

## Zweck :

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

## Produkt :

**Name des Produkts:** MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token

**Name des PRIIP-Herstellers:** Bitpanda GmbH ("Bitpanda")

**Informationen für die Kontaktaufnahme:** <https://support.bitpanda.com/hc/de/requests/new>

**Telefonnummer:** +49 30 837 98183

**Zuständige Behörde:** Die Gewerbebehörde für die Stadt Wien ist für die Aufsicht von Bitpanda in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig

**Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts:** 14.03.2025

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

Dieses Produkt ist ein außerbörslich gehandeltes Derivat (OTC Derivat), welches eine direkte und eins zu eins Partizipation an folgendem Basiswert ermöglicht: MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (ISIN: ES0105025003)

### Laufzeit

Für dieses Produkt gilt keine bestimmte Laufzeit.

### Ziele

Bei dem Produkt MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token handelt es sich um einen finanziellen Derivatkontrakt. Das ist ein Termingeschäft, dessen Wert von der Wertentwicklung eines Basiswerts (Underlying) abhängt. Den Basiswert bilden Aktien von MERLIN Properties SOCIMI, S.A.. Sie können MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token grundsätzlich gestückelt erwerben und sind somit nicht auf ganze Stücke MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token beschränkt. Im Zeitpunkt des Erwerbs zahlen Sie den anteiligen Kaufpreis von MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token, wobei sich dieser aus Ihrer gewünschten Anteilstückzahl bzw. Ihrem gewünschten Investmentbetrag und dem Kurs des Basiswertes, also der MERLIN Properties SOCIMI, S.A. Aktie, zum Kaufzeitpunkt ergibt.

Durch das Halten der MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token wird Ihnen ermöglicht an Wertentwicklungen von MERLIN Properties SOCIMI, S.A. Aktien und an allenfalls darauf entfallenden Dividenden indirekt und anteilig zu partizipieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie zu keinem Zeitpunkt MERLIN Properties SOCIMI, S.A. Aktien an sich halten. Dies bedeutet insbesondere, dass Sie zu keinem Zeitpunkt ein Stimmrecht in Bezug auf die Aktien besitzen und keine Aktien zugewiesen erhalten.

Sie können MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token zeitlich unbefristet halten. Es besteht somit keine vorgegebene Laufzeit. Sie können MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token grundsätzlich jederzeit beenden, indem Sie bei uns ein diesbezügliches Angebot zur Beendigung stellen, das wir ehestmöglich und unter Berücksichtigung etwaiger Vorbehalte erfüllen werden. Die Beendigung erfolgt immer zum zuletzt verfügbaren Marktpreis des MERLIN Properties SOCIMI, S.A. Aktienkurses zum Zeitpunkt der Beendigung.

In bestimmten außerordentlichen Fällen haben wir das Recht, (i) die Anzeige von MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token und einen diesbezüglichen Erwerb und/oder eine diesbezügliche Beendigung auszusetzen oder (ii) die von Ihnen gehaltenen MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token zu beenden und zum Zeitpunkt der Beendigung zuletzt verfügbaren Marktpreis der MERLIN Properties SOCIMI, S.A. Aktien aufzulösen.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Dieses Produkt ist für Kunden bestimmt, die:

1.	Investments in Bezug auf Aktien sowohl hinsichtlich Wertänderungen und allfälligen Dividenden mit geringen Stückelungen und mit geringen finanziellen Mitteln tätigen wollen;
2.	Investments mit einer breiten Risikostreuung ohne Fix/Mindestgebühren, sondern nur mit prozentuellen Preisauflagen durchführen wollen;
3.	einen zeitlich variablen Anlagehorizont haben;
4.	ausreichende Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit dieser Art von Produkt oder ähnlichen Produkten haben, und
5.	in der Lage sind Verluste, bis hin zu einem Totalverlust, tragen zu können.

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

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



Niedrigeres Risiko

Höheres Risiko



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis auflösen, 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 wir nicht in der

Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 7 eingestuft, wobei 7 der höchsten Risikoklasse entspricht. Alle OTC Derivate sind gemäß PRIIPs-VO verpflichtend in der Risikoklasse 7 einzustufen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich um ein illiquides Produkt handelt. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als sehr hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

#### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende 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 könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		5 Jahre	
Nominalbetragsbeispiel (*):		EUR 10.000,00	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen
<b>Szenarien</b>			
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>		
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen oder zahlen könnten</b>	2.584,00 EUR	612,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite/-verluste	-73,78 %	-42,70 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen oder zahlen könnten</b>	4.788,00 EUR	1.962,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite/-verluste	-51,74 %	-27,72 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen oder zahlen könnten</b>	7.691,00 EUR	6.531,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite/-verluste	-22,87 %	-8,14 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen oder zahlen könnten</b>	12.094,00 EUR	17.275,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite/-verluste	20,69 %	11,51 %

Die Szenarien veranschaulichen, wie sich Ihre Investition entwickeln könnte. Sie stellen eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung dar, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit basiert, und sind kein exakter Indikator. Die tatsächliche Wertentwicklung hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten. 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. 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.

Dieses Produkt kann nicht ohne Weiteres beendet werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie zurückerhalten, wenn Sie es vorzeitig beenden. Es kann sein, dass Sie das Produkt nicht vorzeitig beenden können oder dass Ihnen bei der vorzeitigen Beendigung ein hoher Verlust entsteht.

\* Diese Berechnung beruht auf dem Nominalbetrag (in diesem Beispiel EUR 10.000,00).

### 3. Was geschieht, wenn Bitpanda nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Das Produkt unterliegt weder einem Anlegerentschädigungssystem noch der Einlagensicherung. Bitpanda ist die einzige Gegenpartei für Zahlungsansprüche aus den MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token. Sie, als unser Vertragspartner von finanziellen Derivatkontrakten, sind daher dem Risiko ausgesetzt, dass wir unsere Verpflichtungen aus den finanziellen Derivatkontrakten bis hin zu einem Totalverlust nicht erfüllen können (z.B. Insolvenz). Bitpanda möchte den Kunden vor einem möglichen (Total-)Verlust, soweit wie möglich, schützen. Aus diesem Grund schließt der Kunde gleichzeitig mit dem Kauf von A-Token einen Pfandvertrag mit Bitpanda ab. Dabei erhalten Sie, als Erwerber von A-Token, einen Pfandvertrag in der Höhe Ihrer gehaltenen A-Token auf das Wertpapierdepot von Bitpanda, auf dem die Basiswerte der A-Token gehalten werden. Zusätzlich wird das zum Wertpapierdepot gehörende Verrechnungskonto an Sie verpfändet. Im Falle eines Zahlungsausfalls (z.B. Insolvenz) ist Ihre Forderung durch dieses Pfandrecht besichert. Es besteht kein Anspruch auf Ausfölgung der Basiswerte, sondern auf den Gegenwert der gehaltenen A-Token.

### 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 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 verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- EUR 10.000,00 werden angelegt.

	Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	2.003,00 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)(**)</b>	4,66% pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich -3,48% vor Kosten und -8,14% nach Kosten betragen.

(\*\*) Diese Angaben veranschaulichen die Kosten im Verhältnis zum Nominalwert des PRIIP.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg (*)		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	Die Auswirkungen der Kosten, die bereits in dem von Ihnen bezahlten Preis enthalten sind. 10.01% plus Spread sind der Betrag, den Sie zahlen, wenn Sie diese Investition tätigen.	1.002,00 EUR
Ausstiegskosten	Die Auswirkungen der Kosten, die bereits im Preis enthalten sind. 10.01% plus Spread sind der Betrag, den Sie beim Ausstieg aus dieser Investition erhalten.	1.002,00 EUR
<b>Laufende Kosten</b>		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Wir berechnen keine Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten für dieses Produkt.	0,00 EUR
Transaktionskosten	Wir berechnen keine Transaktionskosten für dieses Produkt.	0,00 EUR
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
Erfolgsgebühren	Wir berechnen keine Erfolgsgebühren für dieses Produkt.	0,00 EUR

(\*) Diese Tabelle spiegelt die Kosten während der Wochenend- und Nachtzeiten (Montag bis Freitag 22:00 - 08:30, Wochenende und Feiertage) wider. Diese können während den Normalzeiten (Montag bis Freitag 08:30 - 22:00 Uhr) geringer ausfallen.

Für das Erstellen und das Emittieren von MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token verrechnet Bitpanda einen Preisaufschlag von 0,5% des Erwerbs- und Beendigungskurses für jeden Erwerbs- und Beendigungsauftrag, welcher in den Performanceszenarien sowie in der Kostentabelle widergespiegelt ist. Separate Kosten hinsichtlich der Annahme und Übermittlung der MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token durch die Bitpanda Financial Services GmbH werden nicht verrechnet.

Die Erwerbs- und Beendigungskurse sind nicht deckungsgleich und unterscheiden sich voneinander, wobei eine Differenz besteht („Spread“). Der Spread ergibt sich aus dem Erwerbskurs abzüglich des Beendigungskurses. Bei größeren Ordnern kann ein höherer Spread anfallen. Dieser wird aufgrund einer individuellen Kursquotierung (Request-for-Quote) ermittelt. Die Obergrenze bildet stets der Spread der zuletzt vor dem Request-for-Quote erhaltenen Kurse plus 1%-Punkt. Außerhalb der Handelszeiten wird dieser Spread seitens Bitpanda verdoppelt, wobei Bitpanda den eigenen Spread (Verdoppelung) mit 3% beschränkt.

Im Falle einer etwaigen Dividendenausschüttung werden im Rahmen der Dividendenbereitstellung etwaige Kosten, Steuern und Ähnliches anteilig an den Kunden weiterverrechnet. Zusätzlich können Kosten für die Nutzung der Plattform anfallen (z.B. Einzahlungskosten, Kryptotransferkosten oder ähnliche Kosten). Dies hängt von den jeweils gewählten Ein- und Auszahlungsformen ab (es besteht die Option einer kostenfreien Einzahlung) und steht mit diesem Produkt nicht direkt in Verbindung.

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

Es besteht keine verpflichtende Mindestheldauer. Allgemein empfiehlt Bitpanda jedoch ein längerfristiges Investment (5 Jahre), da ansonsten die Kosten die Performance erheblich beeinflussen können. Die Beendigung von MERLIN Properties SOCIMI, S.A. A-Token ist grundsätzlich jederzeit möglich, sofern Bitpanda hierzu bereit ist. Bitpanda kann insbesondere bei unerwarteten Marktbewegungen, Ad-Hoc-Mitteilungen oder sonstigen Umständen, welche eine Preisbildung erschweren die Beendigung aussetzen. Bei Beendigung fallen die obigen Kosten an, weitere Kosten oder Vertragsstrafen bei vorzeitigem Ausstieg sind nicht vorgesehen.

## 6. Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt und/oder das Verhalten des Produktherstellers können an die Bitpanda GmbH, Stella-Klein-Löw-Weg 17, 1020 Wien über das allgemeine Support Kontakt Formular über die Bitpanda Internet-Plattform (<https://support.bitpanda.com/hc/de/requests/new>) oder per E-Mail ([support@bitpanda.com](mailto:support@bitpanda.com)) gerichtet werden. Weitere Informationen zu Beschwerden finden Sie auf der Bitpanda Homepage (<https://www.bitpanda.com/de/rechtliches/impressum>).

## 7. Sonstige zweckdienliche Angaben

Weitere Informationen zum Produkt finden sich weiters auf der Bitpanda Homepage (<https://www.bitpanda.com/de/rechtliches/dokumente/wertpapiere>) bzw. über die Bitpanda Internet-Plattform. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Basisinformationsblatt angeführten und aufgrund zwingender europarechtlicher Vorgaben errechneten Performance Szenarien in manchen Fällen für ihre Aussagekraft weiterer Erläuterungen bedürfen.