

FONDO SOCRATE

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso
istituito e gestito da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

SUPPLEMENTO

al Prospetto relativo all'offerta al pubblico di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

Supplemento al prospetto d'offerta depositato presso la Consob in data 29 settembre 2011 a seguito dell'approvazione comunicata con nota del 27 settembre 2011 n. DIN/11080104 (il "Prospetto d'Offerta").

Il presente Supplemento al Prospetto d'Offerta (il "Supplemento") è stato depositato presso la Consob in data 23 dicembre 2011.

Il presente Supplemento ha riguardo all'offerta pubblica di quote di "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo") relativa al periodo 1° ottobre 2011 - 31 dicembre 2011 ed integra le informazioni contenute nel Prospetto d'Offerta pubblicato in data 29 settembre 2011. In esso sono rappresentate le informazioni che hanno subito modifiche o richiedono integrazioni rispetto a quanto contenuto nel Prospetto d'Offerta.

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal Regolamento di Gestione, che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta e che viene allegato al Prospetto d'Offerta.

Qualsiasi decisione di investire nelle quote del Fondo deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto d'Offerta completo in tutte le sue parti, ivi incluso il presente Supplemento.

Il presente Supplemento è disponibile presso i Collocatori e presso la sede legale di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., in Roma, Via Barberini, 47 e sul sito internet www.fondosocrate.it.

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto d'Offerta e del presente Supplemento non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relative.

Ad integrazione di quanto indicato nel Prospetto d'Offerta pubblicato da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito la "SGR") in data 29 settembre 2011 a seguito dell'autorizzazione pervenuta dalla Consob con nota del 27 settembre 2011 n. DIN/11080104, relativa all'offerta pubblica di Quote del Fondo, si forniscono le seguenti informazioni aggiuntive relative agli investimenti posti in essere dal Fondo e specificamente relative al perfezionamento dell'acquisizione avente ad oggetto il centro commerciale sito nel Comune di Treviglio (BG), ancora in corso di finalizzazione al momento della pubblicazione del Prospetto d'Offerta. Al riguardo, il presente Supplemento riporta informazioni integrative relative (i) al nuovo investimento eseguito in data 27 ottobre 2011, (ii) al finanziamento ad esso relativo, sempre del 27 ottobre 2011, (iii) agli incarichi di *facility management* e *property management* conferiti rispettivamente in data 27 ottobre 2011 e 7 novembre 2011 con riferimento al complesso immobiliare da ultimo acquisito. Si è colta, altresì, l'occasione del presente Supplemento per dare anche notizia: (i) delle dimissioni dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione rassegnate in data 22 novembre 2011 dei signori Alfredo Monaci, in qualità di Presidente e Roberto Martini, in qualità di Consigliere; (ii) della nomina per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386, comma 1, cod. civ., nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 novembre 2011, dei signori Raffaele Giovanni Rizzi, che ha assunto la carica di Presidente, e Rossano Semplici, che ha assunto la carica di Consigliere; (iii) della recente ed improvvisa scomparsa dell'ing. Silvio Troiani, già membro del Comitato Investimenti della SGR e non ancora sostituito.

Conseguentemente vengono modificati, come di seguito riportato, la Nota di Sintesi, paragrafo 1, paragrafi 2 e 6.2, la Parte I, sezione A, paragrafi 1, 2, 2.6, sezione B, paragrafo 4, sezione C, paragrafi 6.2 e 6.2.6, sezione F, paragrafo 19, nonché la Parte II, sezione B, paragrafi 4.2, 4.3 e 5 del Prospetto d'Offerta.

I termini con la lettera maiuscola non espressamente definiti nel presente Supplemento hanno il medesimo significato ad essi attribuito nel Prospetto d'Offerta. I rinvii alle Parti, alle Sezioni e ai Paragrafi si riferiscono alle Parti, Sezioni e Paragrafi del Prospetto d'Offerta come modificati ed integrati dal presente Supplemento.

Il Supplemento è stato predisposto dalla SGR, ai sensi degli artt. 94, comma 7, e 95 *bis*, comma 2, del D.lgs. n. 58/1998 ed ai sensi dell'art. 9, comma 5 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 in data 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato per l'integrazione delle informazioni contenute nel Prospetto d'Offerta.

Ai sensi dell'art. 95-bis, comma 2 del D.lgs. n. 58/1998, si informano espressamente gli investitori che hanno concordato di acquistare o sottoscrivere le Quote oggetto dell'Offerta, nel periodo compreso tra il 1° ottobre 2011 e la data di pubblicazione del Supplemento (compresa), che gli stessi avranno diritto di esercitare la revoca della sottoscrizione entro due giorni lavorativi dalla data di pubblicazione del presente Supplemento.

* * *

Nota di Sintesi

Paragrafo 1, "Principali caratteristiche del Fondo", sottoparagrafo "Patrimonio del Fondo ed indebitamento" del Prospetto d'Offerta

- La sezione "Patrimonio del Fondo ed indebitamento" di cui al Paragrafo 1, "Principali caratteristiche del Fondo", della Nota di Sintesi del Prospetto d'Offerta, è sostituita dalla seguente:

Le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dal collocamento delle Quote sono impiegate per l'attività di investimento e di gestione del Fondo. La Parte II del Prospetto d'Offerta fornisce informazioni specifiche sull'Offerta ed una dettagliata descrizione del patrimonio, dei dati storici di andamento e dei costi del Fondo.

Il Patrimonio del Fondo al 30 giugno 2011 era investito per l'84% in beni immobili. In particolare, il Fondo, alla data del 30 giugno 2011 deteneva n. 15 immobili connotati da varie destinazioni d'uso e localizzati in diverse regioni italiane. Sempre alla data del 30 giugno 2011, il Fondo risultava altresì investito per il 14% in depositi bancari, per l'1% in liquidità e per il restante 2% in altre attività.

Si segnala che la SGR, per conto del Fondo, in data 27 ottobre 2011, ha perfezionato un'operazione immobiliare relativa all'acquisizione di un centro commerciale situato nel Comune di Treviglio (BG) per un valore dell'operazione pari a complessivi euro 26.400.000, oltre imposte, tasse ed oneri di legge. Per maggiori informazioni si rimanda alla Parte II, Sezione B, paragrafo 4.2 del Prospetto d'Offerta come integrata e modificata dal presente Supplemento.

Il Fondo può avvalersi della facoltà di assumere prestiti nella misura indicata nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3 del Prospetto d'Offerta, rispettando i limiti previsti dalla vigente normativa ed in modo coerente con gli obiettivi di

massimizzazione del valore del Patrimonio del Fondo e dell'investimento dei Partecipanti, che sono propri del Fondo.

In data 4 dicembre 2008, il Fondo ha stipulato un contratto di finanziamento per un importo pari a 10 milioni di euro con l'istituto Banca Popolare di Milano S.C. a r.l. In data 26 luglio 2010 il Fondo con l'acquisto dell'immobile sito in Genova, via Milano n.47, si è accollato un ulteriore finanziamento per un importo pari a circa euro 11,5 milioni, erogato dall'istituto Banca Popolare di Novara S.p.A. In data 27 ottobre 2011, il Fondo ha stipulato un ulteriore contratto di finanziamento per l'acquisto del complesso immobiliare adibito a centro commerciale situato nel Comune di Treviglio (BG) per un importo pari ad 8 milioni di euro.

Le condizioni dei su richiamati finanziamenti sono illustrate nella Parte II, sezione B, paragrafo 4.3 del presente Prospetto d'Offerta.

Paragrafo 1, "Principali caratteristiche del Fondo", sottoparagrafo "Operazioni in conflitto di interessi e incentivi" del Prospetto d'Offerta

- A conclusione della sezione "Operazioni in conflitto di interessi e incentivi" di cui al Paragrafo 1, denominato "Principali caratteristiche del Fondo", della Nota di Sintesi del Prospetto d'Offerta, è aggiunto il seguente capoverso:

Si segnala altresì che, ai fini dell'acquisto del complesso immobiliare adibito a centro commerciale, sito in Treviglio (BG), Via Monte Grappa n.31, il Fondo ha contratto in data 27 ottobre 2011 un apposito finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., che partecipa al capitale sociale della SGR per una percentuale pari al 49,99%. Il contratto sopra indicato è stato concluso a condizioni di mercato (l'offerta di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è stata ritenuta la più conveniente tra quelle ricevute all'esito della procedura di selezione attivata dalla SGR), acquisito il parere dei due Amministratori Indipendenti della SGR. Per la descrizione degli elementi essenziali del suddetto finanziamento si rinvia alla Parte II, Sezione B, paragrafo 4.3.

Paragrafo 2, "Soggetti che partecipano all'operazione"

- La tabella ivi riportata è integrata come segue:

| Soggetto | Ruolo ricoperto |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Lombardini Rezzato S.r.l. | Facility Manager ⁽¹⁾ : |

- (1) Lombardini Rezzato S.r.l. ricoprirà il ruolo di *Facility Manager* limitatamente all'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31, fino al 31 dicembre 2011, mentre, per lo stesso immobile, BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. si limiterà a fornire servizi di *property management* (gestione amministrativa e documentale dei contratti di locazione, gestione della fatturazione attiva e degli incassi, gestione degli adempimenti fiscali, ecc.), sulla base di un apposito *addendum*, sottoscritto in data 7 novembre 2011, al contratto quadro per la prestazione di servizi tecnici concluso in data 2 agosto 2010. Si precisa che la SGR ha già avviato la selezione di un *outsourcer* specializzato nel settore, cui affidare - a decorrere dal 1° gennaio 2012 - la prestazione di servizi a supporto della gestione del centro commerciale sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31 (quali attività di *property management*, *facility management*, *agency*, attività promozionale, ecc.). Le relative trattative, attualmente in essere con un operatore di adeguato *standing*, sono in corso di definizione.

Paragrafo 6.2, "Oneri a carico del Fondo"

- La tabella ivi riportata è integrata come segue:

| Tipologia di costo | Natura della spesa | Ammontare |
|---|---|--|
| Compenso spettante a Lombardini Rezzato S.r.l. | Compenso spettante per i servizi di <i>facility management</i> limitatamente all'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31. | L'ammontare del corrispettivo è determinato in Euro 51.500 per il periodo 27 ottobre 2011 - 31 dicembre 2011, salvo conguaglio a consuntivo. |
| Compenso spettante a BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. limitatamente ai servizi resi con esclusivo riferimento all'immobile sito in Treviglio, via | Compenso spettante a BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. per i servizi di <i>property management</i> resi con esclusivo riferimento all'immobile sito in | L'ammontare del corrispettivo è forfettariamente determinato in Euro 8.000 annui. |

| | | |
|--------------------|---|--|
| Monte Grappa n.31. | Treviglio, via Monte Grappa n.31, sulla base dell' <i>addendum</i> al contratto per la prestazione di servizi tecnici sottoscritto in data 7 novembre 2011. | |
|--------------------|---|--|

* * *

Parte I

Sezione A, paragrafo 1, "La Società di Gestione del Risparmio"

Con riferimento alla composizione del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, si segnala che, in data 22 novembre 2011, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Alfredo Monaci ed il consigliere Roberto Martini hanno comunicato alla Società di Gestione la loro volontà di dimettersi dalle cariche ricoperte con efficacia da tale data.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 29 novembre 2011, ha quindi provveduto alla nomina, quali Consiglieri di Amministrazione, per cooptazione ex articolo 2386 c.c. dell'avv. Raffaele Giovanni Rizzi, conferendo allo stesso anche la carica di Presidente, e del dott. Rossano Semplici. Ai sensi dell'art. 2386 c.c., entrambi gli Amministratori così nominati, resteranno in carica sino alla prossima assemblea degli azionisti della Società di Gestione, la quale potrà ratificare le suddette nomine.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è pertanto la seguente:

| Nominativo | Carica |
|-------------------------|--------------------------|
| Raffaele Giovanni Rizzi | Presidente |
| Mario Delfini | Vice Presidente |
| Marco Doglio | Consigliere Delegato |
| Marco Maria Bianconi | Consigliere |
| Rossano Semplici | Consigliere |
| Luigi Gaspari | Consigliere Indipendente |
| Stefano Russo | Consigliere Indipendente |

La tabella che segue indica la qualifica e l'esperienza professionale dei componenti del Consiglio di Amministrazione cooptati.

| Nome e cognome | Qualifica ed esperienza professionale |
|-------------------------|---|
| RAFFAELE GIOVANNI RIZZI | Abilitato – per esami – all'esercizio della professione di avvocato in Italia (1992), in New York (1994) e in Inghilterra & Galles (2000). Da gennaio 2007 è Responsabile Area Legale e Societario della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.. Dal novembre 1999 fino al dicembre 2006 è stato <i>General Counsel</i> per l'Italia di Credit Suisse First Boston, Londra. Dall'ottobre 1993 all'ottobre 1999 ha prestato la sua attività professionale nello Studio Legale Baker & Mckenzie, fino ad assumere la qualifica di <i>Partner</i> . Dal marzo all'agosto 1993 è stato <i>Visiting Foreign Lawyer</i> presso lo Studio Legale Quinn & Racusin, Washington, D.C. Dal novembre 1989 al dicembre 1991 ha prestato la sua attività professionale presso la Andersen Consulting, Roma, Dipartimento Legale, in qualità di associato. |
| ROSSANO SEMPLICI | Dal 1977 ha svolto la sua carriera professionale nell'ambito del Gruppo Montepaschi fino a raggiungere il grado di dirigente. Da ultimo, ha assunto la qualifica di Responsabile del Servizio Gestione Operativa e Amministrazione della Paschi Gestioni Immobiliari S.p.A. e, dal 31 dicembre 2010, fa parte del personale a disposizione della Capogruppo Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. |

Da ultimo, con riferimento alla composizione del Comitato Investimenti, si segnala che, in data 19 ottobre 2011, è improvvisamente scomparso l'ing. Silvio Troiani; allo stato, non è ancora stato nominato un nuovo membro del Comitato Investimenti in sostituzione.

Sezione A, paragrafo 2, “Soggetti che partecipano all’operazione”

- La tabella ivi riportata è integrata come segue:

| Soggetto | Ruolo ricoperto |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Lombardini Rezzato S.r.l. | Facility Manager ⁽¹⁾ : |

(1) Lombardini Rezzato S.r.l. ricoprirà il ruolo di *Facility Manager* limitatamente all’immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31, fino al 31 dicembre 2011, mentre, per lo stesso immobile, BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. si limiterà a fornire servizi di *property management* (gestione amministrativa e documentale dei contratti di locazione, gestione della fatturazione attiva e degli incassi, gestione degli adempimenti fiscali, ecc.), sulla base di un apposito *addendum*, sottoscritto in data 7 novembre 2011, al contratto quadro per la prestazione di servizi tecnici concluso in data 2 agosto 2010. Si precisa che la SGR ha già avviato la selezione di un *outsourcer* specializzato nel settore, cui affidare – a decorrere dal 1° gennaio 2012 - la prestazione di servizi a supporto della gestione del centro commerciale sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31 (quali attività di *property management*, *facility management*, *agency*, attività promozionale, ecc.). Le relative trattative, attualmente in essere con un operatore di adeguato *standing*, sono in corso di definizione.

Sezione A, paragrafo 2.6, “Facility Manager”

- Dopo il secondo capoverso, è aggiunto il seguente:

Limitatamente all’immobile sito nel Comune di Treviglio, via Monte Grappa n.31, con contratto sottoscritto in data 27 ottobre 2011, la SGR ha altresì incaricato, per conto del Fondo, la società Lombardini Rezzato S.r.l., con sede in Dalmine, via Provinciale n. 80, quale soggetto preposto all’erogazione di servizi di *facility management* dell’immobile fino al 31 dicembre 2011. Si precisa che la SGR ha già avviato la selezione di un *outsourcer* specializzato nel settore, cui affidare – a decorrere dal 1° gennaio 2012 - la prestazione di servizi a supporto della gestione del centro commerciale sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31 (quali attività di *property management*, *facility management*, *agency*, attività promozionale, ecc.). Le relative trattative, attualmente in essere con un operatore di adeguato *standing*, sono in corso di definizione.

Sezione B, paragrafo 4, “Politica di gestione e limiti/divieti nell’attività di investimento”

- Al termine del capoverso contrassegnato dalla lettera d) e prima della successiva lettera e), è aggiunto il seguente paragrafo:

Limitatamente all’immobile sito nel Comune di Treviglio, via Monte Grappa n.31 e fino al 31 dicembre 2011, contratto di servizi di gestione operativa dell’immobile e dei relativi servizi di *facility management* (i.e., sorveglianza, pulizia, sicurezza, manutenzione ordinaria, attività promo-pubblicitaria, utenze varie, TARSU) concluso in data 27 ottobre 2011 con Lombardini Rezzato S.r.l. Si precisa che la SGR ha già avviato la selezione di un *outsourcer* specializzato nel settore, cui affidare – a decorrere dal 1° gennaio 2012 - la prestazione di servizi a supporto della gestione del centro commerciale sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31 (quali attività di *property management*, *facility management*, *agency*, attività promozionale, ecc.). Le relative trattative, attualmente in essere con un operatore di adeguato *standing*, sono in corso di definizione.

Sezione C, paragrafo 6.2, “Oneri a carico del Fondo”

- La tabella ivi riportata è integrata come segue:

| Tipologia di costo | Natura della spesa | Ammontare |
|--|---|--|
| Compenso spettante a Lombardini Rezzato S.r.l. | Compenso spettante per i servizi di <i>facility management</i> limitatamente all’immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31. | L’ammontare del corrispettivo è determinato in Euro 51.500 per il periodo 27 ottobre 2011 – 31 dicembre 2011, salvo conguaglio a consuntivo. |
| Compenso spettante a BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. limitatamente ai servizi | Compenso spettante a BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. per i servizi di <i>property</i> | L’ammontare del corrispettivo è forfettariamente determinato in Euro 8.000 annui. |

| | | |
|---|---|--|
| <p>resi con esclusivo riferimento all'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31</p> | <p><i>management</i> resi con esclusivo riferimento all'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31, sulla base dell'<i>addendum</i> al contratto per la prestazione di servizi tecnici sottoscritto in data 7 novembre 2011.</p> | |
|---|---|--|

Sezione C, paragrafo 6.2.6, “Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo”

- Al termine del paragrafo è inserito il seguente capoverso:

Sono altresì a carico del Fondo gli oneri relativi al contratto di *facility management* con Lombardini Rezzato S.r.l. afferenti l'immobile sito nel Comune di Treviglio, via Monte Grappa n.31, nella misura pari ad Euro 51.500 per i servizi prestati a partire dal 27 ottobre 2011 al 31 dicembre 2011, nonché il compenso spettante a BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. per i servizi di *property management* resi con esclusivo riferimento all'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31, sulla base dell'*addendum* al contratto per la prestazione di servizi tecnici sottoscritto in data 7 novembre 2011.

Si precisa che la SGR ha già avviato la selezione di un *outsourcer* specializzato nel settore, cui affidare - a decorrere dal 1° gennaio 2012 - la prestazione di servizi a supporto della gestione del centro commerciale sito in Treviglio, via Monte Grappa n.31 (quali attività di *property management*, *facility management*, *agency*, attività promozionale, ecc.). Le relative trattative, attualmente in essere con un operatore di adeguato *standing*, sono in corso di definizione.

Sezione F, paragrafo 19, “Le situazioni di conflitto di interesse”, del Prospetto d’Offerta

- A conclusione del paragrafo c) “Rapporti tra la SGR ed altri soggetti facenti parte del gruppo dei Soci della SGR”, subito dopo l'illustrazione della posizione dell'ing. Massimiliano Capece Minutolo, sono aggiunti i seguenti capoversi:
 - l'avv. Raffaele Giovanni Rizzi - Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione con nomina del 29 novembre scorso - è anche Responsabile Area Legale e Societario della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;
 - il dott. Rossano Semplici - Consigliere della Società di Gestione con nomina del 29 novembre scorso - è anche dirigente della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Si segnala altresì che, ai fini dell'acquisto del complesso immobiliare adibito a centro commerciale, sito in Treviglio (BG), Via Monte Grappa n.31, il Fondo ha contratto in data 27 ottobre 2011 un apposito finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., che partecipa al capitale sociale della SGR per una percentuale pari al 49,99%. Il contratto sopra indicato è stato concluso a condizioni di mercato (l'offerta di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è stata ritenuta la più conveniente tra quelle ricevute all'esito della procedura di selezione attivata dalla SGR), acquisito il parere dei due Amministratori Indipendenti della SGR. Per la descrizione degli elementi essenziali del suddetto finanziamento si rinvia alla Parte II, Sezione B, paragrafo 4.3.

* * *

Parte II

Sezione B, paragrafo 4.2, “Gli investimenti immobiliari effettuati dalla data di avvio dell’operatività”, del Prospetto d’Offerta

- Il capoverso introduttivo del paragrafo 4.2 e la “Tabella n. 2 - Investimenti immobiliari effettuati dalla data di avvio dell’operatività” devono considerarsi sostituiti come segue:

Il Fondo ha avviato la sua operatività il 26 marzo 2007, data di richiamo degli impegni.

Alla data di pubblicazione del presente Supplemento sono stati effettuati gli investimenti riportati nella tabella che segue:

Tabella n. 2 - INVESTIMENTI IMMOBILIARI EFFETTUATI DALLA DATA DI AVVIO DELL'OPERATIVITA'

| CITTA' | INDIRIZZO | DATA DI ACQUISTO | PREZZO DI ACQUISTO euro | DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE | SUPERFICIE COMM. LORDA [mq] |
|-------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Milano (MI) | via Ornato, 69 | 04/07/07 | 13.000.000 | RSA | 5.440 |
| Prato di Correggio (RE) | viale della Tecnica, 8 | 31/07/07 | 7.700.000 | Industriale | 7.668 |
| Medesano (PR) | Strada per S. Lucia, 5 | 02/10/07 | 3.650.000 | RSA | 2.482 |
| Roma (RM) | via E. Longoni, 53/59/65 | 30/06/08 | 19.200.000 | Uffici | 13.609 |
| Roma (RM) | via Farini, 40 | 30/06/08 | 16.500.000 | Uffici | 4.059 |
| Perugia (PG) | via Scarlatti, 6 | 30/06/08 | 2.430.000 | Uffici | 2.017 |
| Perugia (PG) | via Scarlatti, 43 | 30/06/08 | 4.770.000 | Uffici | 3.585 |
| Perugia (PG) | via del Fosso, 2bis | 30/06/08 | 6.300.000 | Uffici | 3.951 |
| Segrate (MI) | via Cassanese, 224 | 30/06/08 | 5.000.000 | Uffici | 5.006 |
| Padova (PD) | via Uruguay, 41/49 | 30/06/08 | 3.400.000 | Uffici | 3.588 |
| Saronno (VA) | via Piave, 66/68 | 30/06/08 | 3.100.000 | uffici | 4.079 |
| Codogno (LO) | via dei Canestrai, 1 | 30/06/08 | 3.300.000 | uso speciale | 4.486 |
| Milano (MI) | via Parenzo, 9 | 26/11/08 | 11.700.000 | RSA | 5.574 |
| Genova (GE) | Via Milano, 47 | 26/07/10 | 15.000.000 | Ricettivo/ Commerciale | 6.847 |
| Torino (TO) | Strada del Lionetto, 6 | 16/05/11 | 8.100.000 | Direzionale | 8.696 |
| Treviglio (BG) | Via Monte Grappa, 31 | 27/10/11 | 22.450.000 | Commerciale | 29.429 |
| | | | 145.600.000 | | 110.516 |

- *L'ultima sezione della Parte II, sezione B, paragrafo 4.2 del Prospetto d'Offerta, relativa all'acquisizione del centro commerciale sito nel Comune di Treviglio (BG), è sostituita dalla seguente:*

In data 27 ottobre 2011 la SGR, per conto del Fondo, ha concluso un'operazione immobiliare relativa all'acquisizione di un centro commerciale, sito nel Comune di Treviglio (BG), via Monte Grappa n.31 (il "Centro Commerciale"). In particolare, l'operazione ha ad oggetto (i) l'acquisto per conto del Fondo dell'immobile ad uso Centro Commerciale sito nel Comune di Treviglio, Via Monte Grappa n.31 e, (ii) la costituzione di una società immobiliare (la "Socrate Retail S.r.l."), la quale ha acquistato (a) il diritto di superficie relativamente alla porzione del Centro Commerciale destinata a parcheggio al piano interrato, (b) il ramo d'azienda costituito dai beni organizzati per l'esercizio della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale e (c) il ramo d'azienda della società Doss Retail S.r.l. avente ad oggetto il complesso di beni e servizi organizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del Centro Commerciale (d'ora in avanti, unitamente al ramo d'azienda di cui al precedente punto (b), la "Galleria Commerciale"). Nell'ambito dell'operazione, la Socrate Retail S.r.l., costituisce il veicolo per la gestione amministrativa della Galleria Commerciale. Si precisa che la Socrate Retail S.r.l., il cui oggetto sociale prevede, tra l'altro, la gestione, valorizzazione, acquisto e/o alienazione di beni immobili, è interamente posseduta dal Fondo e che tale partecipazione è detenuta in conformità a quanto previsto dall'art. 10.4, comma 2, del Regolamento di Gestione, ai sensi del quale "l'investimento in partecipazioni in società immobiliari non quotate sui mercati regolamentati ... può avvenire solo a condizione che tali società detengano un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti immobiliari". Il prezzo complessivo della compravendita è risultato pari ad Euro 26.300.000, oltre alle imposte, alle tasse ed agli oneri di legge; di tale importo complessivo (i) Euro 22.450.000 costituiscono il corrispettivo dell'acquisto da parte del Fondo dell'immobile del Centro Commerciale; (ii) Euro 2.900.000 costituiscono il corrispettivo dell'acquisto da parte di Socrate Retail S.r.l. del diritto di superficie sul parcheggio interrato del Centro Commerciale; (iii) Euro 800.000 costituiscono il corrispettivo dell'acquisto da parte di Socrate Retail S.r.l. del ramo d'azienda costituito dai beni organizzati per l'esercizio della Galleria Commerciale (iv) Euro 150.000 costituiscono il corrispettivo dell'acquisto da parte di Socrate Retail S.r.l. del ramo d'azienda avente ad oggetto il complesso di beni e servizi organizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del Centro Commerciale. Al prezzo complessivo della compravendita va aggiunto un ulteriore importo di Euro 100.000, versato dal Fondo alla Socrate Retail S.r.l. per dotare la società della liquidità necessaria per lo svolgimento dell'attività di ordinaria gestione.

Nella tabella che segue si riportano le principali caratteristiche del Centro Commerciale.

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il complesso è ubicato a circa 500 metri dal centro abitato del Comune di Treviglio a 20 km da Bergamo, in una zona caratterizzata da una buona accessibilità, poco distante dalla stazione ferroviaria.

Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra e su un piano interrato, ha pianta pressoché rettangolare, con la porzione posta a nord-est che si sviluppa a semicerchio.



INFORMAZIONI GENERALI

| | |
|---|--|
| Ubicazione: | via Monte Grappa. 31 - Treviglio (BG) |
| Anno di costruzione: | 1998 |
| Destinazione d'uso: | Commerciale |
| Superficie commerciale lorda ⁽¹⁾ : | 29.429 mq |
| Tasso di occupazione: | 100% |
| Originator ⁽²⁾ : | Fabrica Immobiliare Sgr S.p.A. - Fondo Socrate |
| Tipologia di possesso: | cielo-terra |
| Stato giuridico: | Piena proprietà |
| Stato urbanistico: | conforme alla destinazione d'uso |
| Altre informazioni: | - PRG approvato con D.G.R. n. 19541 del 18 ottobre 1996 e successive varianti |
| | - PGT adottato con deliberazione n. 98 del 23 dicembre 2010 (in corso di approvazione) |
| | - Concessione edilizia n. 125 prot. 2912 del 24/06/1996 (P.E. 1995/0070) |
| | - Licenza d'Uso n. 245 Prot. 33667 del 06/09/2001 |
| | - Aggiornamento della Licenza d'Uso Prot. 2010/0032911 del 21/06/2010 |

CONDUTTORI, LOCAZIONI E COSTI GESTIONALI

| | |
|---|---|
| Stato locativo ⁽³⁾ : | locato <i>pluritenant</i> |
| Tipologia del Conduttore ⁽³⁾ : | n. 2 società commerciali |
| Canone di locazione su base annua ⁽⁴⁾ : | 2.125.970 euro |
| Durata contratto locazione ⁽⁵⁾ : | 9 anni + 9 anni |
| Incremento previsto dal contratto: | - Contratto di locazione afferente la Galleria Commerciale stipulato tra il Fondo e Socrate Retail S.r.l.: adeguamento su base annua, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. |
| | - Contratto di locazione afferente l'ipermercato stipulato tra il Fondo e DOSS S.p.A.: adeguamento su base annua, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura del 100% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. |
| Decorrenza contratto locazione ⁽⁵⁾ : | 27 ottobre 2011 |
| Scadenza contratto locazione ⁽⁵⁾ : | 26 ottobre 2020 |
| Incidenza dello sfitto sulle superfici negli ultimi 3 anni: | n.a. |
| Costi di manutenzione sostenuti negli ultimi 3 anni: | n.a. |
| Costi gestionali: | manutenzione straordinaria: n.a. |
| | gestione (<i>property e facility management</i>) ⁽⁶⁾ : 2,80% |
| | assicurazione ⁽⁶⁾ : 0,59% |
| | ICI ⁽⁷⁾ : 2,83% |
| Tipologia e caratteristiche del contratto di locazione | Contratti di locazione di immobile ad uso commerciale. |

- (1) E' pari alla superficie lorda edificata al netto delle parti comuni e delle superfici delle pertinenze esterne, incrementata del connettivo orizzontale e dei locali condominiali/tecnici
- (2) si intende l'intermediario immobiliare (ove presente) ovvero, in assenza, la parte acquirente o venditrice che ha formulato la proposta di acquisto/cessione
- (3) Il centro commerciale è composto da un ipermercato e da diverse unità commerciali formanti la Galleria Commerciale. Il primo è locato alla DOSS S.p.A., mentre le seconde sono locate alla Socrate Retail S.r.l., che a sua volta subloca/affitta ai singoli conduttori.
- (4) L'importo è così composto: quanto a Euro 1.224.520, per canone di locazione annuo comprensivo di IVA relativo al contratto di locazione afferente l'ipermercato con DOSS S.p.A.; quanto a Euro 901.450, per canone di locazione annuo comprensivo di IVA relativo al contratto di locazione afferente il Centro Commerciale con Socrate Retail S.r.l.
- (5) Si fa riferimento sia al contratto di locazione afferente il Centro Commerciale stipulato tra il Fondo e Socrate Retail S.r.l., sia al contratto di locazione afferente l'ipermercato stipulato tra il Fondo e DOSS S.p.A.

(6) Dati espressi in percentuale rispetto al canone complessivo annuale e stimati sulla base dei contratti in essere.

(7) Dati espressi in percentuale rispetto al canone complessivo annuale e determinati sulla base dei costi annuali.

VALORE DI STIMA E DI ACQUISTO

| | |
|--|--------------------|
| Data di acquisto: | 27 ottobre 2011 |
| Parte venditrice: | DOSS S.p.A. |
| A Valutazione al 30/06/2011: | n.a. |
| B Prezzo di acquisto (al netto di IVA): | euro 22.450.000,00 |
| Sconto di acquisto (A - B) espresso in termini percentuali rispetto alla valutazione al 30/06/2011 | n.a. |
| Sconto di acquisto (A - B) espresso in termini percentuali rispetto al costo di acquisto | n.a. |

Come anticipato, l'acquisto dell'immobile adibito a Centro Commerciale ha contemplato la costituzione della società Socrate Retail S.r.l., il cui atto costitutivo è stato perfezionato in data 22 settembre 2011 e le cui quote sono detenute al 100% dal Fondo. Socrate Retail S.r.l. è titolare del diritto di superficie relativamente alla porzione del Centro Commerciale destinata a parcheggio al piano interrato, del ramo d'azienda costituito dai beni organizzati per l'esercizio della Galleria Commerciale, del ramo d'azienda avente ad oggetto il complesso di beni e servizi organizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del Centro Commerciale. Socrate Retail S.r.l. risulta altresì titolare di tutti i contratti di locazione, concessione in godimento e di affitto di ramo di azienda attivi sulla Galleria Commerciale nei confronti dei conduttori delle singole unità commerciali.

Di seguito si riportano le principali informazioni relative alla Socrate Retail S.r.l. al 7 novembre 2011.

| | |
|---|----------------------------|
| Denominazione | Socrate Retail S.r.l. |
| Sede sociale | Roma - Via Barberini n. 47 |
| Settore di attività | Immobiliare |
| Frazione di capitale detenuta | 100% |
| Capitale sottoscritto | Euro 100.000,00 |
| Assetto proprietario | Socio unico |
| Riserve | Euro 4.016.500,00 |
| Risultati economici dell'ultimo esercizio | N.A. |
| Valore di contabilizzazione delle quote (*) | Euro 4.116.500,00 |
| Importo ancora da deliberare sulle quote | Euro 0,00 |
| Ammontare dei dividendi percepiti nell'ultimo esercizio | N.A. |
| Valore contabile degli immobili/diritti reali immobiliari | Euro 2.900.000,00 |
| Importo delle disponibilità/ Indebitamento finanziario netto (**) | Euro 234.498,78 |

(*) Si tratta del valore di iscrizione della partecipazione nella Socrate Retail rilevato dal Fondo Socrate.

(**) Si tratta, in assenza di debiti, dell'ammontare della liquidità.

Sezione B, paragrafo 4.3, "Il ricorso all'indebitamento finanziario e le altre passività del Fondo", del Prospetto d'Offerta

- Alla Parte II, sezione B, paragrafo 4.3 del Prospetto d'Offerta è aggiunto quanto segue:

In data 27 ottobre 2011, il Fondo ha stipulato un contratto di finanziamento per un importo pari ad Euro 8.000.000,00 (ottomilioni/00) con l'istituto Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., le cui condizioni sono illustrate nella seguente tabella:

| | |
|---------------------|--|
| Banca Finanziatrice | Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. |
| Finalità | investimenti immobiliari (acquisto del complesso immobiliare adibito a centro commerciale, sito in TREVIGLIO (BG), Via Monte Grappa n. 31) |

| | |
|--|---|
| Ammontare | Euro 8.000.000,00 (ottomilioni) |
| Struttura | Ammortamento a tasso variabile |
| Forma tecnica del finanziamento | Finanziamento ipotecario |
| Scadenza | 30/06/2017 |
| Rimborso | Semestrale posticipato |
| Eventuale rimborso anticipato | Il rimborso anticipato del capitale mutuato è consentito in qualunque momento, in tutto o in parte, per importi minimi di Euro 1.000.000,00 (Euro un milione/00) o suoi multipli, senza addebito di alcuna penalità od onere aggiuntivo |
| Altre Commissioni | commissione c.d. up front fee pari a 140 (centoquaranta) bps |
| Tasso di Interesse | Euribor 6m + <i>spread</i> pari a 3,75% |
| Garanzie | ipoteca di primo grado sull' immobile detenuto dal Fondo sito in Treviglio (BG), via Monte Grappa n. 31 per un importo pari a 16 milioni di Euro |

Sezione B, paragrafo 5, “Informazioni sulle situazioni di conflitto di interessi”, del Prospetto d’Offerta

- A conclusione della Parte II, sezione B, paragrafo 5 del Prospetto d’Offerta è aggiunto il seguente capoverso:

Per quanto occorrer possa si ribadisce in questa sede che, ai fini dell’acquisto del complesso immobiliare adibito a centro commerciale, sito in Treviglio (BG), Via Monte Grappa n.31, il Fondo ha contratto un apposito finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., socia della SGR. Il contratto sopra indicato è stato concluso a condizioni di mercato (l’offerta di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è stata ritenuta la più conveniente tra quelle ricevute all’esito della procedura di selezione attivata dalla SGR), acquisito il parere dei due Amministratori Indipendenti. Per la descrizione degli elementi essenziali del suddetto finanziamento si rinvia al precedente paragrafo 4.3 della presente Parte II, sezione B.

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
L’Amministratore Delegato
Marco Doglio