



Bipiemme Real Estate SGR

Bipiemme Real Estate Società di Gestione del Risparmio per Azioni

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

INVESTI ETICO

NOTA INTEGRATIVA

Depositata presso la Consob in data 27 Ottobre 2004

**Quotazione ufficiale delle quote
di partecipazione nel Fondo comune
di investimento immobiliare chiuso
"INVESTIETICO"**

**Fondo a distribuzione di proventi finalizzato all'investimento
in beni immobili con destinazione ad elevato contenuto etico.**

Ogni eventuale fatto nuovo, tale da influenzare la valutazione delle quote, che si verifichi tra la data del deposito della presente nota integrativa e la data di inizio delle negoziazioni, formerà oggetto di un apposito supplemento allegato alla nota stessa.

La presente nota integrativa deve essere consegnata unitamente al prospetto informativo relativo all'avvenuta offerta delle quote del fondo, depositato presso la Consob in data 15 maggio 2001 nonché alla relazione semestrale del fondo.



Bipiemme Real Estate SGR

Società di Gestione del Risparmio - Gruppo Bipiemme

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A.
Sede Legale: Galleria De Cristoforis, 1 - 20122 Milano
Capitale Sociale Euro 5.500.000 i.v.
Reg. Imprese CCIAA MI 239479/1999
R.E.A. di Milano 1598366
CF e P.IVA 12926160156

Iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio al n. 94

1. Le quote oggetto della quotazione

Sono oggetto della quotazione le quote di partecipazione nel Fondo comune d'investimento immobiliare chiuso "INVESTIE-TICO", Fondo immobiliare di tipo chiuso a distribuzione di proventi.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle quote ed i rischi dell'investimento si rinvia al prospetto informativo pubblicato in occasione dell'offerta al pubblico delle quote.

Detto prospetto è stato pubblicato mediante deposito presso l'Archivio Prospetti della Consob in data 15 maggio 2001.

Le quote del Fondo sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A., ai sensi dell'art. 80 e seguenti del T.U.F. e delle relative disposizioni attuative.

Le quote del Fondo sono dematerializzate ai sensi dell'art. 28 e seguenti del D.Lgs. 213/98 e delle relative disposizioni attuative.

L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi sulle stesse, sottoscritte o detenute da ciascun partecipante, si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le quote, ai sensi dell'art. 85 e seguenti del T.U.F. e del Regolamento Consob adottato con delibera n° 11768 del 23/12/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Fondo, inizialmente previsto di Euro 300.000.000, come indicato all'articolo 2.1 del Prospetto Informativo, è stato ridotto con provvedimenti autorizzativi di Banca d'Italia al limite di Euro 150.000.000, pari a 60.000 quote del valore nominale di Euro 2.500 cadauna.

Alla chiusura del periodo di collocamento, il Fondo è risultato sottoscritto per Euro 153.760.000.

2. Esiti dell'offerta pubblica e classamento delle quote

L'offerta pubblica delle quote del Fondo ha avuto inizio il 15 giugno 2001 ed è terminata il 15 febbraio 2002. Il valore nominale di ciascuna quota collocata è di Euro 2.500.

Sono state sottoscritte n° 61.504 quote, per un importo complessivo di Euro 153.760.000 (Euro centocinquantatremilioni-settecentosessantamila), ripartite su 14.366 sottoscrizioni.

Le quote del Fondo in fase di collocamento sono state così assegnate:

Pubblico indistinto: n° 14.301
Persone giuridiche: n° 65, di cui n° 2 investitori qualificati

Collocatore	Richiedenti	Quote assegnate
Banca Popolare di Milano	12.820	55.444
Banca di Legnano	1.541	6.032
Banca Popolare FriulAdria	5	28

In fase di collocamento risultano assegnate n° 61 quote a n° 11 soggetti non residenti.

3. Gestione del Fondo e relativo andamento

Il Fondo, promosso e gestito da Bipiemme Real Estate SGR S.p.A., che si occupa direttamente anche della gestione mobiliare, attività svolta fino al 30 giugno 2004 da Bipiemme Gestioni SGR S.p.A., ha iniziato la propria attività a partire dal 1 marzo 2002, data di scadenza del periodo prefissato per il richiamo degli impegni.

La tabella sottostante evidenzia la composizione delle attività del Fondo al 30 giugno 2004:

Strumenti finanziari	12,07%
Immobili	77,70%
Liquidità	2,70%
Altre attività	7,53%

Riportiamo il dettaglio analitico degli strumenti finanziari in portafoglio alla data della situazione semestrale:

Elenco analitico dei titoli in portafoglio al 30/06/2004	Divisa	Quantità	CTV in Euro
CCT 01/10/05	€	2.447.000	2.451.723
CCT 01/12/06	€	3.600.000	3.616.740
CCT 01/08/07	€	4.000.000	4.024.000
CCT 01/09/08	€	3.900.000	3.928.470
BTP 01/03/05	€	2.800.000	2.833.124
BTP 15/07/05	€	2.650.000	2.694.599
BTP 15/09/05	€	850.000	860.642

La liquidità non è investita in capitali di rischio.

3.1. Gestione mobiliare

Nel periodo compreso tra il 1 marzo 2002, data di scadenza del periodo prefissato per il richiamo degli impegni e la data di redazione della presente Nota Integrativa, la parte di patrimonio non impegnata in cespiti immobiliari è stata investita in strumenti finanziari, in titoli di stato, e obbligazioni con valutazione non inferiore all'area A per almeno una delle agenzie internazionali Moody's e Standard & Poor's ed aventi una vita residua assimilabile a quella del mercato monetario. La scelta di questa tipologia di strumenti finanziari, tutti dotati di forte liquidità, è stata effettuata per poter assicurare in ogni momento la possibilità di monetizzare i titoli per far fronte ad eventuali investimenti immobiliari.

3.2. Gestione immobiliare

Tenuto conto degli obiettivi qualitativi e di rendimento fissati dal Regolamento, gli obiettivi di *asset allocation* seguono, in linea generale, il seguente orientamento:

- **Residenze Sanitario Assistenziali e affini.**
- **Immobili Direzionali**
- **Immobili ad uso turistico-alberghiero**

Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo al 30/06/2004:

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico (€)	Ipoteche
					Canone mq (€)	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario		
1	Residenza Sanitaria Assistenziale Monza (MI)	Servizi privati di interesse pubblico	1987	11.654	102	locazione non finanziaria	30/01/14	Segesta Srl	16.021.926	Nessuna
2	Residenza Sanitaria Assistenziale Cinisello Balsamo (MI)	Servizi privati di interesse pubblico	2002	12.482	82	locazione non finanziaria	01/11/11	Polo Geriatrico Lombardo Srl	18.636.486	Ipoteca iscritta in data 15/12/00 (1)
3	Uffici Roma	Servizi privati	1966	4.875	171	locazione non finanziaria	Diversificate 2003-2008	n. 9 soggetti diversi	11.530.968	Nessuna
4	Residenza Sanitaria Assistenziale Canzo (CO)	Servizi privati di interesse pubblico	1992	4.483	116	locazione non finanziaria	04/06/12	Croce di Malta	6.525.600	Nessuna
5	Residenza Sanitaria Assistenziale Bollate (MI)	Servizi privati di interesse pubblico	2003	6.169	133	locazione non finanziaria	30/06/12	Residence Lope De Vega	10.426.487	Nessuna
6	Uffici Roma	Uffici	1978	10.030	146	locazione non finanziaria	Diversificate 2004-2007	n. 6 soggetti diversi	21.266.896	Nessuna
7	Uffici San Donato (MI)	Uffici	1990	12.403	141	locazione non finanziaria	31/12/07 31/12/12	Albacomm SNAM Gas	23.601.596	Nessuna
8	Residenza Sanitaria Assistenziale Milano	Servizi privati di interesse pubblico	2003	6.885	134	locazione non finanziaria	31/12/12	Casa Verde S.p.A. FARE srl	12.839.407	Nessuna

(1) Ipoteca iscritta a favore della Banca Popolare di Milano a garanzia di un debito estinto che la parte venditrice si è obbligata a cancellare a proprie cure e spese nel più breve tempo possibile.

Per quanto riguarda la composizione degli investimenti immobiliari, si rimanda alla relazione semestrale al 30 giugno 2004, che evidenzia unità immobiliari per complessivi € 131.430.000.

Alla data del 30 giugno 2004, il valore complessivo netto del Fondo è pari ad Euro 168.759.617.

Alla data della presente Nota Integrativa si stanno esaminando altre proposte di investimento nei settori RSA, commerciale e alberghiero per verificarne le caratteristiche e valutarne la fattibilità. Al momento non ci sono comunque trattative in essere.

Si inserisce la situazione reddituale del Fondo al 30 giugno 2004, con l'indicazione delle principali voci e con il dettaglio delle voci "Immobili e diritti reali immobiliari" e "Oneri di gestione":

SEZIONE REDDITUALE PER IL PERIODO DALL'1 GENNAIO AL 30 GIUGNO 2004

(Importi in Euro)

	Situazione al 30 giugno 2004		Rendiconto al 31 dicembre 2003	
A. STRUMENTI FINANZIARI	147.899		2.111.786	
Risultato gestione strumenti finanziari		147.899		2.111.786
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	7.512.374		10.206.520	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.331.722		3.917.154	
B2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI				
B3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	3.655.000		6.739.488	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-216.706		-213.687	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-257.642		-236.435	
Risultato gestione beni immobili		7.512.374		10.206.520
Risultato gestione investimenti		7.660.273		12.318.306
Risultato lordo della gestione caratteristica		7.660.273		12.318.306
Risultato netto della gestione caratteristica		7.660.273		12.318.306
I. ONERI DI GESTIONE	-1.325.596		-3.114.540	
I1. PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-1.186.516		-2.336.040	
I2. COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-39.551		-77.868	
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-16.033		-31.594	
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	-29.833		-79.080	
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-53.663		-589.958	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	379.732		64.028	
Risultato della gestione prima delle imposte		6.714.409		9.267.794
M. IMPOSTE	-516		-1.609.067	
Utile dell'esercizio		6.713.893		7.658.727

Seguono schede contenenti una sintetica descrizione degli investimenti immobiliari evidenziati nella relazione semestrale al 30 giugno 2004.

SCHEDA N° 1

MONZA – VIA CRESCITELLI, 1

Venditore

Investire 2000 Srl – Via Camperio, 14 – Milano.

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso di Servizi Privati di Interesse Pubblico (Residenza Sanitaria-Assistenziale) autorizzato allo scopo ed ai servizi connessi dalla Provincia di Milano e dalla A.S.L.

Il complesso immobiliare insiste su un lotto di terreno di mq 4.135 e sviluppa da cielo a sottosuolo mq 11.654,63 (cinque piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano interrato).

In pianta è costituito :

- da un corpo centrale destinato a piccoli appartamenti, studi medici, infermeria, hall e reception.
- Da due corpi esterni destinati a 81 stanze di degenza e da locali per uso comune.
- Ai piani interrato e seminterrato sono collocati locali adibiti alle attività fisiche, fisioterapeutiche e rieducative oltre ad impianti di servizio.

Stato Giuridico e Urbanistico

L'immobile è libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciate dalle competenti autorità.

La costruzione dell'immobile è terminata nel 1987 e risulta in ottimo stato di manutenzione.

Acquisizione

Acquisito il 02/08/02 al prezzo di € 16.000.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 18.270.000.

Conduttore

Segesta Srl.

Contratto durata

12 anni + 12.

Canone

€ 1.206.296.

Rivalutazione ISTAT: 75%.

Manutenzione ordinaria a carico del conduttore.

Manutenzione straordinaria ripartite secondo le normative vigenti.

Assicurazioni a carico del conduttore.

Rendimento iniziale: 7,26%.

SCHEDA N° 2

POLO GERIATRICO LOMBARDO – VIA DEI LAVORATORI, 133 – CINISELLO BALSAMO (MI)

Venditore

Polo Geriatrico Lombardo – Via dei Lavoratori, 133 – Cinisello Balsamo (MI).

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso di Servizi Privati di Interesse Pubblico (Residenza Sanitaria-Assistenziale) autorizzato allo scopo ed ai servizi connessi dalla Provincia di Milano e dalla A.S.L.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 corpi collegati tra di loro con 4 piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano interrato (mq 3798) è destinato a parcheggio.

Il piano terra (mq 1916) è destinato a : ingresso principale, locali accoglienza, sale riunioni, sala ristorante, self service, assistenza sociale, palestre riabilitative, direzione sanitaria, ambulatori, sale destinate a attività collettive, magazzini, cappella e sacrestia, servizi diversi.

I tre piani fuori terra (mq 6768) sono destinati a camere di degenza, ambulatori, farmacia, servizi diversi.

Stato Giuridico e Urbanistico

Sull'immobile è iscritta un'ipoteca a favore della Banca Popolare di Milano a garanzia di un debito estinto che la parte venditrice si è obbligata a cancellare a proprie spese e cure nel più breve tempo possibile

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

La costruzione del complesso è terminata nel 2002.

Acquisizione

Acquisito il 06/11/02 al prezzo di € 18.600.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 20.415.000.

Conduttore

Polo Geriatrico Lombardo Srl.

Contratto durata

9 anni + 9. Allo scadere dei 9 anni del contratto di locazione, esiste un impegno, su richiesta di Polo Geriatrico (venditore), alla vendita dell'immobile da parte del Fondo e un impegno, su richiesta del Fondo, all'acquisto dell'immobile da parte di Polo Geriatrico.

Canone

Il contratto di locazione prevede un canone crescente dal primo fino al settimo anno e raggiunge il regime con l'ottavo anno ove il canone di € 1.674.000 rappresenta un rendimento del 9%. Il rendimento medio dei primi 9 anni è pari al 7,33%.

Rivalutazione ISTAT: 75%.

Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore.

SCHEDA N° 3

IMMOBILE AD USO UFFICI SITO IN ROMA – VIA ARNO

Venditore

Peabody I.E. Srl.

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso uffici.

Il complesso immobiliare è costituito da 1 corpo con 6 piani fuori terra e 3 piani interrati per complessivi mq 4.875.

Il 1° piano interrato è destinato a deposito.

Il 2° e il 3° piano interrati sono destinati a parcheggio.

Il piano terra è destinato a ingresso, uffici.

I 5 piani sono integralmente destinati a uffici.

Stato Giuridico e Urbanistico

L'immobile risulta libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

Acquisizione

Acquisito il 27/03/2003 al prezzo di € 11.500.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 12.790.000.

Conduttore

N° 9 soggetti diversi.

Contratto durata

Diversificata secondo il conduttore.

Canone

€ 833.000 pari ad un rendimento del 7,24%.

Rivalutazione ISTAT: 75%.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Regolata dalla normativa vigente.

SCHEDA N° 4

CROCE DI MALTA – VIA ANTONIO BRUSA, 20 – CANZO (CO)

Venditore

San Paolo S.a.s di Marzio Genghini & C. – Via Sacchi, 7 – Milano.

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso di Servizi Privati di Interesse Pubblico (Residenza Sanitaria-Assistenziale) autorizzato allo scopo ed ai servizi connessi dalla Provincia di Milano e dalla A.S.L.

Il complesso immobiliare è costituito da 1 corpo centrale con 4 piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano interrato (mq 330) è destinato a servizi.

Il piano terra (mq 1945) è destinato a: ingresso principale, locali accoglienza, sale riunioni, sala ristorante, self service. Assistenza sociale, palestre riabilitative, direzione sanitaria, ambulatori, sale destinate ad attività collettive, magazzini, cappella e sacrestia, servizi diversi.

I tre piani fuori terra (mq 2208) sono destinati a camere di degenza, ambulatori, farmacia, servizi diversi.

Stato Giuridico e Urbanistico

L'immobile risulta libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

La costruzione è stata ristrutturata negli anni 1992-1993.

Acquisizione

Acquisito il 04/06/03 al prezzo di € 6.500.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 6.975.000.

Conduttore

Croce di Malta Srl – Via G. Sacchi, 7 – Milano.

Contratto durata

9 anni + 9.

Canone

Il contratto di locazione prevede un canone di € 520.000 con un rendimento pari all'8%.

Rivalutazione ISTAT: 75%

Manutenzione ordinaria a carico del conduttore.

SCHEDA N° 5

RSA BOLLATE – VIA DON LUIGI UBOLDI, 40/42

Venditore

Progetto Salute Bollate Srl – Via Gaetano Negri – Milano.

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso di Servizi Privati di Interesse Pubblico (Residenza Sanitaria-Assistenziale) autorizzato allo scopo ed ai servizi connessi dalla Provincia di Milano e dalla A.S.L.

Il complesso immobiliare è costituito da 1 corpo con 4 piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano interrato (mq 994) è destinato a servizi.

Il piano terra (mq 1340) è destinato a: ingresso principale, locali accoglienza, sale riunioni, sala ristorante, self service, assistenza sociale, palestre riabilitative, direzione sanitaria, ambulatori, sale destinate ad attività collettive, magazzini, cappella e sacrestia, servizi diversi.

I tre piani fuori terra (mq 3835) sono destinati a camere di degenza, ambulatori, farmacia, servizi diversi.

Stato Giuridico e Urbanistico

Essendo di nuova costruzione, l'immobile risulta di fatto libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

La costruzione del complesso è terminata nel giugno 2003.

Acquisizione

Acquisito il 30/06/03 al prezzo di € 10.400.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 11.505.000.

Conduttore

Residenze di Via Lope de Vega Srl – Via Amedei, 8, Milano.

Contratto durata

9 anni + 9.

Canone

Il contratto di locazione prevede un canone di € 829.806 oltre ad oneri accessori.

Rivalutazione ISTAT: 75%

Manutenzione ordinaria a carico del conduttore.

SCHEDA N° 6

IMMOBILE AD USO UFFICI SITO IN ROMA – VIA PAOLO DI DONO

Venditore

Astrea Tre Srl.

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso uffici.

Il complesso immobiliare è costituito da 1 corpo con 8 piani fuori terra e 2 piani interrati per complessivi mq 10.030.

I piani interrati sono destinati a parcheggio.

Il piano terra è destinato a ingresso, uffici.

I 7 piani sono integralmente destinati a uffici e locali tecnologici.

Stato Giuridico e Urbanistico

L'immobile risulta libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

Acquisizione

Acquisito il 27/10/2003 al prezzo di € 20.900.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 23.090.000.

Conduttore

N° 6 soggetti diversi.

Contratto durata

Diversificata secondo il conduttore.

Canone

€ 1.489.909 pari ad un rendimento del 7,00%.

Rivalutazione ISTAT: 75%.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Regolata dalla normativa vigente.

SCHEDA N° 7

IMMOBILE AD USO UFFICI SITO IN SAN DONATO MILANESE

Venditore

Asio Srl.

Complesso Immobiliare

Immobili ad uso uffici.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 corpi con 4 piani fuori terra e 1 piano interrato per complessivi mq 12.403.

Il piano interrato è destinato a deposito.

Il piano terra e i 3 piani sono integralmente destinati a uffici.

Stato Giuridico e Urbanistico

L'immobile risulta libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

Acquisizione

Acquisito il 27/10/2003 al prezzo di € 23.200.000.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 24.980.000

Conduttore

N° 2 soggetti diversi.

Contratto durata

Diversificata secondo il conduttore.

Canone

€ 1.753.000 pari ad un rendimento del 7,50%.

Rivalutazione ISTAT: 75%

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Regolata dalla normativa vigente.

SCHEDA N° 8

MILANO – VIA S.FAUSTINO, 21

Venditore

Holding Sanità e Servizi SpA – Milano.

Complesso Immobiliare

Immobile ad uso di Servizi Privati di Interesse Pubblico (Residenza Sanitaria-Assistenziale) autorizzato allo scopo ed ai servizi connessi dalla Provincia di Milano e dalla A.S.L.

Il complesso immobiliare inserito in un'area adibita a verde, sviluppa da cielo a sottosuolo mq 6.885 (cinque piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano terra).

In pianta è costituito:

- da un corpo centrale destinato a camere di accoglienza singole e doppie, studi medici, infermeria, hall, reception, palestra e altri locali di accoglienza.
- Al piano interrato sono collocati locali adibiti ad impianti di servizi.

Stato Giuridico e Urbanistico

L'immobile risulta libero da vincoli e oneri.

La regolarità del complesso risulta dai certificati rilasciati dalle competenti autorità.

La costruzione dell'immobile è terminata nel 2003.

Acquisizione

Acquisito il 17/12/2003 al prezzo di € 12.600.000,00. Comprende l'immobile e il diritto di superficie.

Valutazione degli Esperti Indipendenti al 30/06/2004: € 13.405.000.

Conduttore

CASAVARDE S.p.A.; FARE Srl.

Contratto durato

9 anni + 6.

Canone medio

€ 1.052.200,00, a regime dal 7° anno € 1.134.000,00.

Rivalutazione ISTAT: 75%.

Manutenzione straordinaria ripartita secondo le normative vigenti.

Assicurazioni a carico del conduttore.

Rendimento medio: 8,35%.

I fattori che possono influenzare le attività del Fondo sono riferibili al generale andamento economico congiunturale, alla evoluzione ciclica tipica del mercato immobiliare e alle variazioni delle disposizioni legislative disciplinanti il settore immobiliare in generale e in particolare la normativa che regola i fondi immobiliari.

La Legge 410 del 23 novembre 2001 indirizza la strategia del Fondo verso un completo utilizzo dei finanziamenti ipotecari autorizzati, la cui percentuale sul patrimonio immobiliare dei fondi è nel contempo aumentata al 60%.

Il Fondo si avvale degli *advisor*:

- First Atlantic Real Estate S.p.A.
- Re Partecipazioni e Organizzazioni d'Azienda S.p.A.
- Re Property S.r.l.

quali consulenti sia per la composizione e la gestione etico-tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare e sia per l'attività di *property management*.

3.3. Regime fiscale

Il trattamento fiscale del Fondo fino al 31/12/2003 era regolato dal Decreto Legge 25/09/2001 n. 351 convertito con legge 23/11/2001 n. 410 che prevedeva una ritenuta dell'1% del valore netto contabile.

Dal 01/01/2004 detto regime è regolato dal decreto legge n.269 del 30/09/2003 che, abolendo l'imposta patrimoniale, introduce una ritenuta alla fonte pari al 12,50% a carico del sottoscrittore sui redditi distribuiti e sui proventi rilevati al momento della liquidazione del fondo.

3.4. Finanziamenti ipotecari

Gli eventuali finanziamenti ipotecari sono regolati dalla normativa in materia (Legge 410 del 23 novembre 2001), come previsto nel Regolamento del Fondo all'articolo 4.6.6.

Alla data della presente Nota Integrativa il Fondo non ha utilizzato finanziamenti.

3.5. Eventuali partecipazioni

Alla data della presente Nota Integrativa il Fondo non detiene partecipazioni.

3.6. Eventuali procedimenti giudiziari o arbitrali

Non sono in corso, né sono mai stati aperti procedimenti giudiziari o arbitrali che interessino l'attività del Fondo.

3.7. Fatti di rilievo intervenuti successivamente alla data del più recente documento contabile

Nessun fatto di rilievo è intervenuto nel periodo intercorrente la data di redazione della relazione semestrale al 30/06/2004 e la data di redazione di questa Nota Integrativa.

4. Rapporti dell'emittente con parti correlate

Banca Popolare di Milano S.c.r.l. è definita come parte correlata, in quanto detentrica del 90% del capitale sociale dell'emittente Bipiemme Real Estate SGR S.p.A.

Banca Popolare di Milano S.c.r.l. è la banca depositaria del Fondo Investietico, che cura lo svolgimento dei compiti ad essa attribuiti dalle vigenti disposizioni.

La convenzione stipulata con la Banca Depositaria è regolata alle normali condizioni di mercato.

Inoltre Banca Popolare di Milano S.c.r.l., che svolge professionalmente attività di finanziamento, ha anche concesso, a condizioni di mercato, una linea di credito di Euro 140.000.000, necessaria per il Fondo Investietico ad incrementare gli investimenti immobiliari secondo le norme vigenti. Alla data odierna tale linea di credito non è stata utilizzata.

Così come indicato all'articolo 4.6.3 del Regolamento del Fondo Investietico, il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.

Relativamente ai presidi atti ad evitare conflitti d'interesse, sempre con riferimento al Regolamento del Fondo Investietico, si dichiara che oltre a quanto specificatamente indicato nelle disposizioni vigenti il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori e/o dipendenti della Società per acquisti e/o appalti e/o contratti di prestazione d'opera.

5. Notizie sulla quotazione

Con provvedimento n. 3644 del 4 ottobre 2004 la Borsa Italiana S.p.A. ha disposto l'ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo Comune d'Investimento Immobiliare Chiuso "INVESTIETICO" nel Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento MTF – classe 2.

La data di inizio delle negoziazioni è stata fissata per il giorno 1 novembre 2004.

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. ha conferito a Mittel Generale Investimenti S.p.A. l'incarico di Sponsor ai sensi del Titolo 2.3 del vigente Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A. deliberato dall'Assemblea di Borsa Italiana S.p.A. in data 29 aprile 2004 e approvato dalla Consob con delibera n.14555 del 18 maggio 2004 e con delibera n. 14600 del 9 giugno 2004.

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. in ossequio alle previsioni del regolamento del Fondo ha stipulato con Banca Akros S.p.A., in data 2 settembre 2002, un contratto in base al quale Banca Akros S.p.A. si impegna a svolgere attività di negoziazione a sostegno della liquidità delle quote del Fondo.

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. informa il pubblico, mediante invio di un comunicato a Borsa Italiana S.p.A., che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico e ad almeno due agenzie di stampa, dei fatti che accadono nella sfera di attività del Fondo, non di pubblico dominio e idonei, se resi pubblici, a influenzare sensibilmente il prezzo delle quote.

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. mette a disposizione del pubblico, presso la sede sociale, presso la Borsa Italiana S.p.A. e presso la sede della Banca Depositaria la relazione semestrale e il rendiconto annuale del Fondo, entro il giorno successivo alla rispettiva approvazione. Gli stessi documenti saranno resi disponibili presso le filiali della Banca Depositaria situate nei capoluoghi di regione.

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. fornisce al pubblico le informazioni necessarie affinché i titolari (possessori) delle quote di INVESTIETICO – Fondo Comune d'Investimento Immobiliare Chiuso, possano esercitare i propri diritti, mediante tempestiva pubblicazione di avvisi sui quotidiani "Il sole 24 Ore" e "Corriere della Sera".

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. informa il mercato delle operazioni aventi per oggetto quote del fondo INVESTIETICO effettuate da soggetti definiti rilevanti dal *Dealing Code* adottato dalla società e con le modalità fissate dallo stesso codice.

6. Dati societari

6.1. Componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione, in carica per il triennio 2002/2004, risulta essere così composto:

Presidente

Giorgio Bianchini Scudellari, nato a Negrar (VR) il 20 Gennaio 1945.

Vice Presidente

Gino Camillo Puliti, nato a Genova il 22 Maggio 1939.

Consiglieri

Francesco Luigi Alemani Molteni, nato a Busto Arsizio il 13 Novembre 1942.

Alessandro Antoniazzi, nato a Milano il 30 Ottobre 1939.

Maurizio Biliotti, nato a Firenze il 3 Marzo 1953.

Renzo Grassi Catapano nato a La Spezia il 28 ottobre 1941.

Remy Cohen, nato ad Alessandria d'Egitto il 20 Ottobre 1947.

Per completezza di informazione, a seguito di variazioni intervenute in ordine alle cariche significative ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione, di seguito si riporta il relativo dettaglio.

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 20.12.1977 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  Iniziative 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 Amministratore di Societ  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 ad aprile 2002.
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 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 Societ  dal 20.04.1999.
Consigliere di Amministrazione della Epsilon SGR S.p.A. dal 03.12.1999.

Renzo Grassi Catapano

Laurea in Economia e Commercio.
Docente Universit  di Parma (Diritto Commerciale).
Consigliere Di Amministrazione di:
– Banca Popolare di Milano S.C.a.r.l.
– Banca Briantea S.p.A.
– Banca Akros S.p.A.
– SELMA Leasing S.p.A.(Gruppo Mediobanca)
– Savoia Vita S.p.A.
– Banca di Legnano S.p.A.
– Bipiemme Immobili S.p.A.
– Bipiemme Private Banking SIM S.p.A.
Revisore Ufficiale dei Conti (D.M. 24.6.70 G.U. 6.7.70 n. 167) oggi revisore Contabile (D.M. 12.4.1995).
Esperto in materia Bancaria: Albo Istituito con disposizioni di vigilanza Banca d’Italia gennaio 1994.

Remy Cohen

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

Con riferimento al Protocollo di Autonomia approvato dal Consiglio di Amministrazione della Societ  in data 29 luglio 2004 e vigente a partire dalla data medesima, si informa che da un esame di valutazione dei consiglieri in carica, sulla base dei criteri cautelativi fissati dal codice di autodisciplina adottato dall’associazione di categoria, sono da considerarsi indipendenti n  2 Consiglieri:

- Dr. Alessandro Antoniazzi;
- Dr. Remy Cohen.

Il Collegio Sindacale, nominato per il triennio 2002 – 2004, è così composto:

Presidente

Carlo Radaelli nato a Milano il 30 luglio 1935.

Sindaci effettivi

Roberto Cavallotti, nato a Milano il 7 Gennaio 1946.

Adriano Gandolfi, nato a Milano il 14 Ottobre 1944.

Sindaci supplenti

Enrico Castoldi, nato a Milano il 5 Settembre 1947.

Antonio Daffra, nato a Lodi l'11 Marzo 1941.

6.2. Variazione delle informazioni relative alla Società di gestione

Alla data della presente Nota Integrativa non sussistono variazioni delle informazioni relative alla Società di gestione.

6.3. Variazione delle informazioni relative alla Banca Depositaria

Alla data della presente Nota Integrativa non sussistono variazioni delle informazioni relative alla Banca Depositaria.

6.4. Variazione delle informazioni relative all'incarico di revisione

L'incarico della revisione del bilancio della Società e del rendiconto del Fondo Investietico per il triennio 2003/2005 è stato confermato alla società di Revisione *Pricewaterhouse&Cooper* S.p.A.

6.5. Variazione delle informazioni relative agli esperti indipendenti

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 4.6 del Prospetto Informativo, si è proceduto alla designazione di tre esperti indipendenti (Ing. Francesco Quaranta, Arch. Enrico Lembo, Arch. Cesare Visconti), scelti opportunamente sulla base delle loro competenze professionali. Il loro incarico avrà termine in data 31 dicembre 2004.

Per completezza di informazione, di seguito si riporta un dettaglio relativo agli esperti indipendenti.

Francesco Quaranta

Studio Contracta servizi immobiliari Srl.

Iscritto all'albo degli ingegneri dal 1975.

Iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano dal 1993.

Iscritto nell'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso dal 1996.

Attività di valutazione immobiliare di edifici di varia natura.

Enrico Lembo

Studio associato di architettura ed urbanistica degli architetti Claudio Corna ed Enrico Lembo.

Iscritto all'albo degli architetti dal 1980.

Iscritto all'albo regionale dei collaudatori dal 1997.

Attività svolta dal 1981 nei settori industriali, residenziali, direzionali, commerciali e turistico-alberghieri:

1. Consulenza tecnico-economica-estimativa;
2. Servizi di progettazione, programmazione e direzione lavori;
3. Servizi di contabilità.

Cesare Visconti

Studio Architettura Visconti.

Iscritto all'albo degli architetti dal 1981.

Iscritto all'albo regionale dei collaudatori dal 1999.

Attività svolta nei settori residenziale, commerciale e terziario:

1. Progettazione e ristrutturazione;
2. Piani di urbanizzazione;
3. Recupero ambientale.

6.6. Eventuali interessi dei dirigenti e degli amministratori della Società di gestione nell'attività del Fondo.

Non esistono interessi dei dirigenti e degli amministratori della Società di gestione nella gestione del Fondo.

6.7. Eventuali rilievi o giudizi negativi espressi dalla Società di Revisione

La società di Revisione *Pricewaterhouse&Cooper* S.p.A. non ha espresso rilievi o giudizi negativi sul bilancio d'esercizio di Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. nonché sulla relazione semestrale del Fondo.

7. Dichiarazione di responsabilità

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A. si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nella presente nota integrativa.

Bipiemme Real Estate SGR S.p.A.

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
del Collegio Sindacale

