

**VALORE IMMOBILIARE GLOBALE – 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 "VALORE IMMOBILIARE GLOBALE", 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 riferimento del presente documento: 26/02/2020.

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

**COS'È QUESTO PRODOTTO?**

**Tipo:** il fondo Valore Immobiliare Globale è un fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare a raccolta. È stato avviato il 15 febbraio 1999 da Deutsche Bank Fondimmobiliari SGR, poi RREEF Fondimmobiliari SGR. In data 1 marzo 2013 Castello SGR è subentrata a RREEF Fondimmobiliari SGR nella gestione del fondo.

Il fondo è quotato presso il Mercato degli Investment Vehicles (MIV) gestito da Borsa italiana Spa.

**Obiettivi:** il fondo, attualmente in fase di smobilizzo degli asset in portafoglio, ha investito in immobili prevalentemente locati ad uso direzionale, ricettivo, commerciale e logistico. 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.

In data 18 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A ha deliberato di prorogare la scadenza del Fondo dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2019 (la "Proroga"), esercitando la facoltà espressamente riconosciuta, a tal fine, dall'articolo 2 del Regolamento di Gestione del Fondo, che è stato dunque modificato per recepire la nuova data di scadenza.

In data 29 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A ha deliberato di prorogare la durata del Fondo di ulteriori tre anni (il "Periodo di Grazia"), dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2022, esercitando la facoltà espressamente riconosciuta, a tal fine, dall'articolo 2 del regolamento di gestione del Fondo e dalla normativa di riferimento.

**Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto:** In data 15 febbraio 1999 si è chiuso il periodo di sottoscrizione previsto dal regolamento di gestione del fondo. Non è quindi più possibile sottoscrivere quote 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 e 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 2022, e quindi con un periodo di detenzione di (3) anni, gli scenari di performance vengono presentati, partendo dal NAV (Net Asset Value) della relazione periodica del fondo al 31 dicembre 2019, ed 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	8.620	8.670
	Rendimento medio per ciascun anno	-13,76%	-6,88%
Scenario moderato	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	9.578	9.634
	Rendimento medio per ciascun anno	-4,21%	-1,85%
Scenario favorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	9.770	9.826
	Rendimento medio per ciascun anno	-2,30%	-0,87%

### 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	1 anno	Fino alla scadenza della durata del Fondo
Scenari		
Costi totali (€)	352	29
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	3,51%	1,92%

### 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	0%	Impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi correnti	0,3%	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 31/12/2022.

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 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, presso la sede del Depositario della SGR.