

BASISINFORMATIONSBLETT

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

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	VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ("AIF")
PRIIP-Hersteller	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („HAM- KVG“ oder „wir“), Große Elbstr. 14, 22767 Hamburg Der AIF ist ein in Deutschland aufgelegtes geschlossene Investmentvermögen nach dem KAGB in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Er wird von der HAM KVG verwaltet.
LEI beantragt	
Webseite	www.hh-asset.de Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 40 300 846 240
Zuständige Behörde	Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von der HAM-KVG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts: 30. August 2024

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

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Bei dem AIF (Alternativer Investmentfonds) handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, mit dem Anlagenschwerpunkt Immobilien. Der AIF hat die Rechtsform einer deutschen Investmentkommanditgesellschaft nach dem KAGB. Der Publikums-AIF ist ein Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren. Der Publikums-AIF hat die Rechtsform einer in Deutschland aufgelegten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Anleger können sich hieran mittelbar über die Treuhandkommanditistin, welche die Kommanditanteile treuhänderisch und für Rechnung der Anleger hält, oder nach eigener Wahl unmittelbar als Direktkommanditisten, beteiligen. Ein Wechsel von der mittelbaren Beteiligung über die Treuhandkommanditistin zu einer unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditisten ist möglich.

Laufzeit

Der AIF hat eine feste Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2030 („Grundlaufzeit“). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen die Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um maximal zwei Jahre zu verlängern. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, allerdings ist zu berücksichtigen, dass für den Handel von Kommanditanteilen eine gesetzlich vorgeschriebene Handelsplattform nicht existiert und der Verkauf über den Zweitmarkt schwierig oder gar nicht möglich sein kann oder möglicherweise nur zu einem Preis, welcher unter der Zeichnungssumme liegt. Verfügungen über eine Kommanditbeteiligung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit zudem der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Es können aber weitere Gebühren Dritter entstehen. Die HAM KVG ist ausschließlich berechtigt, die Verwaltung des AIF aus wichtigem Grund schriftlich zu kündigen (außerordentliche Kündigung).

Ziele

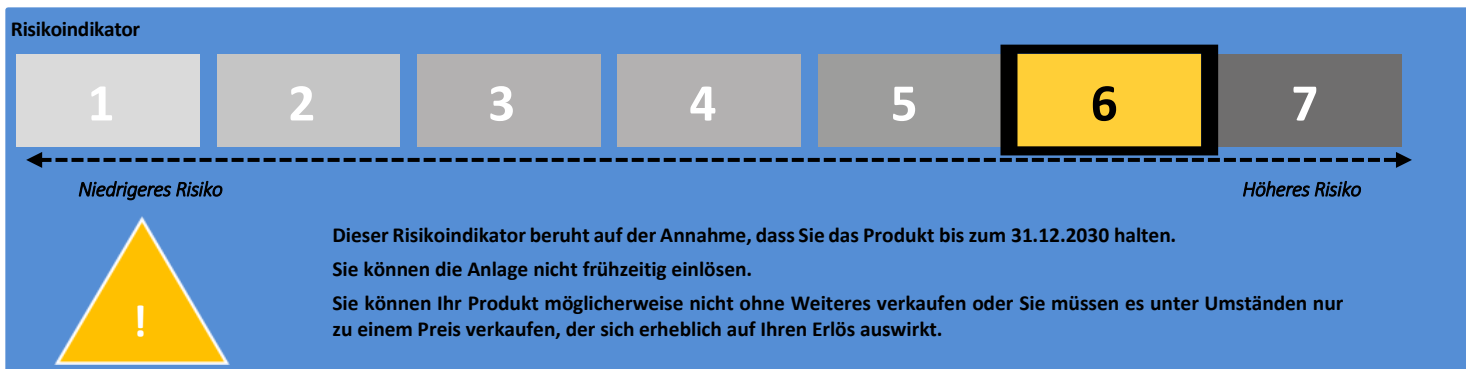
Das Anlageziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Dies soll durch den Erwerb, die Neu- und/ oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und dem abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen. Die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität soll für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen genutzt werden. Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/ oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen. Es wird mittel oder unmittelbar nur in Immobilien investiert, die in Deutschland gelegen sind, vorzugsweise in Städten der Kategorie B und C. Auszahlungen an die Anleger erfolgen aus Erträgen bei Veräußerung der Immobilien bzw. nach der letzten Investitionsphase aus den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln. Entsprechend sind keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant. Damit haben die Entwicklung der Marktverhältnisse, insbesondere des Immobilienmarktes sowie die spezielle Entwicklung der erworbenen Immobilien (z.B. aufgrund von Blind-Pool-Risiko, Beschaffungsrisiko, Risiko durch Value Add Ansatz, Mietausfall-/Mietminderungsrisiken, Auslastungsrisiken, Baumängel- und Altlastenrisiko) Einfluss auf die Rendite. Die in den untenstehenden Performance-Szenarien angegebenen Renditen wurden als jährliche Durchschnittsrendite entsprechend der Vorgaben der EU Delegierten Verordnung 2021/2268 ermittelt. Es kann keine Zusage gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung. Die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel sind für die getätigten Immobilieninvestitionen zu 80 % in Bezug zu der Summe der Immobilien-Verkehrswerte vom AIF einzuhalten, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden. Bezogen auf die einzelnen Immobilien müssen die Merkmale innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, oder bei einem gegenüber der vier Jahresfrist vorzeitigen Verkauf spätestens zum Verkaufszeitpunkt (Datum des Verkaufsvertrags) erfüllt sein. Die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel müssen ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen. Nachhaltigkeitsrisiken werden analog der Darlegung im Informationsdokument berücksichtigt. Bei dem AIF handelt es sich um einen aktiv verwalteten AIF. Dies bedeutet, dass wir mit Unterstützung des Anlageberaters für den Publikums-AIF die zu erwerbenden Vermögensgegenstände auswählen und sodann auf Basis eines festgelegten Investitionsprozesses eine Anlageentscheidung treffen. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und der Beteiligungen dem Fondsmanagement. Bei der Auswahl wird auf keine Benchmark Bezug genommen. Die Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung, diese muss spätestens 18 Monate nach Vertriebszulassung erreicht werden. Die HAM-KVG darf für Rechnung des AIFs bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIFs Kredite aufnehmen. Eine Mindestliquidität muss nicht vorgehalten werden. Die KVG darf für Rechnung des AIFs bestimmte Derivatgeschäfte ausschließlich zu Sicherungszwecken einsetzen. Verwahrstelle des AIF ist Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg. Die im Prospekt abgedruckten Anlagebedingungen sind Bestandteil der Fondsdokumente. Den Prospekt (inklusive Anlagebedingungen) und Jahresbericht (enthält den aktuellen Wert Ihres Fonds) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://hh-asset.de/produkte>.

Wir sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dazu verpflichtet, Ihnen diese Unterlagen bereitzustellen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Angebot der Beteiligung an dem Publikums-AIF richtet sich an natürliche deutsche Personen, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Die Anleger sollten – auch vor dem Hintergrund Ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse - bereit sein, eine langfristige Beteiligung mit einer Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2030 einzugehen, die zusätzlich bis zu zwei weiteren Jahren verlängert werden kann. Die Anleger müssen über erweiterte Kenntnisse und/ oder Erfahrungen verfügen. Der Anleger muss im Falle einer Beteiligung bereit sein, sein eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit des Publikums-AIF zu binden. Der Anleger muss insbesondere dazu bereit sein, sein Kapital auch im Falle einer Verlängerung oder mehrerer Verlängerungen der Laufzeit des Publikums-AIFs auch für die Verlängerungsphase zu binden. Der Publikums-AIF ist nicht als alleinige Altersvorsorge, sondern höchstens zur Beimischung geeignet. Das Angebot richtet sich an Anleger, die weder auf regelmäßige noch auf unregelmäßige Einkünfte aus einer Beteiligung an dem Publikums-AIF angewiesen sind und keine Rückzahlung des Anlagebetrages in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Zudem muss ein Anleger die in dem Prospekt gemachten Angaben und Einschätzungen teilen und bereit sein, Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des Immobilienmarktes in Kauf zu nehmen. Der Anleger muss in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Der Publikums-AIF eignet sich für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einem Publikums-AIF in Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen Publikums-AIF vertraut sind. Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die eine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer heute schon feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt anstreben und/oder auf eine ggf. kurzfristige Veräußerbarkeit der Beteiligung angewiesen sind. Bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für Anleger zum Totalverlust ihrer Anlage und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z. B. Steuerzahlungen) kommen. Da Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die in diesem Dokument nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Prospekt im Kapitel »13. Risiken« zu entnehmen. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt 5.000,00 € zzgl. eines Ausgabeaufschlags. Diese Einschätzung stellt keine Anlageberatung dar, da persönliche Umstände nicht berücksichtigt werden, sondern soll einen ersten Anhaltspunkt geben, ob der Publikums-AIF der Anlageerfahrung, der Risikoneigung und dem Anlagehorizont des Anlegers entspricht.

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



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktentwicklungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Weitere Risiken (operationelle, Immobilien-, Liquiditäts-Risiken etc.) und Informationen dazu können dem Prospekt unter »13. Risiken« entnommen werden.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können.

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 Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	gerundet 6 Jahre (exakt bis zum 31.12.2030)	
Anlagebeispiel:	10.000 EUR	
Szenarien	Wenn Sie nach rund 6 Jahren aussteigen	
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	5.110 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-11,0%
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	9.420 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,5%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	13.510 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,6%
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	15.520 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	7,1%

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das pessimistische Szenario zeigt, was Sie unter schlechten Marktbedingungen, das mittlere Szenario zeigt, was Sie unter durchschnittlichen Marktbedingungen und das optimistische Szenario zeigt, was Sie unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Da eine vorzeitige Rückgabe nicht vorgesehen ist, wird nur eine Haltedauer ausgewiesen, die der vorgeschriebenen Mindesthaltungsdauer entspricht. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die HAM-KVG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der HAM-Kapitalverwaltungsgesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der KVG der AIF nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Das Produkt unterliegt jedoch keiner Einlagensicherung, die Zahlungsausfälle absichern würde. Ein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung bestehen nicht. Etwaige Verluste tragen Sie bis zu dem von Ihnen investierten Betrag voll. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Welche Kosten entstehen?

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

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und einen Anlagezeitraum von gerundet 6 Jahren (exakt bis zum 31.12.2030).

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die Halteperiode von rund 6 Jahren haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt,
- 10.000 EUR werden angelegt.

Szenarien (Anlage EUR 10.000)	Wenn Sie nach rund 6 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	2.400 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	4,5%

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite (inkl. Veräußerungserlös) pro Jahr voraussichtlich 7,7 % vor Kosten und 4,6% nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne und mit Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Diese Zahlen enthalten die Vertriebsgebühr (3,00 % der Kommanditeinlage) und den höchsten Ausgabeaufschlag (bis zu 3,00 % der Kommanditeinlage), den die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann. Diese Person teilt Ihnen den tatsächlich zu leistenden Ausgabeaufschlag mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach rund 6 Jahren aussteigen
Einstiegskosten	Die Einstiegskosten beinhalten den Ausgabeaufschlag i.H.v. von 3,00 % der Kommanditeinlage. Hinzu kommen einmalige Initialkosten von 6,2 % der Kommanditeinlage.	920 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Weder zum Ende der Laufzeit noch während der Laufzeit, da kein Recht auf ordentliche Kündigung und kein Recht auf Rückgabe besteht.	Nicht zutreffend

Laufende Kosten pro Jahr

Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	2,7 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf Basis der anfänglich geplanten laufenden Gebühren. Der tatsächliche Betrag hängt von der Entwicklung des Nettoinventarwertes ab.	218 EUR
Transaktionskosten	0,4 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	29 EUR

Zusätzliche Kosten

Erfolgsgebühr	Die Erfolgsgebühr wird von Ihrer Anlage einbehalten, wenn eine Überrendite erwirtschaftet wurde. Die Anforderungen ergeben sich aus § 10 Ziffer 9 der Anlagebedingungen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt.	0 EUR
---------------	---	-------

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

Vorgeschriebene Mindesthaltedauer: rund 6 Jahre (exakt bis zum 31.12.2030, Grundhaltedauer)

Der AIF hat eine feste Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2030 („Grundlaufzeit“). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen die Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um maximal zwei Jahre zu verlängern. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Informationen zu dem Desinvestitionsverfahren und Angaben, wann eine Desinvestition möglich ist, können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen. Die Fondsgeschäftsführung kann einen Gesellschafter ausschließen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt (Details hierzu regeln die §§21-22 des Gesellschaftsvertrages). Es fallen keine Rücknahmekosten an, da die Kommanditeile bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft gehalten werden müssen. Details zu einem Ihnen ggf. zustehenden Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte insbesondere »22.5.2 Widerrufsrechte« des Prospekts. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Fondsgeschäftsführung im Rahmen der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des AIF befindlichen Vermögenswerte verwerten wird. Eine Übertragung von Anteilen an dem AIF bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt oder das Verhalten der HAM-KVG oder einer Person können in Textform (z.B. per Brief oder E-Mail) an die HAM-KVG unter folgender Anschrift gerichtet werden: Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft, Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg, E-Mail: beschwerde@hh-asset.de. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie unter: <https://hh-asset.de/unternehmen/compliance/>

Sonstige zweckdienliche Angaben

Auf unserer Homepage <https://hh-asset.de/produkte/> finden Sie zukünftig Informationen zur Wertentwicklung aus den vergangenen Jahren. Aktuell sind noch keine Daten vorhanden, um nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu machen. Das PRIIP ist in folgenden Sprachen erhältlich: Deutsch. Für den AIF gelten die allgemeinen Vorschriften für die steuerliche Behandlung von Personengesellschaften, wobei der AIF so verwaltet werden soll, dass er aus steuerlicher Sicht gewerblich tätig ist, ohne dass wir oder der AIF eine Verantwortung für das Eintreten dieser Anforderung übernehmen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden. Bitte beachten Sie, dass in diesem Dokument aus regulatorischen Gründen unterschiedliche Regelungen für die Rundung von Geldbeträgen und Prozentwerten Anwendung finden. Es können Rundungsdifferenzen und Abweichungen zu anderen Unterlagen für dieses Produkt auftreten.

Exemplarische Kosteninformationen

In Bezug auf die Anlagevermittlung und die Kosten der Finanzanlage zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF
VC Value Add Plus GmbH und Co. geschlossene Investment KG / Stand: 09.10.2024

Vertriebspartner	SMARTBROKER AG, Ritterstr. 11, 10969 Berlin
Name, Firma	Max Muster
Adresse	Musterstraße 11, 12345 Musterstadt

1. Informationen zur Finanzanlage

Produkt:	Beteiligung am geschlossenen inländischen Publikums-AIF VC Value Add Plus GmbH und Co. geschlossene Investment KG
Art des Finanzinstruments:	Risikogemischter geschlossener Publikums-AIF
Art des Geschäfts:	Erwerb einer Kommanditbeteiligung
Anlagebetrag (mindestens 5.000 €)	5.000,00 € (einzugeben vom Vertrieb)
Ausgabeaufschlag:	3,00%
Prognostizierte Fondslaufzeit in Jahren (gerundet):	6,00 Jahre

2. Aufstellung der Kostenpositionen und Vertriebsvergütungen bezogen auf die Beteiligungssumme (Beispielrechnung)

Beispielrechnung		
Beteiligungssumme	5.000,00 €	100,00%
Ausgabeaufschlag	150,00 €	3,00%
Einzahlungsbetrag	5.150,00 €	103,00%

Kosteninformation	Nominale Angabe*	%-Angabe*
		*(bezogen auf die Beteiligungssumme)
Einstiegskosten (einmalig, bezogen auf die Beteiligungssumme)		9,20%
Dienstleistungskosten	300,00 €	6,00%
davon Zuwendungen	300,00 €	6,00%
Produktkosten (Initialkosten)	160,00 €	3,20%
Laufende Kosten (jährlich, bezogen auf die Beteiligungssumme)		
Dienstleistungskosten	- €	0,00%
Produktkosten (FN 5)	108,71 €	2,17%
Transaktionskosten und Anschaffungsnebenkosten		
Dienstleistungskosten	- €	0,00%
Produktkosten	68,48 €	1,37%
Transaktionskosten beim Verkauf der Immobilien		
Dienstleistungskosten	- €	0,00%
Produktkosten	17,91 €	0,36%
Nebenkosten / Erfolgsgebühren		
Dienstleistungskosten	- €	0,00%
Produktkosten (FN 6)	- €	0,00%

3. Kostenzusammenfassung bezogen auf die Fondslaufzeit bei 6,00 Jahren

Gesamtkosten		
Dienstleistungskosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	300,00 €	6,00% einmalig
Produktkosten (Einstiegskosten)	160,00 €	3,20% einmalig
Produktkosten (über die gesamte Fondslaufzeit)	738,64 €	14,77%
Gesamtkosten	1.198,64 €	

Die Berechnung beruht auf der Annahme, dass der Anleger im Finanzinstrument für die prognostizierte Fondslaufzeit von rund 6 Jahren investiert bleibt.

Die Zahlen beziehen sich auf die Darstellungen aus dem Verkaufsprospekt, insbesondere den Anlagebedingungen und können in Zukunft anders ausfallen.

Im Einzelfall können Rundungsdifferenzen zu leicht unterschiedlichen Angabe ggü. Prospekt und Basisinformationsblatt führen.

Hinweis: Die obige Darstellung zeigt eine beispielhafte Zusammenstellung der auszuweisenden Kosten. Die Daten basieren auf der internen Berechnung der Emittentin. Die Plausibilisierung der Darstellung durch den Vertriebspartner vor weiterer Verwendung gegenüber dem Kunden wird empfohlen. Eine Haftung der Emittentin sowohl für Form der Darstellung als auch für den Inhalt wird ausgeschlossen.

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

Die Kosten reduzieren die Rendite der Anlage während der angenommenen Anlagedauer wie folgt:

Auswirkungen der Kosten auf die Rendite (FN 3)							
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr
Dienstleistungskosten							
Einstiegskosten	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Laufende Kosten p.a.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ausstiegskosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Transaktionkosten und Anschaffungsnebenkosten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Produktkosten							
Einstiegskosten	3,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Maximale, laufende Kosten p.a. (FN 5, 7)	0,40%	1,82%	2,43%	2,83%	2,79%	1,95%	0,83%
Transaktionkosten und Anschaffungsnebenkosten (FN 4)	0,85%	0,00%	0,00%	0,30%	0,35%	0,09%	0,13%
Ausstiegskosten (FN 6)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gesamtkosten in %	10,46%	1,82%	2,43%	3,13%	3,14%	2,04%	0,96%

Hinweise und Erläuterungen: (Fußnote = FN)

- 1) Die vorstehende Tabelle enthält die Auswirkungen aller Gesamt- und Nebenkosten, die im Zusammenhang mit der Vermittlung, der Konzeption und der Verwaltung des Finanzinstruments auf die Rendite, jeweils auf die Beteiligungssumme in Prozent bezogen. Sämtliche gemachten Kostenangaben führen zu einer verminderten Rendite. Der Ausgabeaufschlag wurde bei der Berechnung berücksichtigt.
- 2) Die Tabelle zeigt lediglich die Auswirkungen der Kosten auf die Rendite der Anlage und gibt keine Aussage über die tatsächliche Höhe der Rendite, da sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden kann.
- 3) Die Darstellung bezieht sich auf die in den Prognoserechnungen angenommenen Fondslaufzeit von 6 Jahren (Beginn 1.10.2023 bis 30.09.2029). Das erste Jahr sowie das letzte Jahr sind entsprechend ein Rumpfwirtschaftsjahre. Eine abweichende Haltedauer des Finanzinstruments ist nicht berücksichtigt. Die Kosten verringern die Rendite während der angenommenen Haltedauer. Im ersten Jahr machen sich vor allem die einmaligen Vermittlungskosten sowie Einstiegskosten kumuliert bemerkbar, d. h. die Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Finanzinstruments (u. a. für die Eigenkapitalbeschaffung und Aufwendungen für die Konzeption).
- 4) Die laufenden Kosten beruhen auf Schätzungen und können von Jahr zu Jahr in Abhängigkeit vom Nettoinventarwert schwanken. Diese Kosten sind im Wesentlichen an die Wertentwicklung des AIF gebunden. Die laufenden Kosten werden in der Übersicht auf das Beteiligungskapital bezogen. Im Durchschnitt über die rund 6 Jahre belaufen sich die Kosten auf 2,17% p.a.
- 5) Im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Verkauf der Immobilien fallen Transaktionskosten an (z.B. Grunderwerbsteuer, Notare, Transaktionsberatung, externe Maklerkosten, Grundbucheintragungen, Umsatzsteuer, usw.), die hier als Kostenposition nicht berücksichtigt werden, da sie auch bei einem Immobiliendirektinvestment anfallen würden. Kosten für die Ankaufsprüfung sowie die Ankaufvergütung für die KVG werden hingegen als Transaktionskosten berücksichtigt.
- 6) Eine erfolgsabhängige Vergütung (Performance Fee) wird im prospektierten Prognosefall (Basisszenario) nicht fällig. Bei einem gegenüber der Prognoserechnung positiveren wirtschaftlichen Verlauf fällt eine erfolgsabhängige Vergütung an.

Hinweis: Die obige Darstellung zeigt eine beispielhafte Zusammenstellung der auszuweisenden Kosten. Die Daten basieren auf der internen Berechnung der Emittentin. Die Plausibilisierung der Darstellung durch den Vertriebspartner vor weiterer Verwendung gegenüber dem Kunden wird empfohlen. Eine Haftung der Emittentin sowohl für Form der Darstellung als auch für den Inhalt wird ausgeschlossen.

Anlage 4 zur Beitrittserklärung – Information zum Datenschutz

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Information zum Datenschutz über unsere Datenverarbeitung nach Art. 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Die nachfolgenden Informationen gelten für die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten aufgrund der Zeichnung des Anlegers. Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG | Rheinpromenade 10, 40789 Monheim am Rhein

Die VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG übernimmt die Erfüllung sämtlicher Informationspflichten und steht Ihnen als Ansprechpartner für sämtliche datenschutzrechtlichen Fragen und die Geltendmachung Ihrer Rechte zur Verfügung.

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

datenschutz@verifort-capital.de

3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

a. Beteiligung am alternative Investmentfonds (AIF)

Zur Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung an dem AIF verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO zur Vertragserfüllung bzw. zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen.

b. Beantwortung von Anfragen

Wenn Sie Kontakt zu uns aufnehmen, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Die Datenverarbeitung ist durch unser berechtigtes Interesse gerechtfertigt, Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO. Wir haben ein Interesse daran, Ihre Anfrage zu beantworten. Wenn Ihre Anfrage auf die Erfüllung einer vertraglichen oder vorvertraglichen Verpflichtung abzielt, ist Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO die Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung.

c. Abrechnung von Provisionszahlungen

Zur Abrechnung von Provisionszahlungen gegenüber unseren Vertriebspartnern verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Die Datenverarbeitung ist durch unser berechtigtes Interesse gerechtfertigt, Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO. Wir haben ein Interesse daran, gegenüber unseren Vertriebspartnern Provisionen abzurechnen.

d. Gesetzliche Verpflichtungen

Um die uns obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen, insbesondere steuer- und handelsrechtliche sowie geldwäscherechtliche Vorschriften, im Rahmen eines AIFs zu erfüllen, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Diese Datenverarbeitung ist durch Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO gerechtfertigt.

e. Marketing

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten, um Ihnen weitere Beteiligungsangebote zukommen zu lassen. Die Datenverarbeitung ist durch unser berechtigtes Interesse gerechtfertigt, Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO. Wir haben ein Interesse daran, Ihnen per E-Mail ähnliche Beteiligungsangebote zukommen zu lassen. Im Übrigen kontaktieren wir Sie zu Marketingzwecken nur nach Ihrer Einwilligung, Art. 6 Abs. 1 lit. a) DSGVO.

Anlage 4 zur Beitrittserklärung – Information zum Datenschutz

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

4. Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden

Zu diesen Zwecken verarbeiten wir folgende Kategorien Ihrer personenbezogenen Daten:

- Stammdaten (z. B. Namen, Postadressen, Geburtsdatum/Ort, Staatsangehörigkeit)
 - Kontaktdaten (z. B. E-Mail-Adressen, Telefonnummern)
 - Steuerlich relevante Daten (z. B. Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer/Steuer-ID-Nr.)
 - Identitätsnachweise (z. B. Kopie von Personalausweis oder Reisepass)
 - Bankdaten
 - PEP-Status
-

5. Kategorien von Empfängern oder Empfänger personenbezogener Daten

Kategorien der Empfänger personenbezogener Daten:

- der die Beteiligung vermittelnde Vertriebspartner
- Steuerberater
- Wirtschaftsprüfer
- Banken
- Finanzbehörden
- Aufsichtsbehörden

Empfänger personenbezogener Daten:

- Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Kapitalverwaltungsgesellschaft
 - Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, Verwahrstelle
 - VC Value Add Komplementär GmbH, Monheim am Rhein, Komplementärin der Fondsgesellschaft
 - HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH, Hamburg, geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft
 - Verifort Capital I Trustee GmbH, Tübingen, Treuhänderin
 - Verifort Capital Group GmbH, Tübingen, Anlegerverwaltung
 - Verifort Capital Distribution GmbH, Tübingen, Vertriebsbeauftragte
 - KJ-NetworX GmbH, Hagen a.T.W., IT-Dienstleister
 - xpecto AG, Landshut, IT-Dienstleister
 - Inxmail GmbH, Freiburg, Auftragsverarbeitung
 - BC Direct Group GmbH, 12277 Berlin, Auftragsverarbeitung
-

6. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

Eine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten an ein Drittland (Länder außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums) oder eine internationale Organisation findet nicht statt.

7. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für ihren Erhebungszweck nicht mehr erforderlich sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Wir speichern Ihre Daten auch nach Wegfall des ursprünglichen Erhebungszwecks, wenn wir aus anderen Gründen zur Speicherung der Daten, bspw. zu Archivierungszwecken, berechtigt und/oder verpflichtet sind. Sofern die Daten nicht gelöscht werden, weil sie für andere und gesetzlich zulässige Zwecke erforderlich sind, wird deren Verarbeitung eingeschränkt, d. h. die Daten werden gesperrt und nicht für andere Zwecke verarbeitet. Das gilt z. B. für Daten, die aus handels- oder steuerrechtlichen oder geldwäscherechtlichen Gründen aufbewahrt werden müssen.

Anlage 4 zur Beitrittserklärung – Information zum Datenschutz

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

8. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, seitens der Verantwortlichen Auskunft über die zu Ihrer Person verarbeiteten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Sie haben das Recht, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten.

Weiterhin haben Sie das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch die derzeitigen Verantwortlichen zu übermitteln oder zu erwirken, dass eine direkte Übermittlung durch die derzeitigen Verantwortlichen geschieht, sofern dies technisch möglich ist (Art. 20 DSGVO).

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

9. Widerrufsrecht bei Einwilligung

Wenn Sie der Verarbeitung durch die Verantwortlichen durch eine entsprechende Erklärung gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO oder Art. 9 Abs. 2 lit. a DSGVO eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen, soweit keine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten zur Aufbewahrung entgegenstehen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt..

10. Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Art. 21 DSGVO

Einzelfallbezogenes Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO (Datenverarbeitung im öffentlichen Interesse) und Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmung gestütztes Profiling im Sinne von Art. 4 Nr. 4 DSGVO.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Ertheidigung von Rechtsansprüchen.

Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten für unsere Direktwerbung

In Einzelfällen verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten für unsere Direktwerbung. Sie haben das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen; dies gilt auch für das Profiling, soweit es mit solcher Direktwerbung in Verbindung steht.

Widersprechen Sie der Verarbeitung für Zwecke der Direktwerbung, so werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr für diese Zwecke verarbeiten.

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Rheinpromenade 10, 40789 Monheim am Rhein

Anlage 4 zur Beitrittserklärung – Information zum Datenschutz

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Schließlich weisen wir darauf hin, dass wir die bei Ausübung Ihrer Rechte gem. Art. 15 bis 22 DSGVO von Ihnen übermittelten personenbezogenen Daten zum Zweck der Umsetzung dieser Rechte verarbeiten und um den Nachweis hierüber erbringen zu können. Zum Zweck der Auskunftserteilung und deren Vorbereitung gespeicherte Daten werden wir nur für diesen Zweck sowie für Zwecke der Datenschutzkontrolle verarbeiten und im Übrigen die Verarbeitung nach Maßgabe des Art. 18 DSGVO einschränken. Diese Verarbeitungen beruhen auf der Rechtsgrundlage des Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO i.V.m. Art. 15 bis 22 DSGVO und § 34 Abs. 2 BDSG.

11. Pflicht zur Bereitstellung der Daten

Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen der Begründung und Verwaltung Ihrer Beteiligung ist sowohl gesetzlich als auch vertraglich verpflichtend. Ohne Angabe der Daten kann die Beteiligung am Fonds nicht erfolgen und dessen Verwaltung nicht durchgeführt werden.

12. Quelle personenbezogener Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden im Rahmen der Vertragsanbahnung in der Regel von dem jeweils die Beteiligung vermittelnden Berater erhoben und von diesem an uns weitergeleitet.

13. Automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung oder ein Profiling gem. Art. 22 Abs. 1 und 4 DSGVO findet nicht statt.

14. Änderungen

Wir passen unsere Information zum Datenschutz auf Grundlage von Änderungen der zugrundeliegenden Datenverarbeitungen oder gesetzlicher Änderungen von Zeit zu Zeit an. Alle Änderungen werden wir auf der Website www.verifort-capital.de/daten-schutzinformationen veröffentlichen.

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/ 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

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