

# DOCUMENTO CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE

## SCOPO

Il presente documento contiene le informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi 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

### Classe RI di PrivAccess XIX – Distressed Real Estate 13

ISIN: LU2931964865

Un comparto di PrivAccess XIX, una società di investimento a capitale variabile (*Société d'Investissement à Capital Variable*) (SICAV) – Reserved Alternative Investment Fund (RAIF), in forma di società in accomandita per azioni (*Société en Commandite par Actions*) (SCA) con sede nel Granducato di Lussemburgo

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nome dell'Ideatore del PRIIP:                                                                   | <b>PrivAccess General Partner S.à r.l.</b><br>50, avenue J.F. Kennedy L-1855 Lussemburgo – Granducato di Lussemburgo<br>Per maggiori informazioni, contattare l'Amministrazione centrale/GEFIA:<br>Global General Partner S.A. – n. telefono: 00 352 4242 2000 / <a href="mailto:contact@ggp.bnpparibas.com">contact@ggp.bnpparibas.com</a> |
| Autorità competente dell'ideatore del PRIIP per il documento contenente le informazioni chiave: | Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) – Granducato di Lussemburgo<br>Codice identificativo del RAIF: V10688/01                                                                                                                                                                                                             |
| Data di realizzazione del documento:                                                            | 04/11/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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

## COS'È QUESTO PRODOTTO?

### TIPO

PrivAccess XIX – Distressed Real Estate 13 (il «Prodotto») è un comparto di PrivAccess XIX, **una società di investimento a capitale variabile** (a *Société d'Investissement à Capital Variable*) formata da molteplici comparti di tipo chiuso, costituita sotto forma di società in accomandita per azioni (*Société en Commandite par Actions*), con sede legale nel

Granducato di Lussemburgo, qualificata come Fondo di investimento alternativo riservato (RAIF) (ai sensi della legge lussemburghese del 23 luglio 2016, la «Legge sui RAIF») e come Fondo di investimento alternativo ai sensi della Direttiva 2011/61/EU (la «Direttiva GEFIA») e della legge lussemburghese del 12 luglio 2013 (la «Legge sui GEFIA lussemburghesi»).

### OBIETTIVI

Questo Prodotto è stato strutturato come fondo feeder immobiliare di tipo chiuso (il «Fondo Feeder») per consentire ad un numero limitato di clienti ammessi di BNP Paribas Wealth Management (i «Clienti») di investire indirettamente in SOF-XIII ERPI SCSp, una *société en commandite spéciale* costituita nel Granducato di Lussemburgo (il «Fondo Master»). L'obiettivo di investimento del Fondo Feeder è investire la totalità del proprio patrimonio nel Fondo Master, il quale, a sua volta, investirà la totalità del suo patrimonio a livello mondiale in beni immobili (inclusi, a titolo meramente esemplificativo, alberghi, immobili residenziali, centri dati o logistici) e/o in società non quotate che a loro volta investono in varie classi di beni immobili. Il rendimento del Prodotto dipenderà dal rendimento del Fondo Master. Il rendimento del Fondo Master dipenderà in larga misura

dalla capacità del suo gestore di attrarre e trattenere professionisti locali di talento con le competenze e l'esperienza necessarie e di selezionare beni immobili con valutazioni attese e/o che offrono rendimenti attesi in linea con le aspettative.

Il rendimento del Fondo Master è determinato (i) dal reddito annuo generato dalla gestione dei beni in portafoglio, (ii) dai proventi delle vendite di tali beni e (iii) dall'adeguatezza dell'utilizzo del debito rispetto agli obiettivi che il gestore si propone di raggiungere durante la vita del Fondo Master.

### INVESTITORI AL DETTAGLIO A CUI SI INTENDE

#### COMMERCIALIZZARE IL PRODOTTO

Investitori privati (i) con una conoscenza adeguata della classe di attività del «Real Estate» e (ii) che intendono diversificare i propri investimenti attraverso l'esposizione alla classe di attività del «Real Estate», con una minore correlazione ai mercati azionari e (iii) alla ricerca di rendimenti elevati con un orizzonte d'investimento a lungo termine e un'elevata tolleranza al rischio e (iv) disposti a investire in un prodotto chiuso illiquido e (v) ad assumersi i rischi associati a una perdita parziale o totale del capitale.

Gli investitori devono qualificarsi come investitori ammessi ai sensi dei documenti di offerta del Prodotto (il «Documento di Offerta») e pertanto: qualificarsi come «Well-informed Investors» (Legge sui RAIF) e (iii) «non

US-Persons» (Regulation S dello US Securities Act 1933) e qualificarsi come «accredited investor» (Rule 501(a) del Regulation D dello US Securities Act of 1933) e come «qualified purchaser» (Sezione 2(a)(51) dello US Investment Company Act 1940) e per le persone giuridiche, avere sede legale e amministrazione centrale in Francia o in uno Stato membro dell'Unione europea o in un paese che ha sottoscritto con la Francia una convenzione sull'assistenza amministrativa contro le frodi e l'evasione fiscale o in uno Stato che ha sottoscritto un trattato fiscale che concede loro lo stesso trattamento delle entità con sede legale in Francia, a condizione che siano coperte dalla convenzione e dal trattato summenzionati.

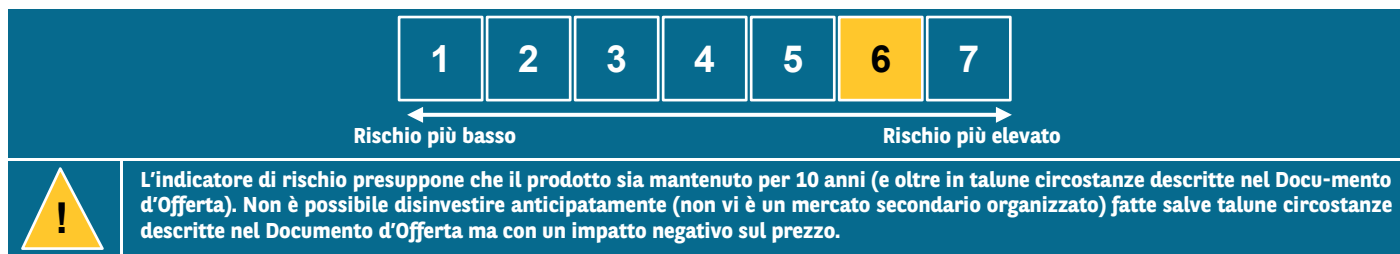
### TERMINE

Trattandosi di un fondo feeder, la durata del Prodotto si basa sulla durata del Fondo Master, che è di 10 anni (o maggiore, fino a un massimo di altri 2 anni, in talune circostanze definite nel Documento d'Offerta) con un periodo aggiuntivo di 6 mesi. L'Ideatore del Prodotto ha il diritto di estinguere unilateralmente il Prodotto, decidendo la liquidazione di un comparto (cosa improbabile) o il rimborso obbligatorio delle azioni del Prodotto, in caso di insolvenza dell'investitore, secondo quanto previsto dal Documento d'Offerta.

**Sottoscrizione minima nel Prodotto: l'equivalente in \$ di €100.000**

## 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 corrispondervi quanto dovuto. Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio seconda più alta. L'indicatore tiene conto di perdite potenzialmente elevate, dovute a condizioni di mercato sfavorevoli che potrebbero influenzare la nostra capacità di pagarvi quanto dovuto.

**Prestare attenzione al rischio di cambio.** L'importo che vi sarà corrisposto sarà in un'altra valuta; il guadagno finale dipenderà pertanto dal tasso di cambio tra le due valute. Il suddetto indicatore non tiene conto di tale rischio. Questo Prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

## SCENARI DI PERFORMANCE

| Investimento       | \$10.000                                           | 10 anni  |
|--------------------|----------------------------------------------------|----------|
| <b>Stress</b>      | Possibile rimborso al netto dei costi              | \$7.225  |
|                    | Rendimento medio <sup>1</sup> per ciascun anno (%) | -9,83%   |
| <b>Sfavorevole</b> | Possibile rimborso al netto dei costi              | \$9.875  |
|                    | Rendimento medio <sup>1</sup> per ciascun anno (%) | -4,63%   |
| <b>Moderato</b>    | Possibile rimborso al netto dei costi              | \$15.675 |
|                    | Rendimento medio <sup>1</sup> per ciascun anno (%) | 10,02%   |
| <b>Favorevole</b>  | Possibile rimborso al netto dei costi              | \$36.475 |
|                    | Rendimento medio <sup>1</sup> per ciascun anno (%) | 62,31%   |

Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi nei prossimi 10 anni, in scenari diversi, ipotizzando un investimento di \$10,000.

Gli scenari presentati mostrano la possibile performance dell'investimento. È possibile confrontarli con gli scenari di altri prodotti. Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base di 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 per cui è mantenuto il Prodotto. Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme e non tiene conto della situazione in cui non siamo in grado di pagarvi quanto dovuto.

Questo Prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della fine del periodo di detenzione raccomandato. Sarà impossibile disinvestire anticipatamente oppure sarà possibile farlo soltanto pagando un costo elevato o subendo una forte perdita.

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.

<sup>1</sup> Tasso interno di rendimento netto («IRR netto») per l'investitore. L'IRR è un metodo di calcolo dei rendimenti, utilizzato nel Private Equity / Private Real Estate / Private Infrastructure per confrontare la redditività degli investimenti e corrisponde ad un tasso di rendimento composto annualizzato. Il rendimento percentuale per l'investitore è determinato in base all'ammontare e al momento di ciascun versamento a favore e di ciascuna distribuzione da parte del Prodotto. Il termine "netto" si riferisce al fatto che il rendimento è al netto dei costi.

## COSA ACCADE SE PRIVACCESS GENERAL PARTNER S.A.R.L. NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

Trattandosi di un comparto di un RAIF disciplinato dalla Legge sui RAIF per il quale è stato nominato un GEFIA autorizzato dalla Direttiva GEFIA e dalla Legge sui GEFIA lussemburghesi, le attività del Prodotto sono tenute in custodia presso una banca depositaria debitamente autorizzata e vigilata dalla CSSF e sono pertanto tenute totalmente separate dalle attività dell'ideatore del PRIIP. L'eventuale insolvenza dell'ideatore del PRIIP non inciderà sulla capacità dell'investitore di recuperare l'investimento alla

scadenza del Prodotto. Tuttavia, il Prodotto può non essere in grado di rimborsare l'investitore nei casi menzionati nel Documento d'Offerta del Prodotto ed in particolare in caso di mancato adempimento dei propri obblighi. Il mancato rimborso non è coperto da un sistema di indennizzo o di garanzia.

## QUALI SONO I COSTI?

### ANDAMENTO DEI COSTI NEL TEMPO

| Investimento \$10.000                                             | In caso di disinvestimento dopo 10 anni |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Costi totali</b>                                               | <b>\$4.641</b>                          |
| <b>Impatto sul rendimento (Reduction In Yield - RIY) per anno</b> | <b>4,64%</b>                            |

Il calcolo dei costi totali tiene conto del *carried interest* corrisposto a livello di Fondo Master, il quale dipenderà dal rispettivo livello di performance. Non considerando il *carried interest*, tali costi totali ammonterebbero a \$2.891 con un impatto del 2,89% sul rendimento annuo.

### COMPOSIZIONE DEI COSTI

| Questa tabella presenta l'impatto sul rendimento per anno |                                                              | %     | \$  |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Costi una tantum                                          | Costi di ingresso                                            | 0,20% | 20  | Da corrispondere interamente al momento della sottoscrizione. Impatto massimo dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione. L'importo include i costi di distribuzione del Prodotto<br>(% dell'impegno)                          |
|                                                           | Costi di costituzione                                        | 0,03% | 3   | Percentuale stimata dei costi di costituzione del Prodotto<br>(% dell'impegno)                                                                                                                                                             |
|                                                           | Sovrapprezzo di sottoscrizione (interessi di equalizzazione) | 0,06% | 6   | Sovrapprezzo pagato da investitori che sottoscrivono il Prodotto in occasione di periodi di sottoscrizione successivi                                                                                                                      |
|                                                           | Costi di uscita                                              | -     | -   | Non previsti                                                                                                                                                                                                                               |
| Costi correnti                                            | Costo di gestione del Prodotto                               | 2,7%  | 207 | Media annua delle commissioni di gestione (Fondo Master e Prodotto) a carico del Prodotto<br>(% dell'impegno)                                                                                                                              |
|                                                           | Costi di amministrazione                                     | 0,54% | 54  | Impatto dei costi pagati ogni anno per gestire il Prodotto e il Fondo Master (amministrazione, GEFA...)<br>(% dell'impegno)                                                                                                                |
|                                                           | Carried Interest                                             | 1,75% | 175 | Questo importo si basa sullo scenario di performance moderato del benchmark e viene addebitato dal gestore del Fondo Master se l'IRR netto del Fondo Master supera l'8% (importo totale indicato a titolo di esempio).<br>(% dell'impegno) |
| Oneri accessori                                           | Commissione di performance                                   | -     | -   | Non prevista                                                                                                                                                                                                                               |

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

Periodo di detenzione raccomandato: fino alla scadenza del Prodotto basata sulla durata del Fondo Master, vale a dire 10 anni (o maggiore fino ad un massimo di 2 anni, in talune circostanze definite nel Documento d'Offerta) con un periodo aggiuntivo di 6 mesi. Trattandosi di un fondo chiuso, la durata del Prodotto si basa sulla durata del Fondo Master, che è di 10 anni (o maggiore fino a un massimo di 2

anni, in talune circostanze definite nel Documento d'Offerta) con un periodo aggiuntivo di 6 mesi, non è possibile disinvestire il Prodotto prima della scadenza né richiedere il rimborso prima di tale termine. È possibile disinvestire solo nei casi indicati nel Documento d'Offerta ma con un potenziale impatto negativo sul prezzo.

### COME PRESENTARE RECLAMI?

Eventuali reclami riguardanti la persona che ha fornito consulenza o che ha venduto il Prodotto possono essere inoltrati al seguente indirizzo:  
Global General Partner SA - 50, avenue J.F. Kennedy,  
L-1855 Lussemburgo - Granducato di Lussemburgo -  
contact@ggp.bnpparibas.com - 00 352 4242 2000

Eventuali reclami riguardanti il Prodotto possono essere inoltrati al seguente indirizzo:  
PrivAccess General Partner S.à r.l. - 50, avenue J.F. Kennedy, L-1855  
Lussemburgo - Granducato di Lussemburgo -  
contact@ggp.bnpparibas.com - 00 352 4242 2000

### ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

Su richiesta dell'investitore, è possibile ottenere da PrivAccess General Partner S.à r.l. (di seguito si riportano le informazioni di contatto) eventuali documenti contenenti informazioni aggiuntive riguardanti il Prodotto e, in particolare, il Documento d'Offerta, le relazioni annuali (messe periodicamente a disposizione degli investitori), il documento di sottoscrizione e la documentazione relativa al Fondo Master. Per avere maggiori informazioni, in particolare sulla struttura del Prodotto e sui rischi associati all'investimento nel Prodotto, si invitano gli investitori a prendere visione dei suddetti documenti.

Il presente Documento contenente le Informazioni Chiave, e ogni relativo aggiornamento, sono disponibili al seguente indirizzo:  
[https://mywealth.bnpparibas.lu/content/dam/wealth/common/ggp/KID\\_PrivAccess-XIX-Distressed\\_Real\\_Estate\\_13-Class\\_RI\\_ITA.pdf](https://mywealth.bnpparibas.lu/content/dam/wealth/common/ggp/KID_PrivAccess-XIX-Distressed_Real_Estate_13-Class_RI_ITA.pdf)