

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produktes: **NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co.KG** (der „Fonds“)

Name des Herstellers: NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds (der „AIFM“).

Website: www.nsi-si.de/anlage-spezial-aif/

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 40-5247379-53.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht des AIFM in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblattes: 15.08.2023

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art	(Treuhandischer) Kommanditanteil an dem Fonds , einem geschlossenen Immobilien-Fonds, der in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG) errichtet wird. Die in diesem Basisinformationsblatt enthaltenen Informationen werden ergänzt durch die folgenden auf Anfrage vorzulegenden Informationsunterlagen: den Gesellschaftsvertrag des Fonds (der „ Gesellschaftsvertrag “), die Anlegerpräsentation zur Beteiligung über die NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co KG sowie das Investmentmemorandum zur treuhänderischen Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co KG, jeweils nebst dazugehörigen Anlagen. Weitere Informationen über den Fonds, Kopien der Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des Fonds sind beim AIFM in Textform auf Deutsch kostenlos erhältlich.
Laufzeit	Der Fonds ist nicht für eine bestimmte Zeit aufgelegt. Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit besteht für die Anleger frühestens zum 31.12.2032, wobei eine Kündigungsfrist von 12 Monaten zu wahren ist. Anschließend kann die Beteiligung jeweils mit 12-monatiger Frist zum Ende des Geschäftsjahres gekündigt werden.
Ziele	<p>Der Fonds bietet Anlegern die Möglichkeit, eine Nachversteuerung der §6b-Rücklagen abzuwenden und gleichzeitig an einer stabilen Mietrendite zu partizipieren. Konkret ist eine Beteiligung der an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG geplant. Diese hält und verwaltet eine Immobilie in Greiz (Thüringen). Ziel des Fonds ist es, Erträge aus langfristigen Mietverträgen dieser Gewerbeimmobilie sowie deren Verkauf zu generieren.</p> <p>Feste Zinsen oder feste Dividenden werden nicht gezahlt. Die Höhe der Erträge und des Rückzahlungsbetrags hängt insbesondere von der Wertentwicklung des/der Zielinvestments und den Erträgen aus dem Fonds ab. Die Anleger erhalten Zahlungen vom Fonds, wenn dieser Liquiditätszuflüsse aus seinen Investitionen hat, soweit diese nicht durch Re-Investitionen, Kosten, und die Verwaltungsvergütung des AIFM gemindert oder aufgezehrt werden. Die Renditeberechnung basiert auf der internen Zinsfußmethode (IRR).</p>
Kleinanleger- Zielgruppe	Semiprofessionelle Investoren im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches, die grundsätzlich mindestens 200.000 EUR investieren, die in der Lage sind, einen Totalverlust ihrer Anlage zu erleiden, eine langfristige Anlage tätigen wollen, über Kenntnisse oder Erfahrungen im Bereich „§6b Gewerbeimmobilien“ verfügen und die eine Anlage suchen, die einem Gesamtrisikoindikator von 6 von 7 entspricht, was einem hohen Risiko gleichkommt. Dass der Kleinanleger in der Lage sein muss, den Verlust seiner gesamten Anlage zu tragen, ist auf mehrere Risiken zurückzuführen, darunter das Marktrisiko, das sich erheblich auf die Rendite auswirken kann. Diese Risiken werden im Abschnitt „Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?“ näher beschrieben.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

1	2	3	4	5	6	7
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

niedriges Risiko ----- **höheres Risiko**

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Der Risikoindikator berücksichtigt nicht, dass wichtige Personen den AIFM verlassen könnten und dass der Zahlungsausfall anderer Anleger die Wachstumsstrategie des Fonds beeinträchtigen kann. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende ggf. als Rendite erzielen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: 15 Jahre, bis zum 31.12.2037

Anlagebeispiel: EUR 10.000¹

Szenarien	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten erhalten könnten:					
	1 Jahr		8 Jahre		15 Jahre	
	Betrag in Euro	Jährliche Ø-Rendite in %	Betrag in Euro	Jährliche Ø-Rendite in %	Betrag in Euro	Jährliche Ø-Rendite in %
Stressszenario	10.038,46	0,38%	9.027,02	-1,22%	7.606,72	-1,60%
Pessimistisches Szenario	10.147,27	1,40%	10.533,70	0,67%	10.602,89	0,40%
Mittleres Szenario	10.243,63	2,44%	13.057,56	3,82%	15.718,25	3,81%
Optimistisches Szenario	10.326,32	3,26%	14.058,99	5,07%	17.313,49	4,88%

In dem Beispiel sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen (vorbehaltlich des Stressszenarios) die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts. Die Szenarien beruhen auf geschätzten Cashflows und sind schätzungs-basierte Simulationen.

Was geschieht, wenn der AIFM nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Vermögenswerte des Fonds sind rechtlich von denen des AIFM getrennt. Ein Ausfall (insbesondere infolge Insolvenz) des AIFM führt nicht unmittelbar zu einem finanziellen Verlust für Sie als Anleger. Allerdings kann es auch zu einem Ausfall (insbesondere infolge Insolvenz) des Fonds selbst kommen, was dazu führt, dass der AIFM nicht in der Lage ist, eine Auszahlung auf Rechnung des Fonds vorzunehmen. Sie erhalten Ihre Kapitaleinzahlungen dann nicht zurück und erleiden einen finanziellen Verlust. Es besteht kein Sicherungssystem gegen einen Zahlungsausfall. Darüber hinaus gibt es keine Garantie hinsichtlich der zukünftigen Wertentwicklung des Fonds sowie keine vertraglich zugesicherte Auszahlung.

¹ Der in diesem Basisinformationsblatt unterstellte Anlagebetrag in Höhe von 10.000 EUR ist eine vom Gesetz geforderte hypothetische Berechnungsgröße. Die Mindestbeteiligungssumme von 200.000 EUR bleibt unberührt. Die Renditeberechnung basiert auf der internen Zinsfußmethode (IRR). Die Renditeberechnung unterstellt, dass der fiktive Anlagebetrag von 10.000 EUR ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an dem Fonds bis zum Ablauf der jeweils angegebenen Zeiträume im Produkt gebunden ist. D.h., dass für Zwecke der Renditeberechnung unterstellt wird, dass der volle Anlagebetrag von 10.000 EUR sofort zur Einzahlung beim Fonds geleistet wird. Die Performance-Szenarien beruhen auf Schätzungen des AIFM. Die tatsächliche Performance kann von den Angaben abweichen.

Darstellung der Kosten

Die Renditeminderung (Reduction of Yield — RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt.

Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Sie beinhalten etwaige Vertragsstrafen bei vorzeitigem Ausstieg. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10 000 EUR anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Kosten im Zeitverlauf

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Szenario: Anlage 10.000 Euro	Wenn Sie nach 15 Jahren einlösen
Gesamtkosten:	3.893,97 Euro
Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr	42,87%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten	Einstiegskosten	1.224,03 Euro	Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen. (Höchstkosten inkl. Vertrieb)
	Ausstiegskosten	0,00 Euro	Kosten, die anfallen, wenn Sie am Laufzeitende aus der Anlage aussteigen.
Laufende Kosten (pro Jahr)	Transaktionskosten	0,00 Euro	Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	179,86 Euro	Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	Erfolgsgebühr	68,76 Euro	Ein jährliche Erfolgsbeteiligung von bis zu 30 % der auf die Barmittel der Gesellschaft erzielten Zinseinnahmen.

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Vorgeschriebene Mindesthaltungsdauer:

Die vorgeschriebene Mindesthaltungsdauer beträgt 15 Jahre. Die Fondslaufzeit ist grundsätzlich unbefristet, ein ordentliches Kündigungsrecht besteht erst nach Ablauf der vorgeschriebenen Mindesthaltungsdauer. Der Fonds ist erst nach Beendigung der Liquidationsphase, die sich an das Laufzeitende anschließt, beendet. Der Fonds kann nur ausnahmsweise nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags vorzeitig beendet werden. Eine Übertragung Ihrer Kommanditanteile an dem Fonds bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des AIFM. Es besteht kein liquider Markt für die Anteile am Fonds, so dass Sie möglicherweise keinen Käufer finden oder einen Kaufpreis erhalten, der unter den geleisteten Einzahlungen liegt. Als Verbraucher steht Ihnen ein gesetzliches Widerrufsrecht hinsichtlich Ihrer Beteiligung am Fonds zu. Bitte beachten Sie dazu die Widerrufsbelehrung in den Zeichnungsunterlagen. Ihre Beteiligung am Fonds ist nur in den gesetzlich vorgeschriebenen zwingenden oder vertraglich im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Fällen außerordentlich kündbar. Daher ist es möglich, dass Sie Ihre Anlage nicht vor der Beendigung der Liquidation des Fonds beenden und Geld erhalten können.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt, das Verhalten des AIFM oder der Person, die zum Produkt berät oder es verkauft richten Sie bitte schriftlich oder in Textform

- an den AIFM an: NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg und/oder
- an die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn; E-Mail: poststelle@bafin.de; Internet: <https://www.bafin.de>)

Sonstige zweckdienliche Angaben

Zusätzliche Angaben entnehmen Sie bitte dem Gesellschaftsvertrag des Fonds, dem Investmentmemorandum und der Anlegerpräsentation, jeweils nebst Anlagen dazu. Der AIFM ist verpflichtet, die bisherigen Berechnungen der in „Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?“ dargestellten Performance-Szenarien zu veröffentlichen. Diese Berechnungen können jederzeit auf Anfrage bei der NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH angefordert werden. Ein Papierexemplar des Basisinformationsblatts ist auf Anfrage kostenlos beim AIFM unter NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg erhältlich. Die jeweils aktuelle Fassung des Basisinformationsblattes ist für Sie außerdem jederzeit zum Download auf : www.nsi-si.de/anlage-spezial-aif/ verfügbar.