

BASISINFORMATIONSBLETT

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 Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Fonds“ oder „Fondsgesellschaft“)

Hersteller: PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („PATRIZIA“, zugehörig zur Unternehmensgruppe der PATRIZIA SE)

ISIN: DE000A3DJE94

<https://www.patrizia-immobilienfonds.de/heidelberg-bahnstadt/>

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0)821 50910-400.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023

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: Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Laufzeit: Der Fonds endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2037 („Grundlaufzeit“), es sei denn, die Anleger beschließen auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen etwas anderes. Der Fonds endet ferner mit dem Beschluss der Anleger zur vollständigen Veräußerung des Anlageobjekts oder mit Abschluss eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes zur Veräußerung des Anlageobjekts (jeweils „Laufzeitende“).

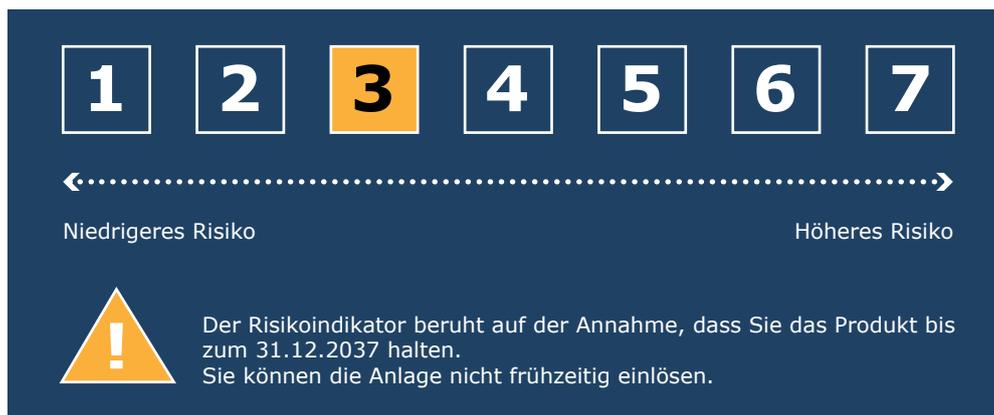
Ziele: Der Fonds investiert in eine in den Jahren 1992/93 fertiggestellte gemischt genutzte Immobilie mit der Adresse Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg, eingetragen im Grundbuch von Heidelberg des Amtsgerichts Mannheim, Blatt 30486 („Anlageobjekt“). Die Gesamtinvestitionskosten sollen durch Eigenkapital i. H. v. rd. 53.821.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag) sowie über ein auf Ebene der vorgeschalteten Objektgesellschaft aufgenommenes langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 51.000.000 Euro finanziert werden. Durch den Einsatz von Fremdkapital soll die Eigenkapitalrendite des Fonds gesteigert werden, sofern die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investitionen (sog. Hebel- oder Leverage-Effekt). Anlageziel des Fonds einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass Sie (der „Anleger“) in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren. Die PATRIZIA verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. 10 Jahre nach Erwerb des Anlageobjekts bezogen auf Ihren Beteiligungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag) eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0% p. a. vor Steuern an den Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende des Fonds sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik des Fonds einschließlich des Veräußerungserlöses zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,5% p. a. angestrebt wird (Hinweis: Die in den nachstehenden Performance Szenarien dargestellte jährliche Durchschnittsrendite wird auf Basis einer anderen Berechnungsmethode ermittelt und kann daher signifikant von der angestrebten Gesamtausschüttungsrendite i. H. v. 4,5% vor Steuern abweichen). Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Kleinanleger-Zielgruppe: Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger, die ihren Fondsanteil im Privatvermögen halten und diesen nicht fremdfinanzieren und die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont bis zum Ende der Laufzeit des Fonds haben. Bei dem vorliegenden Produkt handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen.

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

Risikoindikator



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 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potentieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit des Fonds beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Sonstige Risiken, die für das Produkt wesentlich sind und nicht in den Gesamtrisikoindikator einberechnet sind: Das maximale Risiko besteht im Verlust des Beteiligungsbetrags sowie ggf. weiterer Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beteiligung. Alle relevanten Risiken finden Sie in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung eines geeigneten Stellvertreters in den letzten 20 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	15 Jahre ab dem Datum der Erstellung dieses Basisinformationsblatts
Anlagebeispiel:	10.000 EUR Wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anlage auflösen.

Szenarien	
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten 5.650 EUR Jährliche Durchschnittsrendite -4,64 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten 14.360 EUR Jährliche Durchschnittsrendite 2,44 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten 16.780 EUR Jährliche Durchschnittsrendite 3,51 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten 17.560 EUR Jährliche Durchschnittsrendite 3,82 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Unberücksichtigt ist 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 pessimistische, mittlere und optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage eines geeigneten Stellvertreters zwischen 2002 und 2022.

Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

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

Der Ausfall von PATRIZIA hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung. Sie können jedoch aufgrund eines Ausfalls (z. B. einer Insolvenz) des Fonds einen finanziellen Verlust erleiden, auch einen Totalverlust des Beteiligungsbetrags. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

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.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für eine Halteperiode bis zum 31.12.2037 (Ende der Grundlaufzeit) haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 Euro werden angelegt

	Wenn das Produkt sein Fälligkeitsdatum (Ende der Grundlaufzeit) erreicht
Kosten insgesamt	3.796,27 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	2,29% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der vorgeschriebenen Haltedauer Ihre Anlage auflösen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,53% vor Kosten und 3,51% nach Kosten betragen.

Bitte beachten Sie: Die jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (5,86%) und mit Kosten (3,57%). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 15 Jahren Ihre Anlage auflösen
Einstiegskosten	Es wird ein Ausgabeaufschlag von 5% berechnet. Zusätzlich erhalten die PATRIZIA (und ggf. betreffend die Vertriebskosten Dritte) sowie der Platzierungsgarant in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von insgesamt bis zu 11,94% der Kommanditeinlagen der Anleger (Initialkosten).	Bis zu 108 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 EUR
Laufende Kosten [pro Jahr]		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,08% u. a. für die laufende Verwaltungs-, Verwahrstellen- und Haftungsvergütung, Kosten für Bewertung und Jahresberichte. Diese Kosten können schwanken.	133 EUR
Transaktionskosten	Es werden keine jährlichen Transaktionskosten für dieses Produkt verrechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Einmalige Transaktionskosten	Beim Verkauf von Immobilien zum Ende der Laufzeit des Produktes fällt eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5% des (ggf. anteiligen) vereinbarten Verkaufspreises an.	12 EUR
Erfolgsgebühren	Wird eine bestimmte Gesamtausschüttungsrendite überschritten, besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15% aller weiteren Auszahlungen.	0 EUR

Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Beteiligungsbetrag des Anlegers an dem PRIIP.

Hinweis: Die Bewirtschaftungs- und (anteiligen) Fremdfinanzierungskosten sowie die direkten Ankaufsnebenkosten für das Anlageobjekt wurden nicht berücksichtigt.

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

Vorgeschriebene Haltedauer: bis zum 31.12.2037

Mit der Investition in den Fonds gehen Sie eine langfristige Verpflichtung, grundsätzlich bis zum Ende der vorgeschriebenen Haltedauer („Grundlaufzeit“) des Fonds, ein. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Es bestehen keine Rückgaberechte. Eine Beteiligung an dem Fonds ist für Sie nicht geeignet, sofern Sie über ihren Beteiligungsbetrag vor dem Ende der Grundlaufzeit vollständig oder teilweise verfügen wollen.

Wie kann ich mich beschweren?

Das Beschwerdemanagement der PATRIZIA sieht folgende Schritte bei der Bearbeitung vor: Annehmen der Beschwerde, Bearbeitung der Beschwerde durch die entsprechenden Fachabteilungen, Beantwortung der Beschwerde bzw. Mitteilung über einen Zwischensachstand innerhalb von maximal zehn Arbeitstagen sowie Entwicklung von Maßnahmen aus der Beschwerde. Das Einlegen von Beschwerden ist kostenfrei.

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Beschwerdemanagement
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Fax: +49 821 50910 550
E-Mail: beschwerde.grundinvest@patrizia.ag
Website: www.patrizia-immobilienfonds.de

Sonstige zweckdienliche Angaben

Verwahrstelle des Fonds ist Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main.

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt und den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos in deutscher Sprache, nach seiner Wahl auf einem dauerhaften Datenträger oder auf Verlangen in Papierform, bei der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg oder als pdf-Download auf der Internetseite der PATRIZIA unter www.patrizia-immobilienfonds.de.

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB werden dem Anleger während der Platzierungsphase auf der Internetseite der PATRIZIA bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht des Fonds zur Verfügung gestellt.

Nachfolgende Darstellung zeigt eine beispielhafte Zusammenstellung der gemäß der MIFID-II-DVO auszuweisenden Kosten. Die Daten basieren auf der internen Plausibilitätsberechnung der KVG. Hierbei handelt es sich um Schätzungen basierend auf Annahmen. Die tatsächlichen Kosten können abweichen. Die SmartbrokerAG hat die Richtigkeit und Plausibilität der angenommenen Werte nicht überprüft.

Kosteninformation

Gegenstand dieses Dokuments ist die gesetzlich vorgeschriebene Information vor Geschäftsabschluss über die voraussichtlichen Kosten bezogen auf Ihre Kapitalanlage. Bei den Daten handelt es sich um Schätzungen auf der Grundlage von Annahmen. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen.

Name (Kunde) Max Mustermann
 Straße (Kunde) Musterstraße 123
 PLZ, Ort (Kunde) 12345 Musterstadt

Vermittler: Smartbroker AG
 Ritterstraße 11
 10969 Berlin

Erstellt am: 07.04.2022

Produkt: PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Art des Finanzinstruments: risikogemischtes geschlossenes Investmentvermögen

Beteiligungsbetrag in Fondswährung 10.000,00
Fondswährung EUR
Devisenkurs 1,00

¹ siehe hierzu nachstehend die wichtigen Erläuterungen unter Abschnitt 3)

Anlagebetrag	in EUR	in %
Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)	10.000,00	100,00%
Ausgabeaufschlag	500,00	5,00%
Anlagebetrag (Einzahlungsbetrag)	10.500,00	105,00%

1) Aufstellung der Kostenpositionen und Vertriebsvergütungen (Zuwendungen) bezogen auf den Beteiligungsbetrag

			in EUR	in %
Einstiegskosten (einmalig)				
Dienstleistungskosten			800,00	8,00%
davon Zuwendung an den Vermittler			800,00	8,00%
Produktkosten				
Transaktionskosten			968,00	9,68%
davon Grunderwerbsteuer und Notarkosten			893,74	8,94%
Initialkosten			841,00	8,41%
Vertriebskosten			150,00	1,50%
Laufende Kosten (p.a.)			in EUR	in %
Dienstleistungskosten			0,00	0,00%
davon Zuwendung an den Vermittler			0,00	0,00%
Produktkosten			97,20	0,97%
Ausstiegskosten			in EUR	in %
Dienstleistungskosten			0,00	0,00%
davon Zuwendung an den Vermittler			0,00	0,00%
Produktkosten			305,00	3,05%

2) Kostenzusammenfassung bei einer angenommenen Haltedauer von rd. 15 Jahren¹ bezogen auf den Beteiligungsbetrag

			in EUR	in % p.a.
Dienstleistungskosten			700,00	0,47%
Produktkosten			3.722,01	2,48%
Gesamtkosten			4.422,01	2,95%
davon Zuwendung an den Vermittler in EUR und in % p.a.			800,00	0,47%

¹ siehe hierzu nachstehend die wichtigen Hinweise und Erläuterungen unter Abschnitt 3)

3) Auswirkungen der Kosten auf die Rendite der Anlage bezogen auf den Beteiligungsbetrag

Kosten im	1. Jahr	ab dem 2. Jahr	zusätzlich im Verkaufsjahr
	27,56% ²	0,97%	3,05%
	18,62%		

² ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten) beträgt der Wert rd.

Hinweise und Erläuterungen

Vorstehende Tabelle veranschaulicht exemplarisch die kumulative Wirkung der Kosten auf die Rendite der Anlage. Die Darstellung enthält keine Aussagen über die Höhe der Rendite selbst. Die Kosten verringern die Rendite während der angenommenen Haltedauer. Im ersten Jahr machen sich vor allem die einmaligen Einstiegskosten bemerkbar, d.h. die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Finanzinstruments bzw. die Transaktionskosten. Die laufenden Kosten variieren tatsächlich in Abhängigkeit von der Entwicklung des Nettoinventarwerts.

Die Kosteninformationen beziehen sich auf die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft von rd. 15 Jahren. Eine abweichende Haltedauer ist nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Kosten können z.B. in Abhängigkeit der Haltedauer sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte (Immobilien) variieren und daher auch nennenswert höher ausfallen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft tatsächlich anders ausfallen.

Grün hinterlegte Felder sind Eingabefelder

[Firmierung des Vertriebspartners]

Stand: 07.04.2022

Information zum Datenschutz über unsere Datenverarbeitung nach Artikel ("Art.") 13, 14 und 21 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Wir, d.h. die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ("PATRIZIA" oder "wir"), nehmen den Datenschutz ernst und informieren Sie hiermit in unserer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft und als Treuhandkommanditistin, wie wir und ihre von PATRIZIA verwaltete Fondsgesellschaft (nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt) Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen Ihrer Fondsbeteiligung und der Registrierung bei dem Fondsportal, welches Sie über <https://fondsportal.patrizia.ag/patrizia/wi/anmelden?0> erreichen können, verarbeiten und welche Ansprüche und Rechte Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehen. Personenbezogene Daten im Sinne dieser Datenschutzinformation sind sämtliche Informationen, die einen Bezug zu Ihrer Person aufweisen. Relevante personenbezogene Daten sind insbesondere Ihre persönlichen Daten (z.B. Name, Adresse, Kontaktdaten, Geburtsdatum), Ihre steuerlichen Daten (z.B. Steuernummer, Steuer-Identifikationsnummer, Wohnsitzfinanzamt) und Ihre Abrechnungsdaten (z.B. Bankdaten). Eine aktuelle Version der Datenschutzinformation können Sie jederzeit unter der Webseite <https://immobilien.patrizia.ag/datenschutz> abrufen.

1. Für die Datenverarbeitung verantwortliche Stelle und Kontaktdaten

Verantwortliche Stelle im Sinne des Datenschutzrechts ist:

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, in der Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft und als Treuhandkommanditistin gemeinsam mit der Fondsgesellschaft mit der gleichen Anschrift. Wir und die Fondsgesellschaft haben vereinbart, dass wir die Erfüllung sämtlicher Informationspflichten übernehmen und Ihnen als Ansprechpartner für sämtliche datenschutzrechtliche Fragen und die Geltendmachung Ihrer Rechte zur Verfügung stehen.

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten der PATRIZIA:

HEC Harald Eul Consulting GmbH
Datenschutzbeauftragter Patrizia
Auf der Höhe 34
50321 Brühl.

Bei Fragen oder Anmerkungen zum Datenschutz können Sie auch unter dem Stichwort „Datenschutz“ Kontakt per E-Mail über datenschutz.grundinvest@patrizia.ag mit uns aufnehmen.

2. Zwecke, zu denen Ihre Daten erhoben und verarbeitet werden, und ihre Rechtsgrundlagen

Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung ("DSGVO"), dem Bundesdatenschutzgesetz-Neu ("BDSG-Neu") sowie anderen anwendbaren Datenschutzvorschriften.

2.1 Erfüllung eines Vertrages oder von vorvertraglichen Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 b DSGVO)

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten, d.h.

- Personendaten (Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit und vergleichbare Daten)
- Kontaktdaten (Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer und vergleichbare Daten)
- Adressdaten (Meldedaten und vergleichbare Daten)
- Steuerliche Daten (Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer, Steuer-Identifikationsnummer)
- Kontendaten
- ggf. Videodaten im Rahmen der Identitätsprüfung

zur Durchführung unserer Verträge (insb. dem Treuhandvertrag) mit Ihnen bzw. Ihrer direkten Beteiligung an der Fondsgesellschaft und der Ausführung Ihrer Aufträge bzw. Informationsübermittlung an uns bzw. die Fondsgesellschaft. Dazu gehören insbesondere die vorvertragliche und vertragsbezogene Kommunikation mit Ihnen, die entsprechende Abrechnung und damit verbundene Zahlungstransaktionen.

Rechtsgrundlage für die vorstehend beschriebene Datenverarbeitung ist die Verarbeitung zur Vertragserfüllung und Vertragsdurchführung. Ohne diese Datenverarbeitung können wir und die

Fondsgesellschaft unsere Verträge bzw. Beteiligungen mit Ihnen nicht abschließen und erfüllen.

Bei der Vertragsanbahnung arbeiten wir mit Vertriebspartnern zusammen, die Ihre personenbezogenen Daten bei Ihnen erheben und an uns übermitteln. Wir erheben Ihre personenbezogenen Daten in diesem Fall nicht direkt bei Ihnen, sondern erhalten die Daten von unseren Vertriebspartnern.

Um Ihnen die Registrierung des Fondsportals zu ermöglichen, geben wir Ihren Namen und Ihre E-Mail-Adresse an unseren IT Dienstleister weiter, der für uns als Auftragsverarbeiter tätig ist.

Soweit dies für die Vertragserfüllung mit uns oder der Fondsgesellschaft erforderlich ist, erheben wir auch personenbezogene Daten zu Ihnen von Dritten (z.B. Finanzamt) oder aus öffentlich zugänglichen Quellen (wie z.B. Handels- und Vereinsregister und Melderegister).

2.2 Erfüllung gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 c DSGVO)

Wir und die Fondsgesellschaft unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Verpflichtungen. Primär sind dies gesetzliche Anforderungen (z. B. Handels- und Steuergesetze), aber auch aufsichtsrechtliche oder andere behördliche Vorgaben (z. B. Kapitalanlagegesetzbuch). Aus diesem Grunde verarbeiten wir Ihre jeweils relevanten personenbezogenen Daten insbesondere zur Meldung einer Selbstauskunft gemäß dem Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) und dem Common Reporting Standard (CRS) oder zur Überprüfung der Identifizierung gemäß dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GWG).

Soweit anderen Anlegern ein Recht zusteht, Informationen über Mit Anleger zu erhalten, können wir oder die Fondsgesellschaft aufgrund gerichtlicher Entscheidungen dazu verpflichtet sein, die jeweils relevanten Informationen ggf. einschließlich personenbezogener Daten an diese Anleger zu übermitteln.

Darüber hinaus kann die Offenlegung personenbezogener Daten im Rahmen von behördlichen/gerichtlichen Maßnahmen zu Zwecken der Beweiserhebung, Strafverfolgung oder Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche erforderlich werden.

2.3 Zwecke im Rahmen einer Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 f DSGVO)

Soweit wir Ihre Daten direkt bei Ihnen erhoben haben, nutzen wir Ihren Namen und Ihre Anschrift, um Ihnen Informationen zu Produkten der PATRIZIA zukommen zu lassen. Die von Ihnen im Rahmen unseres Vertragsverhältnisses angegebene E-Mail-Adresse, nutzen wir - wenn Sie dem nicht widersprochen haben oder dem Kundenschutzvereinbarungen mit Vertriebspartnern entgegenstehen - um Ihnen Informationen zu unseren Produkten zukommen zu lassen, welche denen ähnlich sind, die Sie als Anleger bereits bei uns erworben haben.

Diese Verarbeitung Ihrer vorstehend genannten Daten ist zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich und ist durch eine Interessenabwägung zu unseren Gunsten i.S.v. Art. 6 Abs. 1 f DSGVO gerechtfertigt. Ohne die Verwendung dieser Daten können wir Ihnen keine Direktwerbung unterbreiten. Wir haben auch ein berechtigtes Interesse daran, Ihre vorstehend genannten Daten zum Zwecke der Direktwerbung zu verarbeiten, nämlich die Förderung des Absatzes von eigenen Produkten. Ihr schutzwürdiges Interesse, dass Ihre vorstehend genannten Daten nicht zu diesem Zweck verwendet werden, überwiegt unser berechtigtes Interesse nicht, da es sich lediglich um Ihre Kontaktdaten handelt und wir nach der Äußerung Ihres Interesses an unseren Produkten damit rechnen dürfen, dass Sie auch an ähnlichen Produkten Interesse haben. Von einer Belästigung durch diese Direktwerbung ist daher nicht auszugehen. Zudem nutzen wir Ihre vorstehend genannten Daten zur Direktwerbung für unsere Produkte nur dann, wenn Sie dem nicht widersprochen haben.

Um Werbung an Sie zu senden, geben wir Ihre Kontaktdaten an Dienstleister (insb. Versanddienstleister) weiter, die diese in unserem Auftrag als Auftragsverarbeiter verarbeiten.

Um eine transparente Abrechnung der Provisionen der Vertriebspartner zu gewährleisten, ist es notwendig, dass wir manche Ihrer personenbezogenen Daten verarbeiten und für diese Zwecke auch an den jeweiligen Vertriebspartner weitergeben. Diese Verarbeitung stützt sich auf unser bzw. das der Fondsgesellschaft berechtigtes Interesse an dem Einsatz von Vertriebspartnern zur Erweiterung unserer Reichweite welches auch in Ihrem Interesse liegt. Entsprechend treten Ihre Interessen, dass Ihre betroffenen Daten nicht verarbeitet werden, hinter unserem Interesse zurück.

Wir und die Fondsgesellschaft übermitteln Ihre personenbezogenen Daten untereinander soweit dies für die Erfüllung unserer Rollen erforderlich ist. Wir und die Fondsgesellschaft haben jeweils ein berechtigtes Interesse daran, dass wir unsere Rolle als Treuhandkommanditistin und Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllen können, was auch in Ihrem Interesse liegt.

- 2.4 Zwecke im Rahmen Ihrer Einwilligung** (Art. 6 Abs. 1 a DSGVO)
Eine Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke kann auch aufgrund Ihrer Einwilligung erfolgen. Soweit wir oder die Fondsgesellschaft eine Verarbeitung auf eine Einwilligung stützen, weisen wir Sie gesondert darauf hin. Sie können die Einwilligung jederzeit widerrufen. Der Widerruf einer Einwilligung wirkt erst für die Zukunft. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen und bleiben rechtmäßig.
- 2.5 Weitere Zwecke und Zweckänderungen**
Sofern neben den bereits bestehenden Zwecken andere Zwecke zur Datenverwendung entstehen, prüfen wir, ob diese weiteren Zwecke mit den ursprünglichen Erhebungszwecken kompatibel und damit vereinbar sind. Ist dies nicht der Fall, werden wir Sie über eine solche Zweckänderung informieren. Liegt keine anderweitige Rechtsgrundlage für die weitere Datenverwendung vor, werden wir oder die Fondsgesellschaft Ihre personenbezogenen Daten nicht ohne Ihre Einwilligung verwenden.
- 2.6 Verarbeitung im Rahmen des Fondsportals**
Sie finden weitere Informationen zur Datenverarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Nutzung des Fondsportals auf unserer Webseite unter <https://immobilien.patrizia.ag/datenschutz/>.
- 3. Umfang Ihrer Pflichten, uns Ihre Daten bereitzustellen**
Sie brauchen nur diejenigen Daten bereitstellen, die für die Aufnahme und Durchführung einer Geschäftsbeziehung oder für ein vorvertragliches Verhältnis mit uns oder der Fondsgesellschaft erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir bzw. die Fondsgesellschaft gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten werden wir in der Regel nicht in der Lage sein, einen Vertrag abzuschließen oder auszuführen. Dies kann sich auch auf später im Rahmen der Geschäftsbeziehung erforderliche Daten beziehen. Sofern wir darüber hinaus Daten von Ihnen erbitten, werden Sie auf die Freiwilligkeit der Angaben gesondert hingewiesen.
- 4. Empfänger oder Kategorien von Empfängern Ihrer Daten**
Zu den unter Ziffer 2 genannten Zwecken geben wir Ihre Daten auch an andere Unternehmen, Organisationen oder staatliche Stellen weiter. Innerhalb unserer Gruppe sind bestimmte Gesellschaften zentral mit bestimmten Aufgaben betraut (z.B. Accounting, IT) und verarbeiten in diesem Zusammenhang auch bestimmte personenbezogene Daten von Ihnen in unserem Auftrag.
Darüber hinaus werden wir Ihre personenbezogenen Daten auch an externe Unternehmen weitergeben. Empfänger Ihrer Daten sind im Rahmen der oben beschriebenen Datenverarbeitungen insb. IT Dienstleister für das Fondsportal, Zweitmarktplattformen, externe Rechenzentren, Unterstützung/Wartung von EDV-/IT-Anwendungen, Compliance-Services, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Steuerkanzleien, Verwahrstellen, Kreditinstitute, Unternehmen z.B. für Datenentsorgung, Kuvertierdienste etc. .
Über diese und in Ziffer 2 genannten Empfänger hinaus übermitteln wir keine Ihrer Daten an sonstige Dritte.
- 5. Dauer der Speicherung Ihrer Daten**
Wir verarbeiten und speichern Ihre Daten für die Dauer unserer Geschäftsbeziehung bzw. Ihrer Geschäftsbeziehung mit der Fondsgesellschaft. Das schließt auch die Anbahnung eines Vertrages (vorvertragliches Rechtsverhältnis) und die Abwicklung eines Vertrages mit ein.
Darüber hinaus unterliegen wir und die Fondsgesellschaft verschiedenen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, die sich u. a. aus dem Handelsgesetzbuch und der Abgabenordnung ergeben. Die dort vorgegebenen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation betragen bis zehn Jahre über das Ende der Geschäftsbeziehung bzw. des vorvertraglichen Rechtsverhältnisses hinaus.
Ferner kann eine längere Aufbewahrungsdauer aufgrund gesetzlicher Verjährungsvorschriften notwendig sein, z.B. die Erhaltung von Beweismitteln.
Sind die Daten für die Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten und Rechte nicht mehr erforderlich, werden diese gelöscht, es sei denn, deren - befristete - Weiterverarbeitung ist zur Erfüllung der unter Ziffer 2 aufgeführten Zwecke aus einem überwiegenden berechtigten Interesse erforderlich oder aufgrund einer Einwilligung gestattet. Ein solches überwiegendes berechtigtes Interesse liegt z.B. auch dann vor, wenn eine Löschung wegen der besonderen Art der Speicherung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist und eine Verarbeitung zu anderen Zwecken durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen ausgeschlossen ist.

6. Ihre Rechte

Nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen können Sie folgende Rechte uns gegenüber geltend machen:

- So haben Sie das Recht, von uns **Auskunft** über Ihre bei uns gespeicherten Daten nach den Regeln von Art. 15 DSGVO (ggf. mit Einschränkungen nach § 34 BDSG-neu) zu erhalten.
- Auf Ihren Antrag hin werden wir die über Sie gespeicherten Daten nach Art. 16 DSGVO **berichtigen**, wenn diese unzutreffend oder fehlerhaft sind.
- Wenn Sie es wünschen, werden wir Ihre Daten nach den Grundsätzen von Art. 17 DSGVO **löschen**, sofern andere gesetzliche Regelungen (z.B. gesetzliche Aufbewahrungspflichten oder die Einschränkungen nach § 35 BDSG-neu) oder ein überwiegendes Interesse unsererseits (z. B. zur Verteidigung unserer Rechte und Ansprüche) dem nicht entgegenstehen.
- Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO können Sie von uns verlangen, die **Verarbeitung Ihrer Daten einzuschränken**.
- Auch haben Sie das Recht, Ihre Daten unter den Voraussetzungen von Art. 20 DSGVO in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren **Format zu erhalten** oder sie einem **Dritten zu übermitteln**.
- Ferner steht Ihnen ein **Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde** zu (Art. 77 DSGVO). Gerne können Sie sich zunächst **an unseren Datenschutzbeauftragten wenden**.
- **Ferner können Sie gegen die Verarbeitung Ihrer Daten Widerspruch** nach Art. 21 DSGVO einlegen (für weitere Informationen siehe nachstehende umrahmte Information zum Widerrufsrecht).

Zur Ausübung dieser Rechte können Sie sich unter Nutzung einer der unter Ziffer 2 genannten Kontaktdaten an uns wenden.

Information über Ihr Widerspruchsrecht Art. 21 DSGVO

1. Sie haben das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Ihrer Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 f DSGVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) oder Art. 6 Abs. 1 e DSGVO (Datenverarbeitung im öffentlichen Interesse) erfolgt, Widerspruch einzulegen, wenn dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Dies gilt auch für ein auf diese Bestimmung gestütztes Profiling im Sinne von Art. 4 Nr. 4 DSGVO.
Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.
2. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten auch, um Direktwerbung zu betreiben. Sofern Sie keine Werbung erhalten möchten, haben Sie jederzeit das Recht, Widerspruch dagegen einzulegen; dies gilt auch für das Profiling, soweit es mit solcher Direktwerbung in Verbindung steht. Diesen Widerspruch werden wir für die Zukunft beachten.

Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und sollte möglichst gerichtet werden an:

PATRIZIA GrundInvest
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anlegerbetreuung / Treuhand
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
Telefax: +49 821 50910-550
E-Mail: datenschutz.grundinvest@patrizia.ag

Unsere Datenschutzerklärung sowie die Information zum Datenschutz über unsere Datenverarbeitung nach Artikel (Art.) 13, 14 und 21 DSGVO kann sich von Zeit zu Zeit ändern. Alle Änderungen werden wir auf der Website <https://immobilien.patrizia.ag/datenschutz> veröffentlichen. Bei Zweckänderungen oder Änderungen hinsichtlich der Empfänger Ihrer Daten werden wir Sie gesondert informieren.

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE ANGABEN

Finanzprodukt: PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

Stand: 10.02.2022

(a) Zusammenfassung

Dieses Finanzprodukt (die „Fondsgesellschaft“) fördert ökologische oder soziale Eigenschaften, hat aber kein nachhaltiges Investment zum Ziel. Die Fondsgesellschaft wird keine nachhaltigen Investitionen tätigen.

Das Finanzprodukt berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: governance) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel. Es kann teilweise in Vermögenswerte investiert werden, die ein nachhaltiges Ziel verfolgen, also beispielsweise gemäß der EU-Klassifizierung als nachhaltig eingestuft werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für die Fondsgesellschaft einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren („PATRIZIA Responsible Investment Guidelines“) aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UNGC (UN Global Compact), TCFD (Taskforce for Climate related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden sollen. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist unter der Berücksichtigung von E/S-Merkmalen ausgewählt worden. Gleichwohl erfüllt die Investition die Kriterien nachhaltiger Investitionen nicht, indem sie zu Umweltzielen, beispielsweise Ressourceneffizienz und CO₂-Emissionen, oder soziale Zielen, wie der Bekämpfung von Ungleichheit oder der Förderung des sozialen Zusammenhalts, beiträgt.

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung von E/S-Merkmalen aus und bewertet, ob eine Anlage zu E/S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S-Merkmale zu messen. Die folgenden Aspekte werden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO₂-Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Das Property Management ist für die Erfassung von ESG-Daten von den Immobilien und von den Mietern verantwortlich. ESG-Daten umfassen CO₂-Emissionen, Energieeffizienz, Strom-/Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch, Abfallwirtschaft sowie das Engagement von Interessengruppen und Gemeinden.

Auf Fondsebene werden Akquisitionen in der Due-Diligence-Phase auf verschiedene ESG-Aspekte überprüft, um sicherzustellen, dass Akquisitionen den in der PATRIZIA ESG-Due-Diligence-Checkliste festgelegten ESG-Mindeststandards und den Kriterien der ESG-Richtlinie des jeweiligen Fonds entsprechen.

Es wurde kein Referenzwert für die Erreichung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Eigenschaften bestimmt.

(b) Kein nachhaltiges Investmentziel

Dieses Finanzprodukt fördert ökologische oder soziale Eigenschaften, hat aber kein nachhaltiges Investment zum Ziel. Die Fondsgesellschaft wird keine nachhaltigen Investitionen tätigen.

(c) Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: governance) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S-Merkmale zu messen. Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checkliste der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO₂-Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence wurden für die zu erwerbende Immobilie in Heidelberg folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen:

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)

- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2 °C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)
- Begrünung der Kiesdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Die sich aus den vorstehenden Analysen und Konzepten ergebenden ESG-bezogenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Assetmanagements für das Anlageobjekt im Laufe der Fondslaufzeit zur Umsetzung kommen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird zudem die vorgenannten und mittel- bis langfristig weitere Maßnahmen prüfen und nach wirtschaftlicher Abwägung im Interesse der Anleger umsetzen. Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen, wobei die Fondsgesellschaft im Geschäftsplan insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 3,3 Mio. Euro gebildet hat. Ziel der ESG Maßnahmen ist es einerseits im Rahmen der vorgenannten Aspekte Energieeffizienz, CO₂-Ausstoß, Green-Leases – einen entsprechenden positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten. Andererseits soll dadurch auch das Anlageobjekt attraktiv und zukunftsfähig gehalten werden, um somit am Immobilienmarkt marktfähig zu sein und dauerhaft genutzt werden zu können. Zukünftig können zu den oben genannten noch weitere Indikatoren hinzukommen.

(d) Anlagestrategie

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für die Fondsgesellschaft einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren („PATRIZIA Responsible Investment Guidelines“) aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UNGC (UN Global Compact), TCFD (Taskforce for Climate-related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen des Ankaufsprozesses ist für jede Investition der Fondsgesellschaft obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und gegebenenfalls in die Investitionsplanung einbezogen, sofern diese kein Ausschlusskriterium für den Erwerb darstellen. Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen

Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Infolgedessen geht die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die klare, direkte Verbindungen zu umstrittenen Waffen haben, und auch nicht mit Ländern, die nach Ansicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft schwerwiegende Verstöße gegen politische Stabilität, Frieden, Menschenrechte und Religionsfreiheit aufweisen.

In Übereinstimmung mit dem übergeordneten Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gemeinschaft zu fördern und eine nachhaltige Zukunft aufzubauen, werden die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale bei der Investitionsentscheidung und während der Haltephase der Immobilie nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bis zur Veräußerung berücksichtigt:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO₂-Emissionen
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ein Umweltmanagementsystem (engl.: Environmental Management System, EMS) in Anlehnung an die internationale Norm ISO14001 zum Zwecke des Risikomanagements eingerichtet. Im Rahmen dessen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen umfassenden Investitionsprozess etabliert, der ESG-Kriterien und Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel in die Entscheidungsfindung und Auswahl von Investitionsmöglichkeiten einbezieht.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt großen Wert auf gute Unternehmensführungspraktiken (Governance) und erwartet dies auch von Geschäftspartnern. Die Corporate-Governance-Politik der Kapitalverwaltungsgesellschaft schützt die Rechte der Arbeitnehmer, gewährleistet Chancengleichheit für alle und schließt Zwangsarbeit und betrügerische Aktivitäten aus.

Weitere Details zu der Anlagestrategie finden sich im Verkaufsprospekt im Abschnitt „5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft“.

(e) Portfolio-Allokation

Das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist unter der Berücksichtigung von E/S-Merkmalen ausgewählt worden. Gleichwohl erfüllt die Investition die Kriterien nachhaltiger Investitionen nicht, indem sie zu Umweltzielen, beispielsweise Ressourceneffizienz und CO₂-Emissionen, oder soziale Zielen, wie der Bekämpfung von Ungleichheit oder der Förderung des sozialen Zusammenhalts, beiträgt.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Zu der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gehört die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Für diese Anlagen sind keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzmaßnahmen vorgesehen.

Investitionen in Immobilien können laut EU-Taxonomie einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet ihre Investmentfonds und Immobilienvermögen auf nachhaltige Weise im Einklang mit dem PATRIZIA EMS und den PATRIZIA Responsible Investment Guidelines. ESG-Risiken und -Chancen, einschließlich bevorstehender regulatorischer Änderungen, werden im ESG-Komitee mit Unterstützung von externen ESG-Experten erörtert.

Auf Fondsebene werden Akquisitionen in der Due-Diligence-Phase auf verschiedene ESG-Aspekte überprüft, um sicherzustellen, dass Akquisitionen den in der PATRIZIA ESG-Due-Diligence-Checkliste festgelegten ESG-Mindeststandards und den Kriterien der ESG-Richtlinie des jeweiligen Fonds entsprechen. Für alle identifizierten Risiken umfasst die Budgetplanung die Investitionen, die erforderlich sind, um ESG-Schwachstellen zu beheben, und berücksichtigt die Auswirkungen auf den gesamten Geschäftsplan.

Für die vom Fonds gehaltenen Vermögenswerte arbeiten die Asset Manager von PATRIZIA mit externen Property Managern zusammen, um den Geschäftsplan für jede Immobilie zu erstellen, einschließlich der Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele und der Einhaltung regulatorischer Anforderungen.

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

(f) Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre

Investitionen unter Berücksichtigung von E/S-Merkmalen aus und bewertet, ob eine Anlage zu E/S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt.

Die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sind die größten negativen Auswirkungen der Investitionen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerangelegenheiten, Achtung der Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bestechungsbekämpfung).

Die Ergebnisse des oben genannten ESG-Screenings und ESG-Ausschlusses sowie der ESG-Due Diligence werden zur Bewertung der Investitionen herangezogen. Wenn Mindeststandards durch die Investition nicht erreicht werden können, wird die Investition ausgeschlossen oder ein Business Plan definiert, um die E/S-Eigenschaften im Investitionszeitraum entsprechend zu verbessern.

(g) Methoden

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S-Merkmale zu messen. Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checkliste der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO₂-Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

(h) Datenquellen und -verarbeitung

ESG-Daten sind wichtig, um Ziele festzulegen und den Fortschritt entsprechend zu messen. Das Property Management ist für die Erfassung von ESG-Daten von den Immobilien und von den Mietern verantwortlich. ESG-Daten umfassen CO₂-Emissionen, Energieeffizienz, Strom-/Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch, Abfallwirtschaft sowie das Engagement von Interessengruppen und Gemeinden.

(i) Beschränkungen der Methoden und Daten

Es gibt keine Beschränkungen der zuvor beschriebenen Methoden und Datenquellen. Mangels Investitionen des Finanzprodukts, die sich an der EU-Taxonomie orientieren,

wird aber keine Methodik für die Berechnung der Ausrichtung an der EU-Taxonomie verwendet.

(j) Due Diligence

Auf Fondsebene werden Akquisitionen in der Due-Diligence-Phase auf verschiedene ESG-Aspekte überprüft, um sicherzustellen, dass Akquisitionen den in der PATRIZIA ESG-Due-Diligence-Checkliste festgelegten ESG-Mindeststandards und den Kriterien der ESG-Richtlinie des jeweiligen Fonds entsprechen.

Die Ergebnisse der ESG-Due Diligence werden zur Bewertung der Investitionen herangezogen. Wenn Mindeststandards durch die Investition nicht erreicht werden können, wird die Investition ausgeschlossen oder ein Business Plan definiert, um die E/S-Eigenschaften im Investitionszeitraum entsprechend zu verbessern.

(k) Richtlinien für das Engagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren („PATRIZIA Responsible Investment Guidelines“) aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess in Anlehnung an Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UNGC (UN Global Compact), TCFD (Taskforce for Climate-related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft sowohl die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen als auch die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte.

(l) Festgelegter Referenzwert

Es wurde kein Referenzwert für die Erreichung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Eigenschaften bestimmt.

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an: 030 2757764-00

Grundsätze zur Vermeidung von Interessenkonflikten (Conflicts of Interest Policy)

Geldanlage ist Vertrauenssache. Das beginnt bei der Wahl Ihres persönlichen Betreuers oder Vermittlers und endet bei der Auswahl der Abwicklungsstelle für die gewünschte Finanzdienstleistung. Wie bei nahezu allen Geschäftsaktivitäten, d. h. auch in anderen Branchen und Unternehmen, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte anzutreffen sind. Zwar sind alle beteiligten Personen um Objektivität bemüht, es können aber immer wieder unterschiedliche Interessenlagen aufeinander treffen. Das Geschäftsmodell der Smartbroker AG besteht in einem qualitativ hochwertigen Angebot von kostengünstigen Finanzdienstleistungen zur Abwicklung des Kaufs und Verkaufs von Finanzprodukten. Hierbei wendet sich die Smartbroker AG nur an gut informierte oder erfahrene Anleger und leitet lediglich Aufträge des Kunden an Fonds- und Produktanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die Smartbroker AG erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab. Sie als Kunde erwarten von uns einen angemessenen Umgang mit Interessenkonflikten. Dies entspricht auch unserem eigenen Anspruch an unsere Tätigkeit sowie unserem Verständnis von einer guten Kundenbeziehung. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Wertpapierhandelsgesetzes informieren wir Sie daher nachfolgend über unsere Vorkehrungen zum Umgang mit diesen Interessenkonflikten.

Ein Interessenkonflikt liegt vor, wenn die Erbringung der Wertpapierdienstleistung einen potentiellen Vorteil für die eine Seite und gleichzeitig einen potentiellen Nachteil für Sie als Kunden beinhaltet. Interessenkonflikte können in den Beziehungen zwischen dem Kunden und der Smartbroker AG, einem Mitarbeiter der Smartbroker AG bzw. dem Vermittler oder einem verbundenen Unternehmen auftreten.

Interessenkonflikte können sich insbesondere ergeben:

- aus finanziellen und unternehmerischen Interessen unseres Instituts (Gewinnerzielungsabsicht)
- durch Eigengeschäfte unseres Instituts (nach Lizenzenerweiterung)
- bei Erhalt von Zuwendungen (z. B. Vertriebs- und Vertriebsfolgeprovisionen) von Dritten im Zusammenhang mit Wertpapierdienstleistungen oder sonstigen Anlagegeschäften, die wir für Sie erbringen sofern diese nicht an Sie ausgekehrt werden;
- bei Gewähr von Zuwendungen an unsere Mitarbeiter und Vermittler;
- durch erfolgsbezogene Vergütungen von unseren Mitarbeitern und Vermittlern;
- aus Beziehungen unseres Instituts mit Emittenten von Finanzinstrumenten oder sonstigen Kapitalanlagen;
- aus persönlichen Beziehungen unserer Mitarbeiter oder der Geschäftsleitung oder der mit diesen verbundenen Personen;
- bei der Mitwirkung der vorgenannten Personen in Aufsichts- oder Beiräten von Unternehmen oder
- durch Erlangung von Informationen, die nicht öffentlich bekannt sind.

Um möglichst zu vermeiden, dass sachfremde Interessen die Auftragsausführung beeinflussen, haben wir uns und unsere Mitarbeiter auf die Regeln des WpHG verpflichtet. Wir erwarten jederzeit Sorgfalt und Redlichkeit, rechtmäßiges und professionelles Verhalten und insbesondere immer die Beachtung des Kundeninteresses. Eine Verringerung des Interessenkonfliktpotenzials folgt zudem aus dem Umstand, dass wir keine Anlageberatung erbringen und unsere Mitarbeiter strengstens angehalten sind, sich auch nur subjektiven Bewertungen zu den über die Smartbroker AG erhältlichen Finanzinstrumenten zu entziehen. Bei der Smartbroker AG haben wir zudem organisatorische Verfahren zur Wahrung des Kundeninteresses und Regelungen über die Annahme und Gewährung von Zuwendungen getroffen. Insbesondere ist in unserem Hause unter der direkten Verantwortung der Geschäftsleitung eine unabhängige Compliance-Stelle eingerichtet, zu deren zentralen Aufgaben die Identifikation, die Vermeidung und das Management von Interessenkonflikten zählen. Ferner wird seitens unserer Mitarbeiter sichergestellt, dass Ihre Aufträge zeitgerecht ausgeführt werden und Mitarbeitergeschäfte im Rahmen der gesetzlichen Regelungen kontrolliert werden. Wir bei der Smartbroker AG sind der Überzeugung, dass durch unsere internen Abläufe sichergestellt wird, dass keine Benachteiligungen unserer Kunden entstehen. Im Einzelnen ergreifen wir unter anderem folgende Maßnahmen:

- Schaffung organisatorischer Vorkehrungen zur Wahrung der Kundeninteressen z. B. Aufstellung interner Regelungen für persönliche Geschäfte, strenges Verbot des Vor-, Mit- oder Gegenlaufens zu Kundengeschäften
- Weiterleitung von Kundenaufträgen in der Reihenfolge ihres Eingangs an Dritte zum Zwecke der Ausführung
- Regelungen über die Annahme und Gewährung von Zuwendungen sowie die Offenlegung von Existenz, Art und Umfang von Zuwendungen, soweit diese nicht an die Kunden ausgekehrt werden, vor Erbringung der Wertpapierdienstleistung
- Definition von Grundsätzen über die unverzügliche und redliche Ausführung bzw. Weiterleitung von Kundenaufträgen und Dokumentation der Arbeitsabläufe
- Angemessenes, transparentes und auf eine nachhaltige Entwicklung ausgerichtete Vergütungssystem, welches keine Abhängigkeit von variablen Vergütungsbestandteilen entstehen lässt und keine Anreize zur Eingehung hoher Risiken schafft, keine Erteilung von Vertriebsvorgaben
- Errichtung eines mehrstufigen Produktfreigabeverfahrens unter Einbeziehung der Zielmarktbestimmung, mindestens jährliche Überprüfung der angebotenen Finanzinstrumente
- Fortlaufende, mindestens jährliche Schulung aller Mitarbeiter zum Thema Kapitalmarkt-Compliance, Implementierung eines anonymen Hinweisgebersystems

Wir überprüfen unsere Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig, ggf. werden wir unsere „Conflicts of Interest Policy“ überarbeiten und die geänderte Version veröffentlichen.

(Stand: August 2022, Änderungen vorbehalten)

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an: 030 2757764-00

Informationen zum Unternehmen und den Dienstleistungen der Smartbroker AG sowie zu Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Wir freuen uns, dass Sie unser Angebot nutzen möchten. Bevor Sie im Fernabsatz (per Internet, Telefon, E-Mail, Fax oder Briefverkehr) mit uns Verträge abschließen, möchten wir Ihnen nachfolgend einige allgemeine Informationen zu unserem Unternehmen, unseren Dienstleistungen und zum Vertragsschluss im Fernabsatz geben.

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

a. Name und Anschrift des Unternehmens

Smartbroker AG
FondsDISCOUNT.de
Ritterstraße 11
10969 Berlin
Telefon: 030 2757764-00
Fax: 030 2757764-15
E-Mail: info@fondsdiscout.de
Internet: www.fondsdiscout.de

Ust.-ID-Nr.: DE 158076703

b. Gesetzlich vertretungsberechtigter Vorstand

Thomas Soltau, Rene Krüger, Uwe Lüders

c. Aufsichtsrat

Daniel Berger, Silvia Gromoll, Roland Nicklaus

d. Eintragung im Handelsregister

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin
Registernummer: HRB 99126 B

e. Erlaubnis nach § 15 WpIG

Die Smartbroker AG ist ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenes Wertpapierinstitut und darf neben der Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG) als Wertpapierdienstleistung die Abschlussvermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 WpIG) erbringen.

f. Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bereich Wertpapieraufsicht
Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main
Internet: www.bafin.de

2. Rechtsordnung/Gerichtsstand

Für den Vertragsschluss und die gesamte Geschäftsverbindung gilt deutsches Recht. Es gibt keine vertragliche Gerichtsstandsklausel.

3. Kommunikations- und Vertragssprache

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Kunden ist Deutsch. Ebenso werden die gesetzlichen Pflichtinformationen und die Widerrufsbelehrung ausschließlich in deutscher Sprache bereitgestellt.

4. Kommunikationsmittel/Aufträge

Die Kommunikation mit dem Kunden kann grundsätzlich schriftlich, per E-Mail, per Fax und telefonisch erfolgen. Aufträge kann der Kunde schriftlich/per Fax erteilen. Sofern die Smartbroker AG bei der Auftragserteilung über eines der genannten Kommunikationsmittel nicht erreichbar sein sollte, ist der Kunde verpflichtet, auf ein anderes Kommunikationsmittel auszuweichen.

5. Kundeneinstufung

Die Smartbroker AG stuft alle Kunden grundsätzlich als Privatkunden ein und wird damit alle dem Schutz des Kunden dienenden Vorschriften, insbesondere die des Wertpapierhandelsgesetzes, beachten. Eine Heraufstufung zum professionellen Kunden oder zur geeigneten Gegenpartei erfolgt lediglich auf Antrag des Kunden und auch nur dann, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Eine Heraufstufung hat jedoch eine Verringerung des Anlegerschutzniveaus für den Kunden zur Folge. Der Kunde hat daher das Recht, sich jederzeit wieder zum Privatkunden herabstufen zu lassen.

6. Aufzeichnung von elektronischer Kommunikation

Als Wertpapierdienstleistungsunternehmen ist die Smartbroker AG gesetzlich verpflichtet, Telefongespräche und elektronische Kommunikation aufzuzeichnen. Die Aufzeichnungen werden 5 Jahre bzw. - bei entsprechender Anweisung der Finanzaufsicht - 7 Jahre gespeichert und stehen in diesem Zeitraum auf Nachfrage zur Verfügung.

7. Wichtige Risikohinweise

Anlagegeschäfte sind spezifischen Risiken, welche je nach Art des Finanzinstruments variieren. Der Wert eines Finanzinstruments unterliegt Schwankungen, auf welche die Smartbroker AG keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge oder Wertsteigerungen. Weitere Einzelheiten sind den Verkaufsunterlagen des jeweiligen Finanzinstruments zu entnehmen.

8. Ausführungsplätze

Die Smartbroker AG führt selbst keine Wertpapieraufträge durch, sondern leitet solche Aufträge an die Depotbank weiter. Die Ausführungsplätze sind daher bei der betroffenen Depotbank zu erfragen. Aufträge, die sich auf andere Anlagen als Wertpapiere beziehen (z.B. geschlossene Fonds, Direktinvestments), werden von der Smartbroker AG direkt an den Anlageanbieter weitergeleitet.

9. Wesentliche Merkmale der erbrachten Dienstleistungen

Die Smartbroker AG vermittelt als Discount-Broker Anlagegeschäfte und Wertpapierdepots. Es handelt sich um eine beratungsfreie Finanzdienstleistung, welche sich auf die Weiterleitung von Anlageaufträgen oder Depotöffnungsanträgen aufgrund eines hierfür geschlossenen Vermittlungsvertrages beschränkt. Demgegenüber erfolgt weder eine individuelle Aufklärung zu einzelnen Anlagen noch eine Prüfung, ob diese für den Kunden geeignet sind.

10. Entgelte und sonstige Kosten

Die Smartbroker AG stellt dem Kunden in der Regel kein gesondertes Entgelt für erbrachte Dienstleistungen in Rechnung.

Gleichwohl ist zu beachten, dass mit der Investition in Finanzinstrumente Kosten verbunden sind. Einzelheiten hierzu sind den Verkaufsunterlagen und den gesonderten Kosteninformationen zu dem jeweiligen Finanzinstrument zu entnehmen.

11. Zusätzliche Telekommunikationskosten

Eigene Kosten (z.B. für Telefongespräche) hat der Kunde selbst zu tragen. Darüber hinaus fallen keine zusätzlichen Telekommunikationskosten an.

12. Informationen über das Zustandekommen des Vermittlungsvertrages

Der Kunde gibt gegenüber der Smartbroker AG ein ihn bindendes Angebot auf Abschluss des Vermittlungsvertrages ab, indem er den unterzeichneten Antrag auf Abschluss des beabsichtigten Anlagegeschäfts oder des Depots an die Smartbroker AG übermittelt. Der Vermittlungsvertrag kommt zustande, wenn die Smartbroker AG das Angebot des Kunden durch gesonderte Annahmestätigung oder durch Weiterleitung des Antrags auf Abschluss des beabsichtigten Anlagegeschäfts/Depots an den Anlageanbieter bzw. die Depotbank annimmt. Für den Vermittlungsvertrag steht dem Kunden ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Einzelheiten sind der nachstehenden Widerrufsbelehrung zu entnehmen.

Einlagensicherung

Die Smartbroker AG ist nicht berechtigt, sich Besitz oder Eigentum an Geld oder Wertpapieren oder anderen Vermögensgegenständen des Kunden zu verschaffen. Sollte die Smartbroker AG bei der Erbringung von Finanzdienstleistungen entgegen gesetzlicher Vorschriften Gelder oder Wertpapiere entgegennehmen und dann nicht mehr in der Lage sein, die Gelder oder Wertpapiere an den Kunden zurückzugeben, sind die Gelder oder Wertpapiere nach folgenden Maßgaben des Anlegerentschädigungsgesetzes (AnlEntG) gesichert: Die Smartbroker AG gehört der Entschädigungseinrichtung der Wertpapierhandelsunternehmen (EdW), Charlottenstraße 33/33 a, 10117 Berlin, einem bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingerichteten, nicht rechtsfähigen Sondervermögen des Bundes, an. Der Entschädigungsanspruch des Kunden richtet sich nach Höhe und Umfang seiner Einlagen oder der ihm gegenüber bestehenden Verbindlichkeiten aus Wertpapiergeschäften bei Eintritt des Entschädigungsfalles unter Berücksichtigung etwaiger Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrechte der Smartbroker AG. Der Entschädigungsanspruch besteht nur, soweit Einlagen oder Gelder auf die Währung eines EU-Mitgliedstaates oder auf Euro laufen. Weitere Ausnahmen sind in § 4 AnlEntG geregelt. Der Entschädigungsanspruch ist pro Gläubiger (Kunde) der Höhe nach auf 90 vom Hundert (90 Prozent) der Einlagen und den Gegenwert von 20.000 Euro sowie 90 vom Hundert (90 Prozent) der Verbindlichkeiten aus Wertpapiergeschäften und den Gegenwert von 20.000 Euro begrenzt. Bei der Berechnung der Höhe des Entschädigungsanspruches sind der Betrag der Einlagen und Gelder und der Marktwert der Finanzinstrumente bei Eintritt des Entschädigungsfalles zugrunde zu legen. Der Entschädigungsanspruch umfasst auch die bis zu seiner Erfüllung entstandenen Zinsansprüche im Rahmen der genannten Obergrenze des Entschädigungsanspruches. Die Obergrenze bezieht sich auf die Gesamtforderung des Kunden gegen die Smartbroker AG, unabhängig von der Zahl der Konten, der Währung und dem Ort, an dem die Konten geführt oder die Finanzinstrumente verwahrt werden. Bei Gemeinschaftskonten ist für die Obergrenze der jeweilige Anteil des einzelnen Kontoinhabers maßgeblich. Fehlen besondere Bestimmungen, so werden die Einlagen, Gelder oder Finanzinstrumente zu gleichen Teilen den Kontoinhabern zugerechnet. Hat der Kunde für Rechnung eines Dritten gehandelt, ist für die Obergrenze auf den Dritten abzustellen. Die Entschädigung kann in Euro geleistet werden. Die Entschädigung nach dem AnlEntG deckt keine Ansprüche auf Schadenersatz wegen Beratungsverschulden, mangelnder Aufklärung, weisungswidriger Auftragsausführung, Fehl- oder Falschinformation und sonstiger Vertragsverletzungen.

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an: **030 2757764-00**

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1 Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erhalten haben. **Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Smartbroker AG
Ritterstraße 11
10969 Berlin
Telefax: 030 2757764-15
Email: info@fondsdiscout.de

Abschnitt 2 Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. zur Anschrift
die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
4. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
5. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
6. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
7. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
8. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
9. alle spezifischen zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden;
10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;

16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen;

Abschnitt 3 Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind die **beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden.** Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an: **030 2757764-50**

Besondere Hinweise für geschlossene Investmentvermögen (AIF)

1. Generelle Risiken von geschlossenem Investmentvermögen (AIF)

Die Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen ist ein langfristiges Engagement in Sachwerte. Das Ergebnis und der Erfolg der Beteiligung hängen dabei von einer Vielzahl von Faktoren, z.B. von Markteinflüssen ab. Die Art der Investition ist deshalb mit erheblichen Risiken verbunden und eignet sich nur für risikobewusste Anleger. Zudem sollte eine Investition nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio erfolgen. Nachfolgend werden allgemeine mit einer Anlage verbundene Risiken aufgeführt, die nicht abschließend sind.

Für weitere Informationen zu den Grundlagen, wirtschaftlichen Hintergründen, Chancen und Risiken wird vielmehr auf die bsi-Basisinformationen über geschlossene Investmentvermögen, die auf unserer Webseite www.fondsdiscount.de/basisinformationen/ zum Download zur Verfügung stehen und die Angaben im Verkaufsprospekt verwiesen.

Folgende strukturelle Risiken müssen bei einer Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen in jedem Fall einkalkuliert werden:

1. Mangelnde Fungibilität:

Für Anteile an geschlossenen Investmentvermögen besteht kein der Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt. Eine vorzeitige Veräußerung über den Zweitmarkt ist zwar grundsätzlich möglich, aber anders als bei Wertpapieren nur eingeschränkt. Da auch eine vorzeitige Kündigung in der Regel nicht möglich ist, geht der Anleger eine langfristige Bindung ein.

2. Totalverlustrisiko:

Es besteht das Risiko eines Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals.

3. Fremdfinanzierungsrisiken:

Die ohnehin bestehenden Verlustrisiken steigen erheblich, wenn die Beteiligung vom Anleger auf Kredit fremdfinanziert wird. Aufgrund des mit einer Kreditaufnahme verbundenen Hebeleffektes verstärken sich die negativen Auswirkungen einer wirtschaftlich ungünstigen Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere von einer Kreditfinanzierung eines AIF ist daher abzuraten.

Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten sowie weiteren Risiken sind dem Emissionsprospekt zu entnehmen, dessen sorgfältige Lektüre unbedingt empfohlen wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die wallstreet:online capital AG die Richtigkeit und Vollständigkeit der Prospektangaben, die Bonität des Kapitalsuchenden sowie die Plausibilität des Anlagekonzepts nicht überprüft hat.

2. Kosten

Mit dem Erwerb von geschlossenem Investmentvermögen fallen Kosten an, z.B. für Management, Verwaltung, Vertrieb, Vermarktung, Prospekterstellung und -prüfung, rechtliche und steuerliche Beratung. Diese Kosten, welche direkt oder indirekt von Ihnen und anderen Anlegern zu tragen sind, beschränken das potenzielle Wachstum Ihrer Anlage. Einzelheiten hierzu, insbesondere die genaue Höhe und Aufteilung dieser Kosten, sind im separaten Dokument Kosteninformationen dargestellt.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit der Investition für Sie weitere, individuelle Kosten und Steuerverbindlichkeiten entstehen.