



Bipiemme Real Estate SGR

Bipiemme Real Estate Società di Gestione del Risparmio per Azioni

PROSPETTO INFORMATIVO

Depositato presso la CONSOB in data 15 maggio 2001

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

OFFERTA PUBBLICA DI QUOTE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO A DISTRIBUZIONE DI PROVENTI

INVESTI ETICO

Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel presente Prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al Prospetto Stesso.

L'offerta di cui al presente prospetto
è valida per il periodo
dal 15.06.2001 al 15.02.2002

INDICE

1. PREMESSE	pag.	4
1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica dei fondi comuni di investimento immobiliari chiusi		4
1.2 Funzioni svolte dalla società di gestione del risparmio, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento		4
2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO	pag.	5
2.1 Dati relativi alla individuazione del Fondo		5
2.2 Caratteristiche del fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione		5
2.3 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia		5
2.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del Fondo		6
2.4.1 Rischi generali		6
2.4.2 Rischi specifici		7
2.5 Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota		7
2.6 Regime fiscale		7
2.7 Scritture contabili del Fondo		7
2.8 Revisione contabile		8
3. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO	pag.	8
3.1 Partecipazione al Fondo		8
3.2 Sottoscrizione delle quote		8
3.2.1 Sottoscrizione delle quote mediante tecniche a distanza (Internet)		8
3.3 Oneri		9
3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore		9
3.3.2 Oneri a carico del Fondo		9
3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote		10
3.5 Quotazione del Fondo – Obblighi informativi		10
4. SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO	pag.	10
4.1 Società di Gestione del Risparmio		10
4.2 Deleghe di gestione		12
4.3 Soggetti che procedono al collocamento		12
4.4 Banca Depositaria		13
4.5 Società incaricata della revisione		13
4.6 Esperti indipendenti		13
5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	pag.	13
APPENDICI:		
A. REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO	pag.	15

1. PREMESSE

1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica dei fondi comuni di investimento immobiliari chiusi

I fondi comuni di investimento immobiliari chiusi sono promossi, istituiti e gestiti da società debitamente autorizzate alla gestione collettiva del risparmio meglio note come società di gestione del risparmio. Allorché istituito, ciascun fondo costituisce patrimonio autonomo e distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi.

L'oggetto dell'investimento di un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso è costituito prevalentemente da beni immobili e da partecipazioni in società immobiliari non quotate; è consentito inoltre l'investimento delle disponibilità in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità. Gli investimenti prevalenti del fondo immobiliare si caratterizzano dunque per una non elevata liquidabilità oltre che per un orizzonte temporale di medio-lungo periodo.

La struttura chiusa del fondo implica alcune importanti caratteristiche; innanzitutto la legge richiede che l'ammontare del fondo, il numero delle quote ed il relativo ammontare vengano stabiliti nel regolamento al momento dell'istituzione del fondo; inoltre, è stabilito che il diritto al rimborso delle quote venga riconosciuto ai partecipanti solo a cadenza del fondo così come definita al paragrafo 2.1 del presente Prospetto ovvero all'effettuazione di rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti. Il rimborso delle quote potrà essere ulteriormente procrastinato qualora il fondo usufruisca del periodo di grazia di cui al successivo paragrafo 3.4 del presente Prospetto.

La società di gestione del risparmio deve peraltro chiedere, entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico, l'ammissione delle quote del fondo alla quotazione in un mercato regolamentato; a partire dal momento dell'eventuale ammissione in borsa, dunque, è possibile liquidare l'investimento in qualsiasi momento della vita del fondo senza dover attendere la scadenza dello stesso. L'istanza di ammissione è sottoposta alle valutazioni della Borsa Italiana S.p.A.

La principale funzione economica dei fondi immobiliari è di consentire agli investitori/risparmiatori di beneficiare degli investimenti in immobili con minori rischi e maggiore diversificazione rispetto ad un investimento diretto. I fondi immobiliari, infatti:

- richiedono un investimento minimo decisamente inferiore rispetto all'investimento diretto;
- consentono di sfruttare i vantaggi derivanti da una gestione professionale di elevato profilo;
- sono caratterizzati da una maggiore diversificazione del rischio;
- consentono maggior potere contrattuale rispetto all'acquisto diretto di un immobile: il singolo investitore gode, infatti, del vantaggio della dimensione dell'investimento collettivo;
- in caso di quotazione in borsa offrono un maggior grado di liquidabilità;
- i costi di gestione dell'investimento sono mediamente inferiori rispetto ad un investimento diretto, potendo fruttare le economie di scala derivanti da una gestione professionale accentrata di tutti gli investimenti.

Le suddette caratteristiche, tuttavia, consentono solo di moderare senza eliminare la rischiosità tipica dell'investimento immobiliare dovuta essenzialmente a quanto precisato al successivo paragrafo 2.4. Tale prodotto è comunque rivolto ad un pubblico di risparmiatori disposto ad immobilizzare le somme investite per un periodo di tempo medio-lungo e a sopportare la possibilità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi anche in misura rilevante.

1.2 Funzioni svolte dalla società di gestione del risparmio, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento

Le funzioni svolte dalle BIPIEMME REAL ESTATE SGR SpA sono la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso; in particolare la gestione dei fondi comuni di investimento immobiliari comporta esclusivamente lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) acquisto, vendita, gestione (anche mediante la locazione a terzi con patto di acquisto) di beni immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di qualsiasi attività diretta di costruzione;
- b) assunzione di partecipazioni in società immobiliari non quotate aventi per oggetto esclusivo quanto previsto alla lettera a);
- c) investimento e gestione delle disponibilità liquide in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

La società di gestione, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti. La società di gestione del risparmio assume verso i partecipanti ai fondi gli obblighi e le responsabilità del mandatario; la società deve pertanto:

- operare con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai fondi;

- ❑ organizzarsi in modo tale da ridurre al minimo o escludere il rischio di conflitti di interesse anche tra i patrimoni gestiti;
- ❑ attuare misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai fondi.

La custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo è affidata ad una banca depositaria, la quale, nell'esercizio delle proprie funzioni:

- ❑ accerta che siano conformi alla Legge, al Regolamento ed alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza le operazioni di emissione e di rimborso delle quote del fondo, il calcolo del loro valore e la destinazione dei redditi del fondo;
- ❑ accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;
- ❑ esegue le istruzioni della società di gestione del risparmio se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza.

Il collocamento delle quote del fondo può essere effettuato, oltre che dalla società di gestione del risparmio, da banche o imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento in base all'art. 1, comma 5, lett. c. del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 (Testo Unico della Finanza). Le quote di partecipazione possono essere offerte in luogo diverso dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato della promozione o del collocamento secondo le modalità previste per l'offerta fuori sede.

I rapporti tra la società di gestione del risparmio, la banca depositaria ed il partecipante al fondo sono disciplinati all'interno del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998, dai relativi regolamenti attuativi nonché nel caso specifico, dal Regolamento del Fondo INVESTIETICO riportato in appendice A) al presente Prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria.

2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

2.1 Dati relativi alla individuazione del Fondo

Il Fondo Immobiliare chiuso del presente prospetto, denominato INVESTIETICO, è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 giugno 2000. L'ammontare di tale Fondo è pari a 300.000.000 Euro per un totale di 120.000 quote del valore nominale unitario di 2.500 Euro.

La durata del Fondo è stata fissata in 10 anni. Allorché le quote saranno ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la Società di Gestione del Risparmio, nell'interesse dei sottoscrittori, potrà prorogare la durata del Fondo, almeno un anno prima della scadenza, di ulteriori tre anni; di tale proroga è data pubblicità mediante avviso sui quotidiani indicati nel Regolamento del Fondo al punto 12.2. È inoltre facoltà della Società di Gestione del Risparmio richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo o della sua proroga, un periodo di grazia di durata non superiore ai tre anni per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti.

Il Regolamento del Fondo INVESTIETICO (di seguito "il Regolamento") è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 14 Novembre 2000.

2.2 Caratteristiche del fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione

Le tipologie e le politiche di investimento del Fondo sono indicate nel regolamento dal punto 4.3 al punto 4.6.

Il Fondo investe in beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili in proprietà, e/o in diritti di godimento sui beni immobili, preferibilmente destinati ad attività ad elevato contenuto etico (come precisato al punto 4.6.4 del Regolamento) nonché ad utilizzo terziario sia direzionale che commerciale aventi redditività attuale e prospettica significativa suscettibili di apprezzamento in termini reali nel medio periodo.

La SGR si impegna a finanziare progetti ed iniziative di carattere umanitario, sociale e culturale devolvendo una parte della commissione di gestione percepita dal fondo in misura non superiore al 2,5% della medesima. La devoluzione di tali importi sarà effettuata utilizzando la consulenza di un Comitato Etico di cui al punto 5.3 del Regolamento.

Il Regolamento prevede infine la possibilità di investimento delle disponibilità in strumenti finanziari, quote di O.I.C.R., depositi bancari, crediti, derivati, ecc. entro i limiti e nel rispetto della normativa in materia.

Il Fondo può effettuare investimenti sia in Italia sia all'estero dando preferenza ai paesi facenti parte dell'Unione Monetaria Europea.

I proventi della gestione, escluse le plusvalenze non realizzate, possono essere distribuiti annualmente, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del Fondo, nell'interesse dei partecipanti nella misura stabilita di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, i proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo. I proventi distribuiti e non riscossi si prescrivono ai sensi di legge così come previsto al punto 4.7.4 del Regolamento.

I criteri di determinazione e le modalità di distribuzione dei proventi stessi sono riportati al punto 4.7.3 del Regolamento.

2.3 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia

Il Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. Copia delle suddette norme sarà messa a disposizione dei parteci-

panti gratuitamente presso la sede della Banca depositaria e nelle filiali della medesima indicate nel Regolamento al punto 11.2.

Non sono stati previsti ulteriori limiti nella scelta degli investimenti nell'ambito della disciplina del conflitto di interessi; per assicurare la tutela dei partecipanti è stato comunque previsto che il Fondo non riconosca alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori e/o dipendenti della Società per acquisti e/o appalti e/o contratti per prestazioni d'opera.

2.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del Fondo

2.4.1 Rischi generali

In linea generale, il rischio legato al possibile decremento del valore della quota è connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui il patrimonio del fondo è investito. In sintesi i rischi generali relativi all'investimento in un fondo immobiliare chiuso sono i seguenti:

Rischio connesso alla tipologia di investimenti del fondo: tale rischio è costituito prevalentemente dal rischio di mercato ovvero dal rischio connesso ad un andamento sfavorevole del mercato immobiliare, per la parte del fondo investita in immobili o partecipazioni in società immobiliari non quotate, ed il rischio connesso ad un andamento sfavorevole dei mercati finanziari, per gli investimenti in strumenti finanziari di pronta liquidabilità.

Il mercato immobiliare oltre a non essere un mercato regolamentato si contraddistingue normalmente per il basso livello di informazioni e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura locale, quali l'andamento dell'economia e dell'occupazione, l'andamento dei tassi d'interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche, gli investimenti in infrastrutture e più in specifico la qualità e lo stato di conservazione dei beni immobili; con riferimento allo stato di conservazione degli immobili ed alle connesse eventuali spese di manutenzione straordinaria non previste, è opportuno evidenziare che, a fronte di queste ultime, la Società provvederà ad attuare adeguate coperture assicurative.

Gli investimenti in strumenti finanziari di pronta liquidabilità, diversi dalle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno prevalentemente in titoli di stato o obbligazionari, in fondi obbligazionari o in operazioni di pronti contro termine; il rischio di mercato di tali operazioni è funzione dell'andamento previsto dei tassi d'interesse. Si segnala che tali strumenti sono solitamente quotati su mercati regolamentati.

Esiste un rischio di credito relativo agli investimenti immobiliari; si tratta del rischio connesso alla capacità da parte dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni d'affitto e delle altre spese di loro spettanza. A tal proposito la Società di Gestione del Risparmio, oltre a valutare attentamente il merito di credito dei conduttori, richiederà delle idonee garanzie o porrà in essere delle apposite coperture assicurative al fine di minimizzare tale rischio.

Per quanto riguarda gli investimenti in strumenti finanziari, tale rischio è connesso con il merito di credito riferibile all'emittente di far fronte al pagamento sia degli interessi sia del capitale.

Per gli investimenti in immobili ed in partecipazioni in società immobiliari non quotate, si è in presenza di un rischio di liquidabilità degli investimenti; tale rischio è funzione di un mercato poco trasparente e caratterizzato per alcuni paesi, tra cui l'Italia, da un basso livello di informazioni.

Tutto ciò, oltre a rappresentare un limite per la valutazione periodica degli immobili per i quali non esistono criteri univoci unanimemente riconosciuti, può comportare rischi in merito al tempo necessario per lo smobilizzo degli investimenti se l'offerta non è in grado di trovare una controparte acquirente.

Tali difficoltà, se perduranti, potrebbero ritardare il rimborso finale delle quote oltre i termini di scadenza del fondo o, addirittura, oltre il "periodo di grazia" eventualmente concesso e quindi influenzare negativamente il prezzo di vendita degli immobili e conseguentemente il valore finale della quota.

Al riguardo la Società di Gestione del Risparmio porrà in essere delle strategie di vendita degli immobili cadenzate nel tempo in funzione dell'andamento del mercato e della domanda immobiliare, che tengano conto di questa situazione e che quindi minimizzino tale rischio.

Per quanto concerne gli investimenti mobiliari, diversi dalle partecipazioni in società immobiliari non quotate, essendo tali valori prevalentemente negoziati su mercati regolamentati, tale rischio è molto basso.

Altri rischi generali tipicamente connessi con l'investimento in un fondo chiuso sono i seguenti:

- La mancanza di elementi di riferimento oggettivi circa l'effettiva attuazione degli investimenti previsti e dei relativi risultati reddituali, fa sì che aumentino i profili di indeterminatezza nella valutazione della proposta d'investimento; inoltre l'investimento in quote del Fondo prende avvio in un momento in cui la politica di investimento costituisce un mero obiettivo del Fondo medesimo. La conclusione del contratto d'investimento in quote del Fondo implica l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento, fra l'altro per importi che potrebbero essere anche elevati, ad avvenuta chiusura del periodo di offerta e quindi comporta la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino a che la Società di Gestione del Risparmio non abbia proceduto al richiamo degli impegni. Il rischio è quindi connesso ad un ammontare di sottoscrizioni raccolte nel periodo di offerta non sufficienti alla formazione del Fondo e che quindi l'iniziativa sia annullata, con conseguente mancata utilizzazione in impieghi alternativi delle somme a tal fine mantenute liquide.

- Esiste un rischio connesso alla durata tipicamente medio-lunga dell'investimento e quindi alla possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote. Si segnala a tal proposito che la Società di Gestione del Risparmio chiederà, entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico, l'ammissione alla quotazione in borsa delle quote del Fondo; l'istanza di ammissione in borsa è sottoposta alle valutazioni della Borsa Italiana S.p.A. Nel caso tali valutazioni fossero positive, la conseguenza della quotazione delle quote del Fondo rappresenterebbe un elemento in grado di diminuire tale rischio.
- Esiste un rischio connesso alla circostanza che non vi è certezza in merito alla continuità nel tempo del management della Società di Gestione del Risparmio, avuto a riferimento al momento dell'adesione.

2.4.2 Rischi specifici

Nel caso in cui venissero realizzati investimenti all'estero in immobili, diritti reali e partecipazioni in società immobiliari, ai rischi in precedenza descritti se ne aggiungono altri derivanti dalla situazione giuridico-fiscale e politico-finanziaria dei Paesi in cui sono stati realizzati tali investimenti. Connesso ad investimenti all'estero è anche il rischio derivante dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti; a tal proposito sono previste apposite forme di copertura di rischio di cambio.

2.5 Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota.

Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo, come indicato al punto 10.1 del Regolamento, è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo – calcolato sulla base dei criteri di valutazione stabiliti dalla Banca d'Italia – riferito al giorno di valutazione del patrimonio, diviso il numero delle quote in circolazione alla medesima data. (I criteri di valutazione delle attività del Fondo, ad eccezione delle partecipazioni in società immobiliare non quotate, saranno riportati nella relazione degli amministratori che corredera il rendiconto annuale. I criteri di valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate risulteranno indicati nel rendiconto annuale nonché nella relazione semestrale in apposite schede riservate ai singoli investimenti. I dati riportati nel rendiconto annuale e nella relazione semestrale sono determinati sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti.)

Il valore unitario delle quote è pubblicato con cadenza semestrale sui seguenti due quotidiani a diffusione nazionale: Il Sole 24 Ore, Corriere della Sera.

Le modalità di calcolo e di pubblicazione del valore unitario della quota sono indicati al punto 10 del regolamento.

2.6 Regime fiscale

I fondi comuni di investimento immobiliare chiusi non sono soggetti alla imposte sui redditi ed all'imposta sulle attività produttive, ma è dovuta una imposta sostitutiva nella misura dell'1% del valore netto contabile del fondo determinato secondo le disposizioni del Decreto Legge 25.09.2001 n.351 convertito con Legge 23.11.2001 n.410.

Gli immobili del fondo sono soggetti all'Imposta Comunale sugli Immobili.

I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso, non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali. Sui proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio è riconosciuto un credito di imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1% del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo di imposta. In ogni caso il valore delle quote è rilevato, in ciascun periodo di imposta, dal prospetto predisposto dalla società di gestione.

Le quote del Fondo sono assoggettate all'imposta di donazione e successione così come previsto dalla normativa vigente; ciò significa che le quote rientrano nella base imponibile dell'imposta di donazione e successione (asse ereditario) per il valore indicato nelle pubblicazioni semestrali con esclusione proporzionale della frazione del Fondo investita in titoli di Stato, garantiti dallo Stato od equiparati; la Società di Gestione comunicherà, a chi provvederà a richiederlo, il valore percentuale di tale frazione. L'imposta si applica per scaglioni di valore imponibile con aliquote progressive sia nel caso di donazione che di successione.

2.7 Scritture contabili del Fondo

In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile, e con le stesse modalità, la Società di Gestione del Risparmio deve redigere:

- entro 60 giorni dalla fine di ogni anno, il rendiconto della gestione del Fondo integrato dalla relazione degli amministratori;
- entro 30 giorni dalla fine del semestre la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle quote e la relazione illustrativa.

La Società di Gestione del Risparmio deve inoltre redigere un rendiconto finale di liquidazione (accompagnato da una relazione degli amministratori), con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota da determinarsi in base al rapporto tra ammontare delle attività liquidate e numero delle quote.

Per quanto concerne le modalità di accesso ai suddetti documenti da parte dei partecipanti, si rinvia a quanto indicato al punto 11.2 del Regolamento.

2.8 Revisione contabile

La contabilità della Società di Gestione del Risparmio e del Fondo sono soggette a revisione ai sensi degli artt.9, comma 2 1.55 del T.U.F. La società di revisione provvede anche alla revisione del rendiconto finale di liquidazione.

Con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 12 gennaio 2000 è stato conferito alla PriceWaterhouseCoopers SpA l'incarico della revisione del bilancio della Società e del rendiconto del Fondo gestito per il triennio 2000/2002.

3. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO

3.1 Partecipazione al Fondo

La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote del Fondo oppure tramite l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote.

La quota rappresenta il diritto a percepire i proventi della partecipazione al Fondo.

Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore ed attribuiscono uguali diritti.

Le quote di partecipazione sono accentrate presso una società di gestione autorizzata ed assoggettate alla disciplina della dematerializzazione di cui al titolo V del D. Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e relativi provvedimenti di attuazione.

Trattandosi di quote di fondi comuni destinate alla negoziazione su mercati regolamentati italiani, si provvederà all'immissione delle stesse quote in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione così come previsto dal D. Lgs. 58/98, dal D. Lgs. 213/98 e dalle relative norme di attuazione. La dematerializzazione comporterà l'apertura di appositi conti presso la società di gestione accentrata; il trasferimento delle quote del Fondo avverrà dunque tramite la registrazione dei movimenti sui conti di tale società.

3.2 Sottoscrizione delle quote

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione è pari a 2.500 Euro che corrisponde al valore nominale di una singola quota. Il periodo valido per la sottoscrizione al massimo di otto mesi a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione del presente Prospetto salvo chiusura anticipata che verrà comunicata agli investitori così come previsto al punto 8.1.1 del Regolamento.

La sottoscrizione delle quote avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione dell'apposito modulo-domanda indirizzato alla Società di Gestione del Risparmio; tale modulo è riportato in Appendice al presente Prospetto Informativo.

Il versamento relativo alle quote sottoscritte dovrà essere effettuato entro 15 giorni dalla data di pubblicazione di chiusura delle sottoscrizioni; le modalità di pagamento sono riportate ai punti 8.1.7 del Regolamento. La Società di Gestione del Risparmio ha la facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore sulla base di quanto indicato al punto 8.1.7 del Regolamento.

In presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta si procede al riparto delle quote secondo le modalità previste dal punto 8.1.3 del Regolamento; in tal caso il versamento relativo alle quote assegnate deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di ultimazione del riparto così come previsto al punto 8.1.3 del Regolamento.

Nel caso in cui, ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore a 150 milioni di Euro, ovvero qualora, pur avendo raggiunto il predetto limite di 150 milioni di Euro, la Società di Gestione del Risparmio potrà decidere di non ridimensionare il Fondo, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori.

Per quanto concerne le modalità di attuazione della liberazione dei sottoscrittori dagli impegni si rinvia al punto 8.1.5 del Regolamento del Fondo.

Nei casi previsti al punto 8.1.4 del Regolamento, la Società di Gestione del Risparmio richiederà il ridimensionamento del Fondo.

Le modalità di inoltro ed il contenuto della "lettera di conferma" dell'avvenuto investimento sono riportate al punto 8.1.8 del Regolamento.

3.2.1 Sottoscrizione delle quote mediante tecniche a distanza (Internet)

La sottoscrizione delle quote del fondo può avvenire anche mediante tecniche di collocamento a distanza (internet), nel ri-

spetto delle disposizioni di Legge e Regolamentari vigenti. A tal fine i soggetti incaricati del collocamento attivano servizi "on line" che, previa identificazione dell'investitore e rilascio di password o codice identificativo, consentono allo stesso tempo di impartire richieste di acquisto via internet in condizioni di piena consapevolezza. La descrizione delle specifiche procedure da seguire è riportata nei siti operativi. I soggetti che hanno attivato servizi "on line" per effettuare le operazioni di sottoscrizione mediante tecniche di comunicazione a distanza sono indicati nel punto 4.3 "Soggetti che procedono al collocamento".

Ai sensi dell'articolo 30 comma 6, del D. Lgs. n.58/59 l'efficacia dei contratti collocati a distanza è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di adesione dell'investitore. Entro tale termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo ai soggetti incaricati al collocamento. L'utilizzo di internet non grava sui tempi di esecuzione delle operazioni di collocamento. In ogni caso, le richieste di sottoscrizione inoltrate in un giorno non lavorativo, si considerano pervenute il primo giorno lavorativo successivo.

In caso di investimento effettuato tramite internet, il soggetto incaricato del collocamento può inviare all'investitore conferma dell'operazione in forma elettronica (e-mail), conservandone evidenza. L'utilizzo del collocamento via internet non comporta variazione degli oneri.

3.3 Oneri

3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore

È a carico del singolo sottoscrittore una commissione di sottoscrizione da applicare in relazione alla partecipazione al Fondo. L'importo dovuto viene calcolato sulla base del controvalore delle quote sottoscritte da ciascun investitore secondo i seguenti scaglioni progressivi:

<i>Quote sottoscritte</i> (euro)	<i>Commissioni</i>
1. fino a 25.000	3,0% (minimo 100 euro)
2. 25.000 – 50.000	2,0%
3. 50.000 – 200.000	1,0%
4. oltre 200.000	0,5%

Sono a carico di ciascun sottoscrittore i diritti fissi di partecipazione al Fondo pari a 10 Euro oltre che le imposte di bollo, se dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata all'investitore. Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote. Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati, che saranno indicati di volta in volta al partecipante interessato.

3.3.2 Oneri a carico del Fondo

Sono a carico del Fondo gli oneri connessi all'attività espletata dalla Società di Gestione del Risparmio per la gestione del Fondo, nonché ai servizi resi dalla Banca depositaria, dalla società di revisione incaricata e dagli esperti indipendenti.

Il compenso annuo spettante alla Società di Gestione del Risparmio è pari al 1,50% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno; a questo scopo il valore complessivo netto del Fondo sarà computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione; al 31 dicembre di ogni anno viene determinato il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente.

Il compenso da riconoscere alla Banca depositaria è pari allo 0,05% del valore complessivo netto del Fondo determinato con le medesime modalità previste per il compenso alla Società di Gestione del Risparmio richiamate dal punto 9.1.b del Regolamento.

Il compenso annuo alla società di revisione è stato fissato per il triennio 2000/2002 come segue:

- Rendiconto di gestione del fondo pari a 300 milioni di Euro
Lit. 27 milioni annui +IVA

I suddetti onorari sono aggiornabili in base all'indice ISTAT sul costo della vita e per fatti eccezionali ed imprevedibili; è previsto il rimborso delle spese vive sostenute per lo svolgimento dell'incarico.

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con gli esperti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione del Risparmio tenendo conto del supporto fornito dagli elaborati tecnici e amministrativi prodotti dalla stessa Società durante le fasi sia di analisi e definizione dell'investimento sia di gestione. Gli altri oneri a carico del Fondo sono indicati al 9.1.1 punto del Regolamento del Fondo.

3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote

La Società di Gestione del Risparmio procede al rimborso delle quote riconoscendo gli importi spettanti agli aventi diritto entro il termine massimo di 180 giorni dalla scadenza del Fondo così come determinata al punto 13.2.g del Regolamento del Fondo.

Il punto 13.2.c del Regolamento prevede la possibilità per la Società di Gestione del Risparmio di procedere a eventuali rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale, durante il periodo di liquidazione del Fondo. È comunque prevista la possibilità per la Società di procedere, nell'interesse dei partecipanti, al rimborso parziale delle quote a fronte di disinvestimenti.

La Società di Gestione del Risparmio, ove non abbia completato lo smobilizzo entro il termine di scadenza del Fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un "periodo di grazia", non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote. Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Le modalità e i termini di espletamento della procedura di rimborso parziale e finale saranno pubblicati, così come previsto dal punto 8.2 del Regolamento, sui seguenti quotidiani: Il Sole 24 Ore, Corriere della Sera.

3.5 Quotazione del Fondo – Obblighi informativi

Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione del Risparmio è tenuto a richiedere alla Borsa Italiana S.p.A., entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico, l'ammissione alla quotazione ufficiale su un mercato regolamentato. È opportuno specificare che la Borsa Italiana S.p.A. può rifiutarne l'ammissione alla quotazione dei suddetti titoli.

A quotazione intervenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del Fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato; l'effettivo disinvestimento è comunque subordinato al reperimento di una controparte. A seguito della quotazione, inoltre, la Società di Gestione del Risparmio, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, è tenuta a dare informativa al mercato in ordine all'operatività del Fondo stesso secondo i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla Consob con Regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999, Titolo II, Capo IV "Fondi chiusi quotati in borsa", art. 102 e, per espresso richiamo, Titolo II, Capo II, art. 66.

4. SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO

4.1 Società di Gestione del Risparmio

La denominazione della società è Bipiemme Real Estate Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

In forma abbreviata Bipiemme Real Estate SGR S.p.A.

La sede sociale nonché quella amministrativa sono a Milano, Galleria De Cristoforis 1.

Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato ammonta a EURO 5.500.000 e la durata della Società è fissata al 31 dicembre 2050.

Azionisti della Società risultano essere:

- Banca Popolare di Milano Soc.Cooperativa a r.l.
Sede legale in Milano Piazza Meda,4
Codice Fiscale: 00715120150
Percentuale di partecipazione 90,00% pari a n.° 4.950.000 azioni da un Euro ciascuna
Valore nominale della partecipazione: 4.950.000 Euro.
- First Atlantic Real Estate S.p.a
Sede legale in Milano Galleria Sala dei Longobardi,2
Codice Fiscale: 02774920967
Percentuale di partecipazione: 5,00% pari a n.° 275.000 azioni da un Euro ciascuna
Valore nominale della partecipazione. 275.000 Euro.
- RE Partecipazioni e Organizzazione d'Azienda S.p.A.
Sede legale in Milano Piazza Cavour,3
Codice Fiscale: 08321430152
Percentuale di partecipazione: 5,00% pari a n.° 275.000 azioni da un Euro ciascuna
Valore nominale di partecipazione: 275.000 Euro.

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione formato da sette membri in carica fino all'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2001, che è così composto:

- Giorgio Bianchini Scudellari
Presidente del Consiglio di Amministrazione
nato a Negrar (VR) il 20 gennaio 1945

- Gino Camillo Puliti
Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione
nato a Genova il 22 maggio 1939
- Francesco Luigi Alemani Molteni
Consigliere
nato a Busto Arsizio il 13 novembre 1942
- Alessandro Antoniazzi
Consigliere
nato a Milano il 30 ottobre 1939
- Maurizio Biliotti
Consigliere
nato a Firenze il 3 marzo 1953
- Paolo Lucini
Consigliere
nato a Cremona 14 giugno 1943
- Remy Cohen
Consigliere
nato a Alessandria d'Egitto il 20 ottobre 1947

Il Collegio Sindacale in carica fino all'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2001, è così composto:

- Giuseppe Pajardi
Presidente del Collegio Sindacale
nato a Crema il 24 ottobre 1937
- Roberto Cavallotti
Sindaco Effettivo
nato a Milano il 7 gennaio 1946
- Adriano Gandolfi
Sindaco Effettivo
nato a Milano il 14 ottobre 1944
- Enrico Castoldi
Sindaco Supplente
nato a Milano il 5 settembre 1957
- Antonio Daffra
Sindaco Supplente
nato a Lodi il 11 marzo 1941

La qualificazione professionale dei componenti l'organo amministrativo è la seguente:

Giorgio Bianchini Scudellari
Laurea in Economia e Commercio
Consigliere di amministrazione della Banca Popolare di Milano S.C. a r.l. dal 19.4.1997
Consigliere e membro del comitato esecutivo della Selma Leasing S.p.A.
Presidente della Locauto S.p.A. (già Fimed S.p.A.) dal 30.04.1992
Presidente della Sacceccav Depurazioni Sacede S.p.A. dal 18.10.1999
Sindaco della Acciai Speciali Terni S.p.A. dal 12.01.1996
Presidente del collegio Sindacale della Tad Fin S.p.A. dal 1992

Gino Camillo Puliti
Laurea in Economia e Commercio
Consigliere di amministrazione della Banca Agricola Milanese S.p.A. dal 14.4.1992 al 15.11.1997
Consigliere di amministrazione della Banca Popolare di Milano S.C. a r.l. dal 25.4.1998

Francesco Luigi Alemani Molteni
Laurea in Economia e Commercio
Consigliere di Amministrazione della Zurich Investments Life S.p.A. dal 20.12.1997 al 19.5.1986
Consigliere di Amministrazione della La Sichert  1879 Assicurazioni S.p.A. dal 20.12.1977 al 19.5.1986
Presidente della Societ  Iniziativa Imprenditoriali e Servizi-S.I.I.S. Holding S.p.A.
Presidente della Castelli S.I.I.S. S.p.A.
Presidente della Server.S.r.l.

Vice Presidente di RE Partecipazioni e Organizzazione d'Azienda S.p.A.
Consigliere di amministrazione di Società Italiana per l'Accoglienza e il Turismo S.r.l.
Presidente della CO.Service S.p.A.

Alessandro Antoniazzi
Laurea in Economia e Commercio
Consigliere di Amministrazione della Banca Popolare di Milano S.C. a r.l. da aprile 1999
Consigliere di amministrazione della Banca Etica da aprile 1998
Presidente del Consiglio e Commissario Straordinario degli Orfanotrofi e del Pensionato Manfroni de Monfort e del Pio Albergo Trivulzio di Milano dal 27.4.1992 al 24.03.1994
Presidente della fondazione San Carlo-ONLUS dal 1.8.1994
Consigliere di Amministrazione della Opera Diocesana Istituto San Vincenzo dal 16.9.1996
Consigliere di amministrazione della Fondazione Sant'Andrea dal 5.3.1998

Maurizio Biliotti
Laurea in Economia e Commercio
Direttore generale della Bipiemme Gestioni SGR S.p.A. dal 1 gennaio 1992 e
Consigliere di amministrazione della stessa società dal 20.04.1999
Consigliere di amministrazione della Epsilon SGR S.p.A. dal 03.12.1999

Paolo Lucini
Laurea in Economia e Commercio
Dirigente della Banca Agricola Milanese S.p.A. dal 4.6.1987 al 30.9.1997
Dirigente della Banca Popolare di Milano dal 1.10.1997

Remy Cohen
Laurea in Economia e Commercio
Consigliere di amministrazione della Banca Euromobiliare S.p.A. dal 8.9.1987 al 20.10.1992

La Società di Gestione del Risparmio si avvarrà per la consulenza nella ricerca e valutazione di investimenti e nella gestione del portafoglio immobiliare delle società:

- RE Partecipazioni ed Organizzazione d'Azienda S.p.A.
- First Atlantic Real Estate S.p.A.

La consulenza per la gestione tecnico amministrativa degli immobili sarà svolta da RE Property S.r.l.
La Società di Gestione del Risparmio non gestisce, per il momento, altri Fondi di investimento.
Il partecipante può rivolgersi per ogni esigenza informativa al seguente recapito telefonico: 02 77003938.

In relazione a quanto richiesto dall'art. 49 della Delibera Consob 11522/98, si chiarisce che, alla data del presente prospetto, non esistono situazioni di conflitto di interessi di cui al suddetto articolo e pertanto si precisa che:

- il patrimonio del Fondo non è gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti;
- la Società di Gestione del Risparmio non percepisce redditi o altre utilità a fronte della prestazione del servizio di gestione collettiva non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.

4.2 Deleghe di gestione

La gestione del patrimonio mobiliare del Fondo viene delegata, mediante apposita delega, a Bipiemme Gestioni SGR S.p.A. tenendo conto che le scelte di investimento saranno effettuate sulla base delle strategie generali assunte dal Consiglio di Amministrazione della Bipiemme Real Estate SGR S.p.A.

4.3 Soggetti che procedono al collocamento

Il collocamento delle quote del Fondo viene effettuato tramite i seguenti Soggetti incaricati del collocamento:

- Banca popolare di Milano S.c.r.l. (sportelli bancari e promotori)
- Banca di Legnano S.p.A. (sportelli bancari)
- Banca Popolare FriulAdria (sportelli bancari).

4.4 Banca Depositaria

La Banca Depositaria è la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., con sede legale e direzione generale in Milano, Piazza Meda 4 designata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 Giugno 2000. Le funzioni di Banca Depositaria sono svolte presso la sede di Piazza Meda 4, Milano.

4.5 Società incaricata della revisione

Ai sensi dell'art. 9 del D. lgs. 58/98, l'incarico per l'attività di revisione e certificazione del bilancio della Società di Gestione del Risparmio e del rendiconto annuale del Fondo, è stato conferito, per il triennio 2000-2002, alla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. con delibera dell'Assemblea ordinaria dei Soci, del 12 gennaio 2000.

4.6 Esperti indipendenti

La designazione degli esperti indipendenti di cui al punto 14.1 del Regolamento non è ancora avvenuta. La Società di Gestione del Risparmio si riserva di procedere, entro il termine di un mese dal richiamo degli impegni di cui al punto 8.1.6 del Regolamento, valutando opportunamente le competenze professionali degli esperti, in funzione delle caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo. Le generalità, la qualificazione e l'esperienza professionale degli esperti indipendenti, saranno comunicati non appena si sarà provveduto alla relativa designazione nel termine indicato.

5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La Società di Gestione del Risparmio si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Giorgio Bianchini Scudellari

