

**RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA – FIA ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO –  
DOCUMENTO CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE (KID)**

**SCOPO**

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni come di seguito riportate sono prescritte per legge ed hanno lo scopo di aiutare a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

**PRODOTTO**

Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA", gestito da Castello SGR. Per ulteriori informazioni contattare Castello SGR S.p.A. via G. Puccini 3 20121 Milano. [www.castellosgr.com](http://www.castellosgr.com) – e-mail [info@castellosgr.com](mailto:info@castellosgr.com) – tel. 02.454361.

L'autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave è Consob.

Data di realizzazione del presente documento: 27/03/2019.

**SEGNALAZIONE State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.**

**COS'È QUESTO PRODOTTO?**

**Tipo:** il fondo Risparmio Immobiliare Uno Energia è un fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare a raccolta. È stato avviato il 27 dicembre 2006 da Pensplan Invest SGR.

**In data 18 giugno 2018 Castello SGR è subentrata a Pensplan Invest SGR nella gestione del fondo, a seguito della delibera di sostituzione della società di gestione approvata dall'Assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 26 marzo 2018 e del Provvedimento di Banca d'Italia n. 0684436/18 del 6 giugno 2018 che ha approvato la relativa modifica del Regolamento di gestione.**

Le quote A del fondo sono negoziabili presso il Mercato degli Investment Vehicles (MIV) gestito da Borsa italiana Spa.

**Obiettivi:** il fondo, ha investito in immobili prevalentemente locati ad uso direzionale, ricettivo. Il fondo nasce per l'investimento collettivo di capitali a lungo termine in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. Il fondo si caratterizza per una gestione professionale ed una valorizzazione degli immobili volta a favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli stessi e ripartire tra gli investitori il risultato derivante da tale gestione, principalmente ascrivibile al reddito da locazione ed alla cessione finale degli asset in portafoglio.

Ai sensi dell'articolo 23.4.1 del Regolamento di gestione del FIA, in sede di liquidazione finale del FIA, il rimborso degli ammontari verrà determinato come segue:

qualora l'ammontare complessivo del riparto finale non permetta di superare un IRR per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 2% composto su base annua: si procederà alla distribuzione a favore delle quote di Classe A di un importo tale da consentire la restituzione del capitale sottoscritto e versato e il raggiungimento di un IRR del 2% composto su base annua (e comunque non superiore all'ammontare complessivo del riparto finale). L'eventuale residua parte dell'ammontare complessivo del riparto finale verrà distribuito a favore delle Quote di Classe B;

qualora l'ammontare complessivo del riparto finale permetta di superare un IRR per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 2% composto su base annua ma non superiore al 7% composto su base annua: si procederà alla distribuzione per ogni quota di un importo proporzionale all'importo della sottoscrizione effettuata;

qualora l'ammontare complessivo del riparto finale permetta di superare un IRR per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 7% composto su base annua: si procederà dapprima alla distribuzione per ogni quota di un importo che permetta di conseguire: un IRR composto su base annua del 7%. La parte residuale (extra rendimento) verrà suddivisa per il 90% a favore delle quote di Classe B e per il restante 10% a favore delle quote di Classe A.

**In data 29 ottobre 2018 l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo ha approvato le modifiche al regolamento di gestione inerenti alla scadenza del Fondo al 31 dicembre 2021. Tali modifiche sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione di Castello SGR in data 27 settembre 2018 e 30 ottobre 2018. In data 27 dicembre 2018 con Provvedimento n. 1507850/18 Banca d'Italia ha approvato le proposte di modifica del Regolamento di gestione inerenti alla scadenza del Fondo, che risulta ora essere al 31 dicembre 2021.**

All'atto della liquidazione del Fondo, la SGR, nel rispetto della normativa vigente, avrà la possibilità di deliberare una proroga del termine di durata, per un periodo massimo di tre anni ("Periodo di Grazia") per il completamento, nel migliore interesse dei Partecipanti al Fondo, dello smobilizzo degli investimenti.

**Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto:** Il periodo di sottoscrizione previsto dal regolamento di gestione del fondo risulta chiuso. Non è quindi più possibile sottoscrivere quote del fondo.

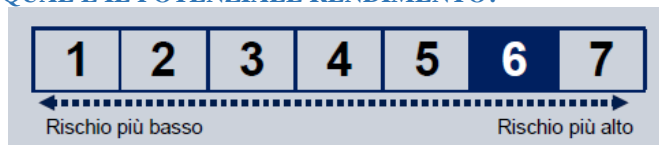
Le quote di Classe A del Fondo possono essere acquistate esclusivamente sul mercato secondario. L'acquisto di quote del Fondo richiede, da parte dell'investitore, una buona conoscenza del funzionamento dei mercati finanziari e dei fondi di investimento immobiliari, una pregressa esperienza su strumenti finanziari complessi, nonché la capacità di immobilizzare le somme investite per il periodo di detenzione raccomandato e di sopportare eventuali risultati negativi, anche in misura rilevante, del proprio investimento. L'acquisto delle quote del Fondo da parte degli investitori al dettaglio dovrebbe essere accompagnato da una valutazione di adeguatezza effettuata nell'ambito di un servizio di consulenza in materia di investimenti.

Le quote di Classe A sono destinate al pubblico indistinto. Il valore nominale di ciascuna quota di Classe A è pari a euro 10.000.

Le quote di Classe B sino al 2 aprile 2015 sono riservate esclusivamente a investitori qualificati quali definiti ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera h), dell'abrogato Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza del 24 maggio 1999, n. 228 e successive

modifiche e integrazioni. A decorrere dal 3 aprile 2015 le quote di Classe B sono riservate esclusivamente a investitori professionali di cui all'articolo 6 commi 2-quinquies e 2-sexies del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, i quali devono dichiarare e provare, secondo quanto richiesto dalla Società di Gestione nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente, di appartenere a tali categorie ("Investitore Professionale"). Le Quote di Classe B non potranno, pertanto, essere cedute se non a soggetti che abbiano rilasciato attestazione di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, commi 2-quinquies e 2-sexies del TUF. Il valore nominale di ciascuna quota di Classe B è pari ad euro 100.000, fermo restando quanto previsto dall'articolo 21 del Regolamento del Fondo.

## QUALI SONO I RISCHI E QUAL È IL POTENZIALE RENDIMENTO?



**Indicatore di rischio:** L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

La partecipazione al fondo comporta per l'investitore rischi principalmente connessi: i) all'immobilizzazione delle somme investite per un periodo di tempo lungo, in ragione della struttura chiusa del fondo e dell'orizzonte temporale dell'investimento; e ii) al possibile decremento del valore dell'investimento, in funzione dell'andamento del valore e della redditività dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del fondo. I seguenti sono rischi specifici rilevanti per il fondo, che non sono presi in considerazione dall'indicatore sintetico di rischio: rischi connessi all'andamento a all'evoluzione del settore immobiliare; variazioni di fiscalità immobiliare; rischi connessi alla redditività degli immobili, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità); rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio definita «seconda più alta». Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello definito «alto» e che «è molto probabile» che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità del fondo di pagarvi quanto dovuto. L'investimento nel fondo, anche in considerazione dell'indice di rischio a cui è associato (classe 6), espone l'investitore al rischio di subire una perdita massima potenziale pari all'intero capitale investito.

Questo prodotto non include alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

**Scenari di performance:** La tabella successiva mostra gli importi dei possibili valori di realizzo nei prossimi periodi di detenzione. Trattandosi di un prodotto con scadenza entro il 31 dicembre 2021, e quindi con un periodo di detenzione di 3 anni, gli scenari di performance vengono presentati, alla scadenza del fondo, ipotizzando un investimento di 10.000 EUR. Gli scenari presentati mostrano la possibile performance dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti analoghi, tenendo conto del fatto per cui la natura chiusa del fondo impedisce al sottoscrittore, fatta salve l'ipotesi di eventuali compravendite al di fuori del mercato di quotazione, di entrare o di uscire a valori di NAV.

Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base delle prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo in cui è mantenuto il prodotto.

Questo prodotto non è facilmente liquidabile, ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza del fondo.

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Investimento: 10.000 €		1 anno	Fino alla scadenza della durata del Fondo
<b>Scenari</b>			
Scenario sfavorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	8.896	5.964
	Rendimento medio per ciascun anno	-11,04%	-15,81%
Scenario moderato	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	9.885	6.626
	Rendimento medio per ciascun anno	-1,15%	-12,81%
Scenario favorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	10.083	6.759
	Rendimento medio per ciascun anno	0,83%	-12,23%

## COSA ACCADE SE CASTELLO SGR NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

Il Fondo costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima SGR. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR 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 partecipanti sono ammesse soltanto sulle quote detenute dai medesimi. La SGR non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza del Fondo. La separazione del patrimonio rappresenta uno dei presidi stabiliti dal legislatore a tutela degli investitori in quanto, non entrando a far parte dello stato patrimoniale delle SGR, gli attivi del Fondo non sono toccati dal fallimento di tale società.

Inoltre, la custodia dei beni del Fondo è affidata ad un depositario che agisce in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti. Il depositario adempie agli obblighi di custodia degli strumenti finanziari ad esso affidati e alla verifica della proprietà nonché alla tenuta delle registrazioni degli altri beni. Se non sono affidate a soggetti diversi, detiene altresì le disponibilità liquide del Fondo. Il depositario è responsabile nei confronti del gestore e dei partecipanti al Fondo di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi. In caso di perdita di strumenti finanziari detenuti in custodia, il depositario, se non prova che l'inadempimento è stato determinato da caso fortuito o forza maggiore, è tenuto a restituire senza indebito ritardo strumenti finanziari della stessa specie o una somma di importo corrispondente, salva la responsabilità per ogni altra perdita subita dal Fondo o dagli investitori in conseguenza del mancato rispetto, intenzionale o dovuto a negligenza, dei propri obblighi.

### QUALI SONO I COSTI?

La diminuzione del rendimento (Reduction in Yield - RIY) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi una tantum, correnti e accessori.

Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in due periodi di detenzione differenti e comprendono le potenziali penali per uscita anticipata. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10 000 EUR. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

#### Andamento dei costi nel tempo

Il soggetto che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Investimento: 10.000	In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di rimborso alla scadenza della durata del Fondo
Scenari		
Costi totali (€)	1.251	1.035
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	12,51%	8,68%

#### Composizione dei costi

La seguente tabella presenta: 1) l'impatto annuale dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato; 2) il significato delle differenti categorie di costi.

Questa tabella presenta l'impatto sul rendimento per anno			
Costi una tantum	Costi di ingresso	0%	Impatto dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione dell'investimento. Non sono previsti ulteriori periodi di sottoscrizione.
	Costi di uscita	0%	Impatto dei costi di uscita dall'investimento alla scadenza.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	5,29%	Impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi correnti	13,51%	Impatto dei costi che vengono trattenuti ogni anno per la gestione degli investimenti.
Oneri accessori	Commissioni di performance	0%	Impatto delle commissioni di performance.
	Carried interest (commissioni di overperformance)	0%	Impatto dei carried interests.

### PER QUANTO TEMPO DEVO DETENERLO? POSSO RITIRARE IL CAPITALE PREMATURAMENTE?

Periodo di detenzione raccomandato: fino alla scadenza del fondo al 31/12/2021.

Il Fondo ha forma "chiusa" e pertanto il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza della durata del Fondo o al momento della sua liquidazione, fatta salva la possibilità per la SGR di effettuare, rimborsi anticipati nell'interesse dei partecipanti a fronte di disinvestimenti. Le quote A del Fondo sono negoziate nel mercato MIV gestito da Borsa Italiana S.p.A. Conseguentemente, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del Fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato. La vendita delle quote sul mercato potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

### COME PRESENTARE RECLAMI?

Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore, via raccomandata a/r, a Castello SGR, Via Puccini 3, 20121 Milano ovvero tramite PEC al seguente indirizzo: [pec.castellosgr@legalmail.it](mailto:pec.castellosgr@legalmail.it), alla ca. della Funzione Compliance. I reclami devono spiegare in dettaglio i motivi del reclamo e del pregiudizio che deriva dalle azioni oggetto dello stesso e devono essere firmati dal mittente che sarà chiaramente identificabile. La risposta al reclamo viene inviata tempestivamente, e comunque nel tempo massimo di 60 giorni dal ricevimento, di prassi con lo stesso mezzo utilizzato dall'investitore per l'inoltro del reclamo.

### ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal Regolamento di gestione del Fondo, che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta ed è in ogni caso reperibile sul sito internet [www.castellosgr.com](http://www.castellosgr.com).

La frequenza di valorizzazione della quota del Fondo è semestrale. L'ultima relazione di gestione del Fondo e l'ultima relazione semestrale sono messe a disposizione del pubblico presso il sito internet della SGR e presso la sede del Depositario del Fondo.