

# Produktinformationsblatt über Finanzinstrumente nach Wertpapierhandelsgesetz zu der nachrangigen Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024

Dieses Produktinformationsblatt gibt einen Überblick über wesentliche Eigenschaften, insbesondere die Struktur und die Risiken der Kapitalanlage. Bitte lesen Sie die folgenden Informationen sorgfältig, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen.

## 1 Produktbezeichnung

Inhaberschuldverschreibung „ZweitmarktZins 38-2024“ der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG  
ISIN: DE000A383W15, WKN: A383W1

## 2 Emittentin

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen, HRA 102531 (Amtsgericht München)  
www.asuco.de

## 3 Produktbeschreibung

### Produktgattung

Wertpapier in Form einer nachrangigen auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung mit Zinsanspruch ohne Verlustbeteiligung sowie Anspruch auf Rückzahlung zum Nennbetrag. Die Schuldverschreibungen werden in die Girosammelverwahrung überführt und sind depotfähig.

### Funktionsweise

Bei dem Produkt handelt es sich um eine nachrangige Inhaberschuldverschreibung mit fester Laufzeit (vorbehaltlich einer Laufzeitverlängerung durch die Emittentin) und fester Verzinsung. Der Anleger hat Anspruch auf eine jährliche feste Zinszahlung für die Laufzeit auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Zum Fälligkeitstermin erfolgt die Rückzahlung des Nennbetrages.

### Geschäftsfelder

Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb weit überwiegend von Minderheitsbeteiligungen an Zielfonds sowie die Gewährung von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen an ihre 100 %igen Tochtergesellschaften zum Erwerb derartiger Minderheitsbeteiligungen an Zielfonds. Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene Immobilienfonds, d. h. Gesellschaften mit Immobilieninvestitionen unterschiedlicher Nutzungsart, die sich über die Ausgabe von Gesellschaftsanteilen an (Privat-) Investoren finanziert haben, meist in der Rechtsform der deutschen GmbH & Co. KG. Die Unternehmensstrategie ist darauf ausgerichtet in solche Zielfonds zu investieren, bei denen der Kaufpreis für die erworbenen Minderheitsbeteiligungen deutlich unter dem von der Emittentin erwarteten anteiligen Verkehrswert der von dem jeweiligen Zielfonds gehaltenen Immobilien liegt, um im Rahmen der Liquidation der Zielfonds nach Veräußerung der von dem jeweiligen Zielfonds gehaltenen Immobilie über den ausgekehrten Liquidationserlös einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Während der Zeit in der die Beteiligungen gehalten werden (durchschnittlich über 10 Jahre) will sie an den Erträgen der Zielfonds (in der Regel Mieteinnahmen) über Ausschüttungen partizipieren. Daneben gewährt sie teilweise an die Zielfonds, an denen sie Beteiligungen hält, verzinsten Gesellschafterdarlehen, aus denen sie laufend Erträge erwirtschaftet. Der Erwerb der Beteiligungen an den Zielfonds erfolgt in der Regel am Zweitmarkt, d. h. dem Markt, an dem Anteile an Zielfonds nach ihrer Vollplatzierung gehandelt sowie Kapitalerhöhungen der Zielfonds durchgeführt werden, in seltenen Fällen auch auf dem Erstmarkt (d. h. durch Zeichnung eines Gesellschaftsanteils). Der Erwerb erfolgt entweder unmittelbar durch die Emittentin oder durch ihre 100 %igen Tochtergesellschaften, und zwar jeweils unter Beachtung bestimmter Investitionskriterien. Sofern der Erwerb durch 100%ige Tochtergesellschaften erfolgt, stellt die Emittentin diesen die hierfür erforderlichen Mittel in Form von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen zur Verfügung, und zwar ebenfalls unter Beachtung von diese Darlehen betreffenden Investitionskriterien. Auf diese Weise erwirtschaftet die Emittentin über die Zinszahlungen laufend Erträge. Die Emittentin hat zum 05.12.2024 unmittelbar sowie mittelbar (über ihre 100 %igen Tochtergesellschaften) Beteiligungen an insgesamt 316 Zielfonds von 58 Fondsverwaltern, die insgesamt 443 Immobilien verschiedener Nutzungsarten halten, erworben und Gesellschafterdarlehen an 20 Zielfonds in einer Gesamthöhe von ca. EUR 50,60 Mio. gewährt.

## 4 Produktdaten

### Ausgabebetrag

Angeboten werden 50.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je EUR 1.000. Der Ausgabebetrag entspricht 100 % des Nennbetrags zzgl. 5 % Agio. Hinzu kommen aufgelaufene Stückzinsen seit dem 13.12.2024 bis zum Tag der Zeichnung. Je Anleger sind mindestens fünf Schuldverschreibungen zu zeichnen.

### Laufzeit

Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung und vorbehaltlich einer Laufzeitverlängerung, jeweils gemäß den Anleihebedingungen, am 10. Januar 2036 („Rückzahlungstag“) zurückgezahlt. Die Emittentin ist nach freiem Ermessen berechtigt, durch einseitige Erklärung ohne Angabe von Gründen den Rückzahlungstag unter gleichzeitiger entsprechender Verschiebung des Zinsendtags bis zu fünf Mal um jeweils drei Jahre zu verschieben.

### Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 13. Dezember 2024 (einschließlich) mit einem festen Zinssatz von 4,25 % p. a. verzinst. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet an dem letzten Tag des dem Rückzahlungstag vorausgehenden Geschäftsjahres (ausschließlich), also am 30. September 2035 (ausschließlich), sofern sie nicht nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind und keine Laufzeitverlängerung erfolgt ist. Die erste Zinszahlung ist am 10. Januar 2026 und die letzte Zinszahlung ist am 10. Januar 2036, soweit die Laufzeit der Schuldverschreibungen nicht verlängert wird. Im Falle einer Laufzeitverlängerung erfolgt die Verzinsung nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen weiterhin zum Zinssatz bis zum neuen infolge der Laufzeitverlängerung geltenden Zinsendtag (ausschließlich). Der jährliche Verzinsungsanspruch wird nur so weit fällig, wie die Liquidität der Emittentin zur Bedienung der Verzinsungsansprüche der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte ausreicht. Reicht die Liquidität der Emittentin für die Verzinsung nicht oder nicht vollständig aus, tritt die Fälligkeit des Verzinsungsanspruchs nicht ein. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche besteht jedoch nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen und unter Berücksichtigung des Nachrangs ein Nachzahlungsanspruch.

### Bonus

Die Emittentin hat das Recht, für die Kapitalüberlassung über die Verzinsung der Schuldverschreibungen hinaus eine freiwillige zusätzliche Bonus-Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen zu leisten. Ob und wenn ja in welcher Höhe eine solche Zahlung geleistet wird, liegt im freien Ermessen der Emittentin.

### Kündigung

Das Recht zur ordentlichen Kündigung während der Laufzeit ist ausgeschlossen. Davon unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

### Kapitalrückzahlung

Rückzahlung des Nennbetrags nach Beendigung der Laufzeit.

### Handelbarkeit

Die Übertragung der Schuldverschreibungen ist nach den Grundsätzen der Clearstream Banking AG möglich. Eine Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr einer oder mehrerer Börsen in der Bundesrepublik Deutschland ist beabsichtigt. Die genauen Details stehen noch nicht fest.

Weitere Einzelheiten können den Anleihebedingungen entnommen werden.

## 5 Risiken

### Risiken der Emittentin

Die Emittentin war zum Jahresabschlussstichtag 30. September 2022 in Höhe von TEUR 57.622 bilanziell überschuldet und ist zum Jahresabschlussstichtag 30. September 2023 in Höhe von TEUR 92.304 bilanziell überschuldet. Die einzig wirtschaftlich relevanten Vermögensgegenstände der Emittentin sind die Beteiligungen an den Zielfonds. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und insbesondere die Liquiditätssituation der Emittentin und ihrer 100 %igen Tochtergesellschaften hängt mithin von den Investitionen in Zielfonds und deren wirtschaftlicher Entwicklung ab. Wenn die Emittentin aus ihren Beteiligungen an den Zielfonds nicht genügend Einnahmen erzielt, stehen ihr keine sonstigen Erlösquellen zur Verfügung, um dies auszugleichen.

Die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften investieren primär in Minderheitsbeteiligungen an Zielfonds. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften in der Gesellschafterversammlung von anderen Gesellschaftern überstimmt werden und daher in der Gesellschafterversammlung Entscheidungen getroffen werden können, die nicht der Interessenlage der Emittentin und ihrer 100 %igen Tochtergesellschaften entsprechen.

Die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften investieren ganz überwiegend in Zielfonds, die im deutschen Immobilienmarkt tätig sind. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen.

Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien aufgrund von durch die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften nicht beeinflussbaren Faktoren zukünftig sinkt bzw. anders als von der Emittentin erwartet nicht bzw. nicht so wie angenommen steigt.

Es bestehen Risiken aus der Vermietung von Immobilien durch Zielfonds, insbesondere dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt.

Es besteht das Risiko, dass aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

### Risiken des Wertpapiers

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen bei einer Insolvenz der Emittentin, insbesondere weil die Schuldverschreibungen nachrangig und unbesichert sind.

Aufgrund des qualifizierten Nachrangs stehen die Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen im Fall der Auflösung, der Liquidation, der Insolvenz oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens allen nicht nachrangigen und allen nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht mit den Schuldverschreibungen gleichrangig sind, im Rang nach, so dass Zahlungen auf die Schuldverschreibungen solange nicht erfolgen, wie die Ansprüche dieser dritten Gläubiger der Emittentin aus nicht nachrangigen Verbindlichkeiten nicht vollständig befriedigt sind. Anleihegläubiger könnten ihr investiertes Kapital gar nicht oder anteilig weniger als die Inhaber nicht nachrangiger Verbindlichkeiten zurückerhalten.

Es besteht für den Anleger das Risiko, dass Zinszahlungen geringer als erwartet ausfallen oder gar nicht erfolgen. Anleger sollten die Bonus-Regelung in den Anleihebedingungen nicht bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen, da sich hieraus keinerlei Zahlungsanspruch ergibt.

### Risiken des Anlegers

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Kapitalanlage erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit der Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind von dem Anleger zu bedienen, unabhängig von der Leistung von Zinszahlungen und der Rückzahlung der Kapitalanlage durch die Emittentin.

### Konkrete Risikodarstellung

Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Schuldverschreibungen und der Emittentin erfolgt in dem Wertpapierprospekt im Kapitel „Risikofaktoren“ auf den Seiten 97 ff.

## 6 Chancen und (beispielhafte) Szenariobetrachtung

### Entwicklung bestimmende Faktoren

Die wirtschaftliche Entwicklung der Schuldverschreibungen wird wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und diese wiederum von der Ausschüttungsrendite sowie dem Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der von der Emittentin erworbenen Anlageobjekte bestimmt.

### Szenario

Die folgende Szenariobetrachtung ist eine beispielhafte Darstellung, die nur zur Veranschaulichung dient. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

### Annahmen für die Szenariobetrachtungen

☞ Der Anleger erwirbt zehn Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000 am 01.01.2025 zu 100 % des Nennbetrags zzgl. 5 % Agio. Die Laufzeit endet am 30.09.2035.

☞ Im Szenario werden weitere Kosten des Anlegers (insbesondere Depotgebühren) nicht berücksichtigt, da die jeweilige Höhe von der Emittentin nicht beziffert werden kann. Ferner werden steuerliche Auswirkungen nicht berücksichtigt.

<b>Szenario</b>	Die Anleihe wird bis zum Rückzahlungstermin gehalten.
<b>Zeichnungssumme</b>	EUR 10.000 (Nennbetrag) zzgl. 5 % Agio zzgl. Stückzinsen
<b>Rückzahlung</b>	EUR 10.000
<b>Zinsen in Höhe von 4,25 % p. a.</b>	EUR 4.588,82
<b>Kosten</b>	EUR 0
<b>Nettobetrag</b>	EUR 14.067,57 (Rückzahlung zzgl. Zinsen abzgl. Kosten, Agio und Stückzinsen)

## 7 Kosten

### Bei Erwerb

Beim Erwerb fallen neben dem Ausgabebetrag (100 % des Nennbetrages zzgl. 5 % Agio) Stückzinsen an.

### Bei Halten, Veräußerung

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Schuldverschreibungen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger.

### Emissions- und Platzierungskosten

Die Emissions- und Platzierungskosten betragen insgesamt 14,75 % des platzierten Nennbetrages.

Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann – so-

## 8 Weitere Hinweise

Besteuerung: Zinsen, Bonus-Zahlungen und Veräußerungsgewinne zählen bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) sowie dem Solidaritätszuschlag. Werden die Schuldverschreibungen in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten, stellen die Zinsen, Bonus-Zahlungen und Veräußerungsgewinne Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die steuerliche Behandlung hängt dabei auch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Diese steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Weiterhin wird jedem Anleger empfohlen, vor der Investition in die Schuldverschreibungen die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Informationsblatt enthaltenen Informationen sollen zu einer Erleichterung der Vergleichbarkeit der verschiedenen Anlageangebote beitragen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale der Produktgattung, zu der die Schuldverschreibungen gehören, sowie auch die Risiken und Ertragschancen der Schuldverschreibungen. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf bzw. Zeichnung der Schuldverschreibungen dar. Auch erfolgt durch diese Informationen weder eine Anlageberatung noch können diese Informationen eine solche Beratung ersetzen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Aussagen und Prognosen haben rein informativen Charakter und enthalten nicht alle relevanten Informationen über die Schuldverschreibungen. Die Grundlagen für die Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Anleihebedingungen sowie der dazugehörige Wertpapierprospekt mit den darin beschriebenen Chancen und Risiken der Kapitalanlage, die bei der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Pestalozzistraße 33, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: info@asuco.de kostenlos angefordert werden.

## Kosteninformation gemäß § 63 Abs. 7 WpHG

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. Die Smartbroker AG hat die Richtigkeit und Plausibilität der angenommenen Werte nicht überprüft.

<b>Anleger</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Erstellt am</b>
Max Mustermann Musterstraße 123 12345 Musterstadt	Smartbroker AG Ritterstr. 11 10969 Berlin	11.12.2024

**Produkt** Nachrangige Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024

**Art des Finanzinstrument** Nachrangige Inhaberschuldverschreibung

<b>Nennbetrag</b>	5.000,00
<b>Währung</b>	EUR

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

Anlagebetrag	in EUR	in %
<b>Nennbetrag</b>	5.000,00	100,00%
<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	250,00	5,00%
<b>Anlagebetrag</b>	<b>5.250,00</b>	<b>105,00%</b>

Einmalige Erwerbskosten (weiche Kosten)	in EUR	in %
Gesamte einmalige Erwerbskosten (weiche Kosten)	737,50	14,75%
davon Transaktionskosten (Ankaufsabwicklung)	135,38	2,71%
davon Dienstleistungskosten (Vertriebskosten)	450,00	9,00%
- davon Zuwendung an den Vermittler	450,00	9,00%
davon Produktkosten (Konzeptionsgebühr, Höchstkostengarantie, diverse Kosten)	152,13	3,04%

Laufende Kosten pro Jahr	in EUR	in %
Gesamte laufende Kosten pro Jahr	27,15	0,54%
davon Dienstleistungskosten	0,00	0,00%
- davon Zuwendung an den Vermittler	0,00	0,00%
davon Produktkosten	27,15	0,54%

Einmalige Kosten bei Fälligkeit	in EUR	in %
Gesamte einmalige Kosten bei Fälligkeit	50,95	1,02%
davon Dienstleistungskosten	0,00	0,00%
- davon Zuwendung an den Vermittler	0,00	0,00%
davon Produktkosten	50,95	1,02%

Angenommene (restliche) Laufzeit in Jahren	10,80
--	-------

### 2) Kostenzusammenfassung bezogen auf den Nennbetrag bei der angenommenen (restlichen) Laufzeit

Gesamtkosten	in EUR	in % p.a.
Transaktionskosten (Ankaufsabwicklung)	135,38	0,25%
Dienstleistungskosten	450,00	0,83%
Produktkosten	496,36	0,92%
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.081,74</b>	<b>2,00%</b>
- davon Zuwendung an den Vermittler (Bestandteil der Dienstleistungskosten)	450,00	0,83%

### 3) Auswirkungen der Kosten auf die Rendite des Wertpapiers bezogen auf den Nennbetrag

Gesamtkosten	im 1. Jahr	ab dem 2. Jahr	zusätzlich bei Fälligkeit
in %	15,29%	0,54%	1,02%
in EUR	764,65	27,15	50,95

### Hinweise und Erläuterungen

Die vorstehende Kosteninformation veranschaulicht exemplarisch die kumulative Wirkung der Kosten auf die Rendite (Zins und Bonus-Zahlung) des Wertpapiers. Die Darstellung enthält keine Aussagen über die Höhe der Rendite selbst. Die Kosten verringern die Rendite während der angenommenen Laufzeit. Im ersten Jahr machen sich vor allem die einmaligen Erwerbskosten (weiche Kosten) bemerkbar. Die laufenden Kosten variieren in Abhängigkeit von der Entwicklung des von der Emittentin des Wertpapiers erzielten Einnahmenüberschusses. Bei Fälligkeit macht sich zudem die einmalige erfolgsabhängige Vergütung bemerkbar, die bei der Ermittlung einer Bonus-Zahlung bei Fälligkeit berücksichtigt wird und in Abhängigkeit der während der Laufzeit erzielten Einnahmenüberschüsse sowie der Wertentwicklung der Investitionen der Emittentin variiert.

Die Kosteninformation bezieht sich auf die konzeptionsgemäß angestrebte (restliche) Laufzeit (ab dem heutigen Datum bis zum 30.09.2035). Eine abweichende Laufzeit (vorzeitige Kündigung oder Laufzeitverlängerung, jeweils gemäß den Anleihebedingungen) ist nicht berücksichtigt. Für die Berechnung der Kosten wurde das mittlere Szenario verwendet. Die tatsächlichen Kosten können z.B. in Abhängigkeit der Laufzeit sowie der Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung der Investitionen der Emittentin variieren und daher auch nennenswert höher ausfallen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft tatsächlich anders ausfallen.

## Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind dem Anleger für alle Fernabsatzverträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. E-Mail, Fax, Internet) oder außerhalb von Geschäftsräumen der Emittentin geschlossen werden, folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

### Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin

#### Emittentin

**asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG**

#### Ladungsfähige Anschrift

Pestalozzistraße 33, 82041 Oberhaching-Deisenhofen  
Tel. 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29  
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

**Handelsregister:** Amtsgericht München, HRA 102531  
**USt-IdNr.:** noch nicht zugeteilt

**Geschäftsführung:** Der Komplementär (s.u.) und der geschäftsführende Kommanditist (s.u.) sind zur Geschäftsführung einzeln berechtigt und verpflichtet.

**Gesetzlicher Vertreter (Komplementär):** asuco Komplementär GmbH (s.u.)

#### Hauptgeschäftstätigkeit

Durch Eigenkapital sowie durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierter mittelbarer oder unmittelbarer i. d. R. am Zweitmarkt oder durch Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und sonstigen Gesellschaften (gemeinsam „Zielfonds“), die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie der mittelbare Ankauf von durch die Gesellschaft ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (insgesamt Anlageobjekte) zum Zwecke der Gewinnerzielung.

#### Persönlich haftender Gesellschafter/Komplementär

**asuco Komplementär GmbH**

#### Ladungsfähige Anschrift

Pestalozzistraße 33, 82041 Oberhaching-Deisenhofen  
Tel. 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29  
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

**Handelsregister:** Amtsgericht München, HRB 179914  
**USt-IdNr.:** DE 266443938

**Geschäftsführung:** Dietmar Schloz, Paul Schloz

#### Hauptgeschäftstätigkeit

Übernahme persönliche Haftung bei geschlossenen Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft; Übernahme Geschäftsführung bei geschlossenen Fonds; Konzeption von geschlossenen Fonds.

#### Geschäftsführender Kommanditist

**asuco Geschäftsbesorgungs GmbH**

#### Ladungsfähige Anschrift

Pestalozzistraße 33, 82041 Oberhaching-Deisenhofen  
Tel. 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29  
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

**Handelsregister:** Amtsgericht München, HRB 180028  
**USt-IdNr.:** DE 266693581

**Geschäftsführung:** Dietmar Schloz, Paul Schloz

#### Hauptgeschäftstätigkeit

Übernahme der Geschäftsführung bei geschlossenen Fonds sowie Besorgung der mit dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb verbundenen laufenden Geschäfte von geschlossenen Fonds.

### Informationen über die Kapitalanlage

#### Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger (Anleihegläubiger) erwirbt nachrangige Inhaberschuldverschreibungen und erhält damit Anspruch auf Zinsen sowie die Rückzahlung fälliger Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag. Die weiteren Einzelheiten zu den vorgenannten wesentlichen Leistungsmerkmalen sind dem Wertpapierprospekt, insbesondere im Abschnitt VI. „Modalitäten und Bedingungen der Wertpapiere“, zu entnehmen.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme der Zeichnung durch die geschäftsführenden Gesellschafter der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG zustande. Eine gesonderte Mitteilung hierzu erhält der Anleihegläubiger nicht (§ 151 BGB).

#### Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern

Der Gesamtkaufpreis pro Inhaberschuldverschreibung beträgt EUR 1.000 zuzüglich 5 % Agio. Hinzu kommen aufgelaufene Stückzinsen seit dem 13.12.2024 bis zum Tag der Zeichnung. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 5.000 (5 Stück).

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Kapitalanlage ist von der Umsatzsteuer befreit. Die Emittentin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für die Anleihegläubiger.

## Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024

### Zusätzlich anfallende Kosten; Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden

Es können zusätzliche Kosten anfallen, die einem Anleihegläubiger von seiner Depotbank berechnet werden (z. B. Bank-, Transaktions- und Depotgebühren). Bei Angabe falscher Depotdaten im Zeichnungsschein, die eine Lieferung der vom Anleihegläubiger gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch die Zahlstelle verhindern, kann die Emittentin dem Anleihegläubiger zusätzliche Bearbeitungskosten in Höhe von 35 EUR (inländisches Depot) bzw. 100 EUR (ausländisches Depot) zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer in Rechnung stellen.

### Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung der Fernkommunikationsmittel zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleihegläubiger nicht in Rechnung gestellt.

### Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die Inhaberschuldverschreibung ist eine Kapitalanlage mit speziellen Risiken. Der Anleihegläubiger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Abschnitt V. „Risikofaktoren“ des Wertpapierprospektes.

Es handelt sich nicht um ein Finanzinstrument, dessen Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

### Befristung der Informationen

Die Gültigkeit dieser Informationen ist bis zum 04.12.2025 befristet. Die Inhaberschuldverschreibung wird ab dem 06.12.2024 bis zum 04.12.2025 zur öffentlichen Zeichnung aufgelegt.

### Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Zeichnungsschein sowie aus dem Abschnitt VII. 1. „Öffentliches Angebot und Angebotspreis“ des Wertpapierprospektes. Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach der Zeichnung auf das folgende Bankkonto der Emittentin zu überweisen. Der Verwendungszweck lautet: IHS 38-2024, Name des Anlegers. Ein Lastschriftinzug durch die Emittentin erfolgt nicht.

Empfänger: asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG  
Bank: UniCredit Bank AG  
IBAN: DE86 7002 0270 0041 5156 60  
BIC: HYVEDEMMXXX

Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern es erfolgt eine Einbuchung der erworbenen Inhaberschuldverschreibungen in das Depot des Anleihegläubigers.

### Widerrufsbelehrung

Gibt der interessierte Anleger seinen Zeichnungsschein ab, so kann er diesen innerhalb der bestehenden Widerrufsfrist widerrufen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die „Widerrufsbelehrung“ auf Seite 3 dieser Verbraucherinformationen verwiesen.

### Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung endet vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung sowie vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit, jeweils gemäß den Anleihebedingungen, am 30.09.2035. Die Emittentin ist berechtigt, durch einseitige Erklärung ohne Angabe von Gründen das Laufzeitende bis zu fünf Mal um jeweils drei Jahre zu verschieben („Laufzeitverlängerung“).

Eine ordentliche Kündigung der Inhaberschuldverschreibung durch die Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Die Emittentin ist nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, die Inhaberschuldverschreibung unter Wahrung einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf des 30.09. eines jeden Jahres während der Laufzeit, erstmals jedoch zum 30.09.2027, ganz oder teilweise zu kündigen.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

### Mitgliedstaat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Bundesrepublik Deutschland.

### Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Emittentin sowie der Vertrag über die Kapitalanlage und die Rechte und Pflichten aus der Kapitalanlage unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – München vereinbart. Für den Fall, dass der Anleihegläubiger nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird ebenfalls München als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart. Sofern der Anleihegläubiger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

### Vertragssprache

Die Kapitalanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin und dem Anleihegläubiger wird während der Laufzeit der Kapitalanlage in deutscher Sprache erfolgen.

### Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Tel.: +49 (0)69 9566-33232, Fax: +49 (0)69 709090-9901, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, Internet: www.bundesbank.de) anzurufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die zusammen mit einem Merkblatt bei der Schlichtungsstelle erhältlich sind.

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Befügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Anleihegläubiger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen hat und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die unter der vorgenannten Adresse bei der Deutschen Bundesbank erhältlich ist.

### Bestehen eines Garantiefonds beziehungsweise anderer Entschädigungsregelungen

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

## 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:

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG  
Keltenring 11  
82041 Oberhaching

### 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. 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. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
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 verzinsliche Wertpapiere

Die nachfolgenden Informationen beziehen sich auf Festzinsanlagen nach dem Wertpapierprospektgesetz. Die besonderen Hinweise haben einen grundsätzlichen und zusammenfassenden Charakter, ohne auf Einzelsachverhalte einzugehen. Sie ersetzen nicht die ausführlichen Informationen über das konkrete Investment und die mit diesem zusammenhängenden wesentlichen Risiken.

### 1. Was sind verzinsliche Wertpapiere?

Zu den verzinslichen Wertpapieren zählen Anlagemöglichkeiten wie Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen, Inhaberschuldverschreibungen und Genussscheine. Diese Wertpapiere werden von Emittenten wie Unternehmen oder Körperschaften – im Falle von Staatsanleihen von Staaten – begeben. Es handelt sich hierbei um Wertpapiere, die dem Anleger das Recht auf Rückzahlung seiner Einlage plus der prognostizierten Zinsen einräumen. Wer eine Schuldverschreibung zeichnet, wird zum Gläubiger – nicht zum Teilhaber. Für die Emittenten sind verzinsliche Wertpapiere eine Möglichkeit, sich bankenunabhängig über den Kapitalmarkt benötigte Finanzmittel zu beschaffen. Typische Verwendungszwecke für den Emissionserlös sind zum Beispiel geplante Expansionen und Geschäftserweiterungen, Produkteinführungen, die Finanzierung neuer Projekte oder von Personalbedarf.

Grundsätzlich gilt: Papiere von Emittenten mit geringerer Bonität bieten aufgrund des höheren Risikos Aussicht auf höhere Zinszahlungen; bei sehr guter Bonität und einem vergleichsweise geringen Risiko ist der prognostizierte Zins in der Regel geringer. Ratings über die Bonität eines Emittenten können Aufschluss über die Wahrscheinlichkeit geben, dass ein Emittent seine Zins- und Tilgungsleistungen erbringt.

Verzinsliche Wertpapiere bieten dem Anleger somit Aussicht auf regelmäßige prognostizierte Zinsen bei einer vorab festgelegten Laufzeit. Hier sind kurz- bis mittelfristige (etwa drei bis fünf Jahre) Laufzeiten üblich, zum Teil gehen die Laufzeiten aber auch deutlich über diesen Zeithorizont hinaus (z.B. bei Staatsanleihen).

### 2. Kündigung

Ob der Anleger ein verzinsliches Wertpapier vor Ablauf der gesetzten Laufzeit kündigen kann, hängt vom jeweiligen Produktmantel ab: Inhaberschuldverschreibungen sind frei und formlos übertragbar. Dagegen lauten Namensschuldverschreibungen auf eine bestimmte Person, eine Übertragung ist hier nicht möglich. Börsennotierte Schuldverschreibungen können über die Börse jederzeit zu aktuellen Marktpreisen gehandelt werden.

### 3. Risiken von verzinslichen Wertpapieren

Das Ergebnis und der Erfolg des Investments hängen 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 auf die Angaben im Verkaufsprospekt des Wertpapiers verwiesen. Folgende strukturelle Risiken müssen bei Zeichnung eines verzinslichen Wertpapiers in jedem Fall einkalkuliert werden:

#### **Bonitätsrisiko (auch: Emittenten- oder Ausfallrisiko)**

Als Bonitätsrisiko oder Emittentenrisiko wird die Gefahr bezeichnet, dass der Schuldner (der Emittent des Wertpapiers) in Zahlungsunfähigkeit oder Illiquidität gerät. Das heißt, dass der Schuldner seinen Zins- und Tilgungsverpflichtungen vorübergehend oder endgültig nicht mehr nachkommen kann. Ursachen hierfür können etwa konjunkturelle Veränderungen, unternehmens- oder branchenbedingte Veränderungen oder auch politische Rahmenbedingungen sein.

#### **Zinsänderungsrisiko (auch: Kursrisiko)**

Bei verzinslichen Wertpapieren sollte immer auch das Zinsänderungsrisiko oder Kursrisiko einkalkuliert werden. Denn aufgrund typischer Zinsschwankungen am Geld- und Kapitalmarkt kann sich der Kurswert des Wertpapiers ändern. Grundsätzlich gilt: Steigen die Zinsen am Kapitalmarkt stark an, führt dies zu Kursverlusten etwa bei Anleihen.

#### **Kündigungsrisiko**

Der Schuldner kann sich das Recht auf eine vorzeitige Kündigung vorbehalten. Entsprechende Prospektklauseln sind vor allem in Hochzinsphasen häufig Teil der Emissionsbedingungen. Macht der Schuldner von diesem Recht Gebrauch, etwa bei sinkendem Markzinsniveau, kann dies für Anleger zu einer Abweichung von der ursprünglich prognostizierten Rendite führen. Der Emittent hingegen kann dieses Recht nutzen, um Verbindlichkeiten abzubauen.

Je nach Ausgestaltung des verzinslichen Wertpapiers kann darüber hinaus ein Auslosungsrisiko, ein Währungs- und Wechselkursrisiko und eher bei Staatsanleihen ein Inflationsrisiko und zum Beispiel ein Liquiditätsrisiko gegeben sein.

Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten sowie weiteren Risiken sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt 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.

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an: [030 2757764-50](tel:030275776450)

---

#### **4. Kosten**

Mit dem Erwerb eines verzinslichen Wertpapiers 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 Kosteninformation dargestellt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit der Investition für Sie weitere, individuelle Kosten und Steuerverbindlichkeiten entstehen. Sie sollten daher die Kostenstruktur des verzinslichen Wertpapiers genau prüfen, bevor Sie sich für eine Investition entscheiden.

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

#### c. Aufsichtsrat

Daniel Berger, Silvia Gromoll, André Kolbinger

#### 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