

**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

**Name des Produkts:** Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Name des Produktherstellers:** Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“), Dortmund, ein Unternehmen der Dr. Peters Group.

ISIN: DE000A401291 | Webseite: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de). Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 231/557173-591.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) ist für die Aufsicht der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Der Vertrieb dieses Produkts wurde in Deutschland von der BaFin für statthaft erklärt. Die KVG hat in Deutschland eine Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB für eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 14. März 2024

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

## 1. UM WELCHE ART VON PRODUKT HANDELT ES SICH?

### ART

Bei dem Produkt, das den sogenannten verpackten Anlageprodukten für Kleinanleger („PRIIP“, in Verwendung der englischen Abkürzung) zuzuordnen ist, handelt es sich um Anteile an einem alternativen Investmentfonds gem. Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („AIF“), Dortmund, welcher von einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet wird, die zudem den Vertrieb dieser Anteile in Deutschland ausüben kann. Der AIF wird gem. §§ 139, 149 KAGB als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft betrieben. Anleger können die Anteile unmittelbar als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH („Treuhandkommanditistin“), Dortmund, erwerben. Anteile sollen dabei mindestens 10.000 € betragen und ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird ein Ausgabeaufschlag von 5 % des jeweiligen Anteilsbetrages erhoben. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

### LAUFZEIT

Das Produkt hat kein Fälligkeitsdatum, die Laufzeit richtet sich ausschließlich nach dem Gesellschaftsvertrag des AIF. Danach geht der AIF nach Ablauf der Grundlaufzeit am 31.12.2037 automatisch in Liquidation. Die Grundlaufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der KVG bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden, wenn nach dem Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für den AIF zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände des AIF zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen des AIF entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung des AIF aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist. Die Laufzeit des Produkts endet dann mit Abschluss der Liquidation des AIF. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger oder die KVG ist während der Laufzeit ausgeschlossen. Es ist nicht möglich, das Produkt auf Anfrage an die KVG zu verkaufen, da keine Rückkaufgeschäfte durchgeführt werden. Grundsätzlich ist jedoch eine Übertragung bzw. ein Verkauf des Produktes an Dritte unter bestimmten Voraussetzungen möglich, hierzu wird auf die Angaben im Abschnitt 5 verwiesen.

### ZIELE

Der AIF folgt keinem Index oder einer sonstigen Benchmark. Stattdessen erfolgt insbesondere das Risiko- und Portfoliomanagement - innerhalb festgelegter Grenzen - nach Ermessen der KVG, der AIF wird somit aktiv verwaltet. Dabei verfolgt der AIF kein bestimmtes Ziel in Bezug auf einen Marktsektor bzw. in Bezug auf spezifische Vermögenswertkategorien. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Der AIF ist als sogenannter Blind-Pool konzipiert. Die konkreten Vermögensgegenstände des AIF, insbesondere die unmittelbaren oder mittelbaren Investitionen in Immobilien, stehen noch nicht fest. Es sind hierbei folgende Anlagegrenzen einzuhalten: Mindestens 75 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft („investiertes Kapital“) wird in Objektgesellschaften, die ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, investiert. Die Beteiligungsquote des AIF an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 %. Mindestens 70 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien (Typ: Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren), die in Deutschland gelegen sind und deren jeweilige Verkehrswert mindestens 2.000.000 € beträgt, investiert. Es kann sich auch um gemischt genutzte Immobilien handeln, deren Mieterlöse aus vorstehender gewerblicher Nutzung mindestens 80 % der Jahresnettokaltniete ausmachen. Die Investitionen beachten den Grundsatz der Risikomischung, so dass entweder unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Immobilien investiert wird oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung eines Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der AIF kann zudem grundsätzlich bis zu 25 % des investierten Kapitals zu Zwecken des Liquiditätsmanagements in Wertpapieren gem. § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen, Geldmarktinstrumenten gem. § 194 KAGB und Bankguthaben gem. § 195 KAGB halten. Das Anlageziel des AIF ist es, mit mittelbar gehaltenen Immobilien eine möglichst hohe Objektrendite (Rendite aus Ankauf, Fremdfinanzierung, Vermietung, Betrieb, Instandhaltung und Verkauf der Immobilien) zu erzielen, die es erlaubt, Auszahlungen an die Anleger des AIF vorzunehmen, die deren Einzahlungen (Anteilspreis inkl. Ausgabeaufschlag) möglichst weit übersteigen. Zur Erreichung des Anlageziels wird ein Teil der Immobilienankäufe fremdfinanziert. Die DS Immobilien GmbH & Co. KG wird mit den Objektverwaltungen beauftragt.

Die Rendite des Produkts wird - wie in der Verordnung über Basisinformationsblätter vorgeschrieben - nach der Methode des Internen Zinsfußes ermittelt, wobei im Unterabschnitt „Performance-Szenarien“ des Abschnitts 2 fiktiv zu unterstellen ist, dass alle Auszahlungen an den Anleger erst am Ende der empfohlenen Haltedauer erfolgen, während im Unterabschnitt „Kosten im Zeitablauf“ des Abschnitts 4 der tatsächliche zeitliche Anfall aller Ein- und Auszahlungen zu berücksichtigen ist. Die Rendite des Produkts basiert in erster Linie auf der Objektrendite (s. vorstehenden Absatz) und erfährt anschließend noch eine Minderung aufgrund der im Abschnitt 4 genannten Kosten auf Ebene des AIF sowie der Objektgesellschaften. Die wichtigsten Faktoren, von denen die Rendite des Produkts abhängt, sind vor allem die Verkaufserlöse der Immobilien, daneben die Mieteinnahmen sowie die Höhe des Zinssatzes für die Fremdfinanzierung. Diese Faktoren beeinflussen die Auszahlungen an die Anleger. Die Fremdfinanzierung (der sogenannte Leverage-Effekt) wirkt sich positiv bzw. negativ auf die Rendite des Produkts aus, wenn die Gesamtkapitalrendite höher bzw. niedriger als der Fremdfinanzierungszins ist. Auszahlungen an die Anleger erfolgen, sofern es die Liquiditätslage des AIF erlaubt. Reinvestitionen sind nicht geplant. Diese Auszahlungen richten sich in den einzelnen Jahren ausschließlich nach der jeweiligen Liquiditätslage des AIF, die tendenziell umso besser ist, je höher die Jahresergebnisse der Objektgesellschaften und die von dort erlangter Liquidität ausfallen. Die Wertentwicklung des Produkts ist anhand des jeweils aktuellen Nettoinventarwertes des AIF zu erkennen. Dieser wird im Wesentlichen bestimmt durch die insbesondere von der Vermietungssituation abhängige Wertentwicklung der Immobilien und den Ergebnissen des AIF/der Objektgesellschaften. Zudem mindert jede Auszahlung an Anleger den Nettoinventarwert.

## KLEINANLEGER-ZIELGRUPPE

Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger und andere Anleger mit guten theoretischen Kenntnissen über und Erfahrungen mit einem solchen Produkt, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen und an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf der Immobilien anteilig partizipieren möchten. Die Anleger müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 13 Jahren haben. Sie müssen zudem einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen.

Als Verwahrstelle i. S. d. § 80 Abs. 2 KAGB des AIF wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, beauftragt. Im Rahmen dieses Angebots entsprechen die Preise sämtlicher Anteile dem nominalen Beteiligungsbetrag zzgl. eines Ausgabeaufschlags von 5 %. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Aktualisierungen finden während des Angebots nicht statt. Die aktuellen Versionen des gesetzlichen Verkaufsprospekts, welcher ausführliche Beschreibungen der Anlagestrategie und der Ziele des AIF enthält, und dieses Basisinformationsblatts sowie bei Vorliegen der letzte Jahresbericht des AIF können von interessierten Anlegern bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, sowie im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) in deutscher Sprache kostenlos abgerufen werden. Ebenso kann dort der jeweils aktuelle Nettoinventarwert des AIF ersehen werden, über den Sie zu informieren sind.

## 2. WELCHE RISIKEN BESTEHEN UND WAS KÖNNTE ICH IM GEGENZUG DAFÜR BEKOMMEN?

### RISIKOINDIKATOR



Der Gesamtrisikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ende der Liquidation des AIF nach Ablauf der grundsätzlich am 31.12.2037 endenden Grundlaufzeit halten („Empfohlene Haltedauer“).

Sie können das Produkt nicht frühzeitig einlösen. Wenn Sie das Produkt frühzeitig an Dritte verkaufen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Zudem entstehen ggf. erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können das Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

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 der AIF nicht in der Lage ist, Sie auszubezahlen. Die KVG hat dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des AIF beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Hinsichtlich der direkt unter dem Gesamtrisikoindikator aufgeführten Angaben zur empfohlenen Haltedauer und zu evtl. Verkaufsmöglichkeiten wird auf die jeweils zugrunde liegenden Bedingungen im Abschnitt 5 verwiesen. Nicht in den Gesamtrisikoindikator einberechnet wurde das Risiko evtl. individueller Kosten eines Anlegers, wie z. B. Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten individuell beauftragter Dienstleister im Rahmen des Erwerbs oder der Verwaltung des Produkts, persönliche Steuerzahlungen, Kosten der Anreise zur einer Gesellschafterversammlung etc. Wenn der AIF Ihnen nicht das zahlen kann, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

### 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. Die dargestellten Szenarien beruhen auf nach vernünftigem Ermessen angemessenen und konservativen besten Schätzwerten und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	rd. 13,5 Jahre - bis zum Ende der Liquidation des AIF nach Ablauf der grundsätzlich am 31.12.2037 endenden Grundlaufzeit	
Anlagebeispiel:	10.000 € (inkl. des maximalen Ausgabeaufschlags), unter Einhaltung der empfohlenen Haltedauer	
Szenarien	Wenn Sie nach rd. 13,5 Jahren aussteigen	
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	5.647 €
	jährliche Durchschnittsrendite	-4,1 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	14.223 €
	jährliche Durchschnittsrendite	2,6 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	15.731 €
	jährliche Durchschnittsrendite	3,4 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	17.239 €
	jährliche Durchschnittsrendite	4,0 %

### Die Mindestanlagesumme für dieses Produkt beträgt 10.000 €.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst (Ebenen des AIF und der dem AIF zuzurechnenden Anteile an den Objektgesellschaften) enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten, wenn ab dem Jahr 2031 Auszahlungen an die Anleger wegfallen und die Immobilie mit einem 70 % niedrigeren Veräußerungsergebnis für die Anleger im Vergleich zum Mittleren Szenario verkauft wird. Die Abweichungen der weiteren Szenarien im Vergleich zum Mittleren Szenario liegen in einem 15 % niedrigeren (pessimistisch) bzw. 15 % höheren (optimistisch) Veräußerungsergebnis für die Anleger. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden, d. h. eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe des Produkts durch den Anleger ist ausgeschlossen.

## 3. WAS GESCHIEHT, WENN DIE DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT NICHT IN DER LAGE IST, DIE AUSZAHLUNG VORZUNEHMEN?

Ein Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf evtl. Auszahlungen und führt insoweit auch nicht zu einem finanziellen Verlust für Sie. Ein Ausfall des AIF bzw. der Objektgesellschaften würde hingegen zu einem Ausfall aller folgenden Auszahlungen und somit zu einem finanziellen Verlust für Sie führen, der nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem gedeckt wäre.

## 4. 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 Kos-

ten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden. 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 über die empfohlene Haltedauer.

In beiden Tabellen sind die Annahmen zugrunde gelegt,

- dass sich das Produkt für die dargestellte empfohlene Haltedauer wie im mittleren Szenario entwickelt und,
- dass 10.000 € (inkl. des maximalen Ausgabeaufschlags) angelegt werden.

## KOSTEN IM ZEITVERLAUF

Szenario	Wenn Sie nach rd. 13,5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	3.453 €
jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	3,2 % p. a.

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie das Produkt bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer halten, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 7,4 % vor Kosten und 4,2 % nach Kosten betragen.

Bitte beachten Sie: Die hier anzuwendende Methode der Renditeberechnung unterscheidet sich von der für die Szenarien anzuwendenden Methode (s. hierzu die entsprechenden Erläuterungen im Unterabschnitt „Ziele“ im Abschnitt 1) und führt aufgrund der prognosekonformen Berücksichtigung der Zahlungsströme korrekterweise zu etwas höheren Werten. Diese Zahlen enthalten den höchsten Ausgabeaufschlag, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, als Teil der Vertriebskosten berechnen kann (4,76 % des Anlagebetrags/ca. 476 € bzw. 5 % des nominalen Beteiligungsbetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächlichen gesamten Vertriebskosten mit.

## ZUSAMMENSETZUNG DER KOSTEN

Einmalige Kosten bei Einstieg und Ausstieg		Wenn Sie nach rd. 13,5 Jahren aussteigen
Einstiegskosten (Einmalig im Rahmen der Strukturierung und Auflage des AIF sowie der Objektgesellschaften und dem Vertrieb von Anteilen anfallende Kosten)	Bis zu 13,32 % des Anlagebetrages. Es handelt sich insbesondere um Einrichtungs-, Konzeptions- und die höchstmöglichen Vertriebskosten (s. o., die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächlichen Vertriebskosten mit), die alle zu Beginn der Laufzeit anfallen. Diese überwiegend vertraglich festgelegten Kosten sind bereits im Anlagebetrag enthalten, den Sie zahlen.	1.332 €
Ausstiegskosten	Es wird keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt berechnet.	0 €
Laufende Kosten (pro Jahr)		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,06 % des Anlagebetrages p. a. (u. a. Vergütungen der KVG, der Verwahrstelle und der Immobilienverwaltung sowie weitere Verwaltungskosten)	1.454 € (kumuliert) 106 € p. a.
Transaktionskosten	0,43 % des Anlagebetrages p. a. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn die zugrunde liegenden Anlageobjekte gekauft oder verkauft werden. Der tatsächliche Betrag kann in Abhängigkeit des Verkaufspreises schwanken.	589 € (kumuliert) 43 € p. a.
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Sofern die Anleger Auszahlungen i. H. d. nominalen Beteiligungsbetrags (Anlagebetrag vermindert um den Ausgabeaufschlag) und von durchschnittlich 4,5 % p. a. dieses Betrages in der Abrechnungsperiode erhalten haben, stehen der KVG bis zu 15,0 % der weiteren Auszahlungen zu. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des AIF und endet nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt.	78 €

Die prognostizierten „Kosten insgesamt“, somit die während der empfohlenen Haltedauer voraussichtlich anfallenden kumulierten Kosten auf Ebene des AIF sowie des dem AIF jeweils zuzurechnenden Anteils an den Objektgesellschaften, setzen sich jeweils anteilig bezogen auf einen Anlagebetrag von 10.000 € inkl. des maximalen Ausgabeaufschlags wie in vorstehender Tabelle „Zusammensetzung der Kosten“ aufgezeigt zusammen. Je nach Anlagebetrag fallen unterschiedliche Kosten an. Die Kosten ändern sich dabei linear, d. h. bei einem Anlagebetrag in dreifacher Höhe entsprechen die Kosten dem Dreifachen der aufgeführten Werte in Euro. Die Auswirkungen der Kosten auf die Rendite bleiben somit immer gleich.

## 5. WIE LANGE SOLLTE ICH DIE ANLAGE HALTEN, UND KANN ICH VORZEITIG GELD ENTNEHMEN?

### Empfohlene Haltedauer: rd. 13,5 Jahre, d. h. bis zum Ende der Liquidation des AIF nach Ablauf der grundsätzlich am 31.12.2037 endenden Grundlaufzeit

Die empfohlene Haltedauer begründet sich durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrags, gemäß denen der AIF grundsätzlich nach Ablauf der Grundlaufzeit automatisch in Liquidation geht und eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit des Produkts nicht möglich ist (vgl. hierzu die Angaben im Unterabschnitt „Laufzeit“ des Abschnitts 1). Im Rahmen der Liquidation werden im Wesentlichen alle Vermögensgegenstände des AIF veräußert, alle Verbindlichkeiten beglichen und das verbleibende Eigenkapital an die Anleger ausgezahlt. Eine Übertragung bzw. ein Verkauf des Produkts an Dritte ist gem. § 16 des Gesellschaftsvertrags des AIF grundsätzlich auch vorzeitig möglich, bedarf jedoch der Zustimmung der Geschäftsführung, welche nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Daneben ist ein Vorkaufsrecht eines von der Geschäftsführung benannten Dritten gem. § 16 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages zu beachten. Die KVG weist Sie zudem darauf hin, dass kein geregelter liquider Markt für dieses Produkt besteht, somit könnten Sie ggf. keinen Käufer für das Produkt finden oder es nur zu einem geringen Preis verkaufen können. Zudem könnten im Rahmen einer Übertragung bzw. eines Verkaufs weitere Kosten entstehen, die im Abschnitt 4 nicht aufgeführt sind. Aus vorgenannten Gründen könnte eine Übertragung bzw. ein Verkauf den im Abschnitt 2 ausgewiesenen Gesamtrisikoindikator noch erhöhen. Über etwaige Widerrufsmöglichkeiten und -fristen im Anschluss an den Kauf des Produkts hat Sie die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, vorab zu informieren.

## 6. WIE KANN ICH MICH BESCHWEREN?

Bei Beschwerden über das Produkt oder über das Verhalten der KVG oder der Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, wenden Sie sich bitte zunächst an: **Dr. Peters Group Beschwerdemanagement** (Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Telefon: +49 231/557173-591, E-Mail: customer-service@dr-peters.de). Wenn Ihre Beschwerde dort nicht zu Ihrer Zufriedenheit gelöst wurde, können Sie sich zwecks Schlichtung schriftlich per Brief, E-Mail oder teilweise per Internet-Antragsformular an die folgenden Stellen wenden, die Sie dann über die jeweiligen weiteren Schritte informieren werden: **Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.** (Postfach 61 02 69, 10924 Berlin, Telefon: +49 30/257616-90, E-Mail: info@ombudsstelle.com, Webseite: www.ombudsstelle.com/ombudsverfahren/antragsformular).

## 7. SONSTIGE ZWECKDIENLICHE ANGABEN

Das Rechtsverhältnis des AIF zu den Anlegern bestimmt sich nach den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag des AIF, zudem bestimmt sich das Rechtsverhältnis der Treuhandkommanditistin zu den Anlegern nach dem Treuhandvertrag. Die vorgenannten Unterlagen sind vollständig im Verkaufsprospekt abgedruckt. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist. Weitere Informationsunterlagen werden unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) zur Verfügung gestellt.

# Ex-ante Kostenrechner

## Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Nachfolgende Darstellung zeigt eine beispielhafte Zusammenstellung der gemäß MiFID-II-DVO auszuweisenden Kosten. Die Daten basieren auf der internen Berechnung der Investmentgesellschaft. Die Plausibilisierung der Darstellung durch den Vertriebspartner vor weiterer Verwendung gegenüber Kunden wird empfohlen. Eine Haftung der Investmentgesellschaft sowohl für die Form der Darstellung als auch für den Inhalt wird ausgeschlossen. Die Smartbroker AG hat die Richtigkeit und Plausibilität der angenommenen Werte nicht überprüft.

### Kosteninformation gemäß § 63 Absatz 7 Wertpapierhandelsgesetz

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.

<b>Anleger:</b>	<b>Vermittler:</b>	<b>Erstellt am:</b>
		<b>Laufzeit in Jahren:</b>

<b>Produkt</b>	Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
<b>Art des Finanzinstruments</b>	Risikogemischter Publikums-AIF		
<b>Fondswährung</b>	Euro (€)		
<b>Beteiligungsbetrag</b>		€	
<b>Anlage bezogen auf den</b>	<b>in €</b>	<b>Beteiligungsbetrag / in %</b>	<b>Anlagebetrag in %</b>
<b>Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)</b>			
<b>Ausgabeaufschlag</b>			
<b>Anlagebetrag (Einzahlungsbetrag)</b>			

1) Aufstellung der Kostenpositionen und Vertriebsvergütungen (Zuwendungen) bezogen auf den				Beteiligungsbetrag /	Anlagebetrag
	in €	in %	in %		
<b>Einstiegskosten (einmalig)<sup>1</sup></b>					
<b>Dienstleistungskosten</b>					
<i>davon Zuwendung an den Vermittler</i>					
<i>    anteilig für die Vermittlung des Beteiligungsbetrags</i>					
<i>    anteiliger Ausgabeaufschlag</i>					
<i>davon sonstige Vertriebskosten</i>					
<b>Produktkosten</b>					
<b>Laufende Kosten (pro Jahr)</b>	<b>in €</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>		
<b>Dienstleistungskosten</b>					
<i>davon Zuwendung an den Vermittler</i>					
<b>Produktkosten</b>					
<i>davon Verwaltungs-, Betriebs- und sonstige Kosten<sup>2</sup></i>					
<i>davon Transaktionskosten<sup>3</sup></i>					
<b>Ausstiegskosten (einmalig)<sup>4</sup></b>	<b>in €</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>		
<b>Dienstleistungskosten</b>					
<i>davon Zuwendung an den Vermittler</i>					
<b>Produktkosten</b>					
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen (einmalig)</b>	<b>in €</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>		
<i>Erfolgsgebühren im Verkaufsjahr<sup>5</sup></i>					

2) Kostenzusammenfassung bei einer angenommenen Haltedauer von ca. 13,75 Jahren bezogen auf den				Beteiligungsbetrag /	Anlagebetrag
	in €	in % p.a.	in % p.a.		
Dienstleistungskosten					
Produktkosten					
Erfolgsgebühren <sup>5</sup>					
<b>Gesamtkosten</b>					
<i>davon Zuwendung an den Vermittler</i>					

3) Auswirkungen der Kosten auf die Rendite der Anlage bezogen auf den				Beteiligungsbetrag /	Anlagebetrag
	in €	in %	in %		
<b>Gesamtkosten</b>					
Kosten im 1. Jahr					
Kosten ab dem 2. Jahr					
Kosten zusätzlich im Verkaufsjahr					

<sup>1</sup> Bei den Einstiegskosten (einmalig) handelt es sich insbesondere um Einrichtungs-, Konzeptions und die Vertriebskosten, die alle zu Beginn der Laufzeit anfallen. Diese überwiegend vertraglich festgelegten Kosten sind bereits im Anlagebetrag enthalten, den der Anleger zahlt.

<sup>2</sup> Bei den Verwaltungs-, Betriebs- und sonstigen Kosten handelt es sich u. a. um Vergütungen der KVG, der Verwahrstelle und der Immobilienverwaltung sowie weitere Verwaltungskosten.

<sup>3</sup> Bei den Transaktionskosten handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn die zugrunde liegenden Anlageobjekte gekauft oder verkauft werden. Der tatsächliche Betrag kann in Abhängigkeit des Verkaufspreises schwanken.

<sup>4</sup> Es werden keine Ausstiegskosten für dieses Produkt berechnet; weder zum Ende der Laufzeit noch während der Laufzeit, da kein Recht auf eine ordentliche Kündigung und kein Recht auf eine Rückgabe vor Laufzeitende besteht.

<sup>5</sup> Sofern die Anleger durchschnittlich 4,5 % p. a. des nominalen Beteiligungsbetrags in der Abrechnungsperiode erhalten haben, stehen der KVG bis zu 15,0 % der weiteren Auszahlungen zu. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des AIF und endet nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich die Anlage entwickelt.

#### Hinweise und Erläuterungen

Vorstehende Tabelle veranschaulicht exemplarisch die kumulative Wirkung der prognostizierten Kosten auf die Rendite der Anlage. Hierbei werden nicht nur Kosten der Investmentgesellschaft berücksichtigt, sondern auch planmäßige anteilige Kosten der Objektgesellschaften, an denen sich die Investmentgesellschaft gemäß der Prospektkalkulation planmäßig mit rd. 89,9 % beteiligt. Die Darstellung enthält keine Aussagen über die Höhe der Rendite selbst. Die Kosten verringern die Rendite während der angenommenen Haltedauer. Im ersten Jahr der Laufzeit machen sich vor allem die einmaligen Einstiegskosten bemerkbar, d. h. die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Produkts sowohl der Investmentgesellschaft als auch der Objektgesellschaften. Nicht produktbezogene planmäßige (Transaktions-)Kosten insbesondere Erwerbsnebenkosten auf Ebene der Objektgesellschaften (Gründerwerbsteuern, Maklerkosten, Notarkosten) sind nicht berücksichtigt. Diese sind im gültigen Verkaufsprospekt offengelegt. Die laufenden Kosten variieren tatsächlich in Abhängigkeit von der Entwicklung des Nettoinventarwerts. Prognosegemäß werden die vorgenannten Kosten soweit diese auf Ebene der Objektgesellschaften anfallen ohne Umsatzsteuer berücksichtigt. Soweit Kosten die Investmentgesellschaft betreffen, sind die Kosten inklusive Umsatzsteuer berücksichtigt, soweit diese anfallen.

Die Kosteninformationen beziehen sich auf die angenommene Haltedauer für die vertragsgemäße Laufzeit der Kapitalanlage von ca. 13,75 Jahren. Eine abweichende Haltedauer z. B. aufgrund der Ausübung etwaiger Kündigungsrechte oder der Übertragung der Kapitalanlage auf einen Dritten sind nicht berücksichtigt. Es können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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 Basisinformationen über geschlossene Investmentvermögen, die auf unserer Webseite [www.fondsdiscount.de/basisinformationen/](http://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 Smartbroker 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.

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