

Risikohinweise

Die zum einen von der iEstate GmbH sowie zum anderen von der iEstate Securities GmbH als vertraglich gebundenen Vermittler der NFS Netfonds Financial Service GmbH vermittelten Verträge und Dienstleistungen beziehen sich auf Finanzinstrumente, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind und deren Preis gegebenenfalls Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die die iEstate GmbH, iEstate Securities GmbH sowie die NFS Netfonds Financial Service GmbH (NFS) keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge stellen keinen Indikator für künftige Erträge da.

Alle Finanzinstrumente unterliegen bestimmten Basisrisiken (z. B. Konjunktur-, Inflations- und Währungsrisiko), die Sie u.a. in der Broschüre „Grundlagenwissen Wertpapiere & Investmentfonds“ erläutert finden. Darüber hinaus bestehen bei den einzelnen Finanzinstrumenten spezielle Risiken, von denen im Folgenden einige näher erläutert werden.

1. Plattform

Die iEstate GmbH bzw. die iEstate Securities GmbH erhält vom Darlehensnehmer bzw. Emittenten die Informationen zum Projekt, die sie für die Anleger auf der Plattform einstellt. Die iEstate GmbH, iEstate Securities GmbH sowie die NFS Netfonds Financial Service GmbH nimmt weder eine Prüfung der Bonität des Darlehensnehmer bzw. Emittenten, noch eine Prüfung der vom Darlehensnehmer bzw. Emittenten eingereichten und auf der Webseite veröffentlichten Informationen über das Projekt auf Richtigkeit und Vollständigkeit vor, auch keiner rechtlichen Prüfung, noch gibt sie diese Information im eigenen Namen ab, noch verbindet sie mit dieser eine eigene Beratung, insbesondere keine Anlageberatung oder rechtliche Beratung. Die iEstate GmbH bzw. die iEstate Securities GmbH wird insofern lediglich als Vermittler des Angebots tätig und erlaubt dem Darlehensnehmer bzw. Emittenten lediglich die Nutzung der Webseite www.iFunded.de als Plattform zur Einwerbung von Kapital im eigenen Namen und auf eigene Rechnung des Darlehensnehmers bzw. Emittenten. Es besteht daher das Risiko, dass die auf der Plattform eingestellten Informationen zum Projekt nicht alle entscheidungswesentlichen Aspekte abbilden oder nicht zutreffen.

2. Risiken bei Darlehensforderungen (Vermittlung durch die iEstate GmbH)

Der Anleger trägt das alleinige unternehmerische Risiko seines Investments, insbesondere im Hinblick auf seine damit verbundenen persönlichen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele. Die erworbenen Darlehensforderungen als Vermögensanlage eignen sich nur für solche Anleger, die auf den von ihnen investierten Anlagebetrag über die Laufzeit der Vermögensanlage nicht angewiesen sind und den Verlust ihres eingesetzten Kapitals und das Ausbleiben einer Verzinsung in Kauf neh-

men können. Ferner ist die Vermögensanlage nur an solche Anleger gerichtet, die über ausreichend Erfahrung und Kenntnisse verfügen, um das von ihnen mit der Investition in die Vermögensanlage eingegangene Risiko verstehen und ihre Investmententscheidung eigenverantwortlich treffen zu können oder sich hierzu haben fachlich beraten lassen. Die eigene Kenntnis und/oder fachliche Beratung sollte sich dabei insbesondere auch auf die in diesen Angebotsunterlagen genannten Vertragsunterlagen und Sicherheiten beziehen, die keiner rechtlichen Prüfung zugunsten der Anleger unterzogen werden.

Die Konzeption der Vermögensanlage (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) beruht auf aktuellen Annahmen und Umständen und beinhaltet in die Zukunft gerichtete Annahmen bzw. Prognosen. Es besteht das Risiko, dass die Prognosen nicht eintreffen, insbesondere, weil sich die wirtschaftlichen oder – insbesondere durch Auslegung, Änderung der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis – die rechtlichen, steuerlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen, auf denen die Konzeption der Vermögensanlage (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) beruht, nachteilig verändern, und dass entsprechend Anpassungen, Reaktionen oder Gegenmaßnahmen erforderlich werden, die im Ergebnis zu einem – gegenüber dem vertraglich vereinbarten – reduzierten Kapitaldienst oder einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Kapitaldiensts gegenüber den Anlegern führen.

Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere der in die Vermögensanlage (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) eingebundenen relevanten Vertragspartner ausfallen (z. B.: aufgrund Insolvenz) oder sich nicht vertragsgemäß verhalten und dass entsprechend Anpassungen, Reaktionen oder Gegenmaßnahmen erforderlich werden oder nicht (rechtzeitig oder wirksam) ergriffen werden können; im Fall der Insolvenz des Treuhänders besteht das Risiko, dass dessen Gläubiger auf die von ihm zugunsten der Anleger gehaltenen Sicherheiten zugreifen. Im Ergebnis können diese Risiken zu einem – gegenüber dem vertraglich vereinbarten – reduzierten Kapitaldienst gegenüber den Anlegern führen, oder zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Kapitaldiensts gegenüber den Anlegern.

Nachschusspflichten bestehen für den Anleger nicht.

Sollte der Anleger sein über die Vermögensanlage investiertes Geld unplanmäßig vorzeitig zurück benötigen, besteht für ihn – nach Ablauf der Widerrufsfrist – aufgrund der langen Laufzeit der Vermögensanlage und der fehlenden ordentlichen Kündbarkeit das (Liquiditäts-)Risiko, dass er die benötigte Liquidität – außer im Fall eines außerordentlichen Kündigungsrechts oder sonstiger außerordentlicher Auflösungsgründe – generell oder durch den Verkauf der Forderungen aus der Vermögensanlage oder eine anderweitige Verwertung der Vermögensanlage nicht, nicht im erforderlichen Umfang oder nicht rechtzeitig erhält, da es einen entsprechenden liquiden Markt für den Handel mit Darlehensforderungen nicht gibt.

Indem die iEstate GmbH den Verkauf und die Abtretung der Darlehensforderungen gegen den Darlehensnehmer über die Webseite www.iFunded.de anbietet, macht er von den Erleichterungen für Schwarmfinanzierungen Gebrauch, insbesondere indem er keinen Verkaufsprospekt gem. VermAnlG veröffentlichen muss. Es besteht daher das Risiko, dass der Anleger auf der Webseite nicht so vollständige, umfangreiche und detaillierte Informationen zur Vermögensanlage erhält, wie wenn ein Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellt werden würde bzw. müsste.

Die aufgezeigten Risiken können einzeln wie auch kumuliert auftreten und sich entsprechend unterschiedlich stark bis hin zum aufgezeigten Totalverlustrisiko bzw. nachstehend erläuterten Maximalrisiko auswirken. Ferner können sich aus der individuellen Situation des jeweiligen Anlegers weitere Risiken ergeben, die vorliegend nicht dargestellt sind.

Maximalrisiko: Hat der Anleger sein Investment selbst fremdfinanziert, besteht für ihn über das Risiko des Totalverlusts seines eingesetzten Kapitals hinaus das Risiko, dass er dem Fremdkapitalgeber gegenüber mit seinem Privatvermögen – bis hin zur Privatinsolvenz – haftet. Zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz kannes auch in anderen Fällen kommen, so etwa dann, wenn der Anleger zur Bedienung anderer Verbindlichkeiten (z. B. Steuern) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Investments angewiesen ist, die Rückführung bzw. Verzinsung aber ausbleibt.

3. Risiken bei Nachrangdarlehen (Vermittlung durch die iEstate GmbH)

Für den Fall, dass die Vermögensanlage ein qualifiziertes Nachrangdarlehen darstellt, gilt das Folgende: Das Nachrangdarlehen hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, die mit einem Totalverlustrisiko bis hin zur persönlichen Insolvenz verbunden ist.

Bei einem Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt besteht für den Anleger das Risiko, im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin erst nach allen anderen Gläubigern der Nachrangdarlehensnehmerin, die vorrangig zu befriedigen sind, mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen (Totalverlustrisiko), sowie außerhalb einer Insolvenz mit der Geltendmachung seiner Forderungen – auch im Wege der Aufrechnung – so lange und so weit ausgeschlossen zu sein, wie die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Sicherheitenbestellung – und zwar aller Sicherheiten -, da sich der qualifizierte Rangrücktritt auch auf diese erstreckt; insofern gelten die vor- und nachstehend aufgezeigten Risiken im Hinblick auf die Sicherheiten entsprechend. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Anlegers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines normalen Fremdkapitalgebers hinausgeht.

Bei Nachrangdarlehen, die mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt versehen sind, können sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Das bedeutet, dass die Zahlung von Zins und Tilgung des Darlehens keine Insolvenz des Darlehensnehmers auslösen darf. Dann dürften weder Zinsen noch Tilgungszahlungen an die Darlehensgeber geleistet werden.

Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Darlehensnehmers zurück, das heißt, der Darlehensgeber wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt.

Der Nachrangdarlehensgeber trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Darlehensgeber wird dabei nicht selbst Gesellschafter des Darlehensnehmers und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion. **Es besteht bei Nachrangdarlehen das Risiko eines Totalverlusts des investierten Kapitals und der Zinsen.** Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z. B. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Eine solche Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Die Nachrangdarlehensvergabe ist nur für Investoren geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Das Nachrangdarlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.

Für den Fall, dass Forderungen des Anlegers – gegebenenfalls im Wege der Aufrechnung – erfüllt wurden, obgleich diese aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts oder insolvenzrechtlicher Vorschriften nicht hätten erfüllt werden dürfen, besteht jedoch das Risiko, dass diese Zahlungen vom Anleger zurückgezahlt werden müssen.

Der qualifizierte Rangrücktritt könnte sich wie folgt auswirken: Der Darlehensnehmer würde die Zins- und Tilgungszahlung bei Insolvenznähe so lange aussetzen müssen, wie er dazu verpflichtet ist. Der Darlehensgeber dürfte seine Forderungen bei Fälligkeit nicht einfordern. Der Darlehensgeber müsste eine Zinszahlung, die er trotz der Nachrangigkeit zu Unrecht erhalten hat, auf Anforderung an den Darlehensnehmer zurückzahlen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Darlehens-

geber die Zinszahlungen ebenso wie die Tilgungszahlungen im Ergebnis aufgrund des Nachrangs nicht erhält. Zudem könnte es sein, dass der Darlehensgeber für bereits gezahlte Zinsen Steuern entrichten muss, obwohl er zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge verpflichtet ist.

4. Risiken bei Anleihen (Vermittlung durch die iEstate Securities GmbH als vgV der NFS)

Anleihen (Schuldverschreibungen) sind Wertpapiere, in denen sich der Emittent dem Investor gegenüber zur festen oder variablen Verzinsung des erhaltenen Kapitals verpflichtet. Anleihen können sehr unterschiedlich ausgestaltet sein. So können die Verzinsung und/oder der Rückzahlungsanspruch nach den Anleihebedingungen vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten abhängen oder an andere Bedingungen geknüpft sein. Die Anleihe kann während oder am Ende der Laufzeit zu tilgen sein. Die Anleihebedingungen können auch tilgungsfreie Zeiten oder einen variablen Tilgungszeitpunkt vorsehen. Die Ansprüche der Anleihegläubiger können gegenüber anderen Gläubigern des Emittenten nachrangig ausgestaltet sein. Darüber hinaus kann die Anleihe auch eine Verlustbeteiligung des Anlegers vorsehen, das bedeutet, dass der Emittent der Anleihe nicht zur Tilgung verpflichtet ist, wenn und soweit beim Emittenten Verluste anfallen. Die Zins- und Tilgungspflicht kann außerdem an die Wertentwicklung bestimmter Vermögensgegenstände des Emittenten geknüpft sein. In diesem Fall hängt die Frage, ob der Emittent zur Verzinsung und Rückzahlung des vom Anleger investierten Kapitals verpflichtet ist, ausschließlich von der Wertentwicklung dieser Vermögensgegenstände ab.

Unabhängig von der Ausgestaltung einer Anleihe besteht das Risiko, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann, zum Beispiel bei Zahlungsunfähigkeit. Eine Anlageentscheidung muss daher die Bonität des Schuldners berücksichtigen. Der teilweise oder vollständige Verlust des eingesetzten Kapitals kann eintreten, wenn der Emittent der Anleihe wirtschaftlich nicht mehr in der Lage ist, die Zinsen zu zahlen oder das aufgenommene Kapital zurückzuzahlen (Totalverlustrisiko). Anlagen in diese Produkte sind keine Bankeinlagen und sind nicht durch Einlagensicherung gesichert. Je höher die Verzinsung, desto höher ist wahrscheinlich das Risiko einer Anleihe (Risikoprämie).

Wird die Anleihe bis zum Laufzeitende gehalten und sieht die Anleihe einen festen Rückzahlungsanspruch vor, erhalten Kunden bei Tilgung den in den Anleihebedingungen versprochenen Tilgungserlös. Bei Verkauf vor Laufzeitende, soweit ein solcher Verkauf möglich ist, erhalten Kunden den Marktpreis (Kurs). Dieser richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Der Wert der Anlagen unterliegt damit den Schwankungen des Marktes, welche zum ganzen oder teilweisen Verlust des Investments führen können. Der Emittent, die iEstate Securities GmbH und NFS haben keinen Einfluss auf Kursschwankungen auf dem Finanzmarkt.

Die von iEstate Securities GmbH als vertraglich gebundenem Vermittler der NFS vermittelten Anleihen werden nicht in jedem Fall auf einem öffentlichen, organisierten Zweitmarkt gehandelt werden. Sofern der Emittent nicht beabsichtigt, die Anleihe zum Handel in den Freiverkehr oder regulierten Markt einzubeziehen, besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Anleihen später nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Preisen möglich sein wird. Die Anleihe muss in diesem Fall unter Umständen bis zur Tilgung gehalten werden, sodass das angelegte Kapital bis zum Ende der Laufzeit gebunden ist.

Auch wenn Anleihen auf einem organisierten Zweitmarkt gehandelt werden, kann die Handelbarkeit von verschiedenen Faktoren negativ beeinflusst werden (z. B. Emissionsvolumen, Restlaufzeit, Börsensusancen, Marktsituation), sodass möglicherweise kurzfristig keine Gelegenheit zum Verkauf besteht.

Der Kurs von festverzinslichen Anleihen wird fallen, wenn die Zinsen für Alternativanlagen mit vergleichbaren Laufzeiten steigen, da keine Anpassung des Anleihezinses bei steigenden Kapitalmarktzinsen erfolgt. Wenn infolgedessen der Kurs der Anleihe unter den Ausgabewert fällt, erhalten Anleger, die zu diesem Zeitpunkt ihre Anleihen verkaufen, unter Umständen ihr eingesetztes Kapital nicht voll zurück. Auch eine Veränderung der Schuldnerbonität kann Auswirkungen auf den Kurs der Anleihe haben.

Aus Vergangenheitswerten lässt sich nicht auf die zukünftige Wertentwicklung eines Wertpapiers schließen. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge eines Emittenten sind kein Indikator für künftige Erträge.

Soweit Anleihen vermittelt werden, die nicht in EURO notieren, besteht ein zusätzliches Risiko aufgrund der Wechselkursentwicklung.

Der Anleger muss aufgrund von Geschäften mit den betreffenden Instrumenten möglicherweise finanzielle und sonstige Verpflichtungen einschließlich Eventualverbindlichkeiten übernehmen, die zu den Kosten für den Erwerb der Finanzinstrumente hinzukommen.

5. Projektrisiko

Es besteht das Risiko, dass das für das Projekt eingeplante Kapital – gegebenenfalls nach von Anlegern wirksam ausgeübten Widerruf, außerordentlichen Kündigungsrechten oder sonstigen außerordentlichen Vertragsauflösungsrechten – nicht oder nicht rechtzeitig in der erforderlichen Höhe einwirbt. Soweit in diesem Fall die Frist zur Einwerbung des noch erforderlichen geplanten Kapitals verlängert wird oder kein Kapital mehr eingeworben wird, besteht das Risiko, dass der Darlehensnehmer bzw. Emittent zeitlich befristet oder endgültig unplanmäßig mehr vorrangiges Fremdkapital, gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen, aufnehmen muss, was das nachgenannte Fremdkapitalrisiko des Darlehensnehmers bzw. Emittenten erhöht, oder keine weitere Finanzierung, auch keine Eigenkapital- oder

Nachrangfinanzierung, erhält oder nicht rechtzeitig erhält und insofern einem Insolvenzzisiko ausgesetzt ist.

Der Darlehensnehmer bzw. Emittent finanziert das Projekt außer über das Darlehen zu einem überwiegenden Teil über vorrangiges und besichertes Fremdkapital, ohne das die Finanzierung des Projektes nicht möglich wäre. Es besteht das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber das Fremdkapital vorzeitig abzieht und der Darlehensnehmer bzw. Emittent eine Ersatzfinanzierung nur zu ungünstigeren Konditionen erhält, so dass er nicht in der Lage ist, den Kapitaldienst gegenüber den Anlegern vertragsgemäß zu erfüllen, oder keine Ersatzfinanzierung erhält mit dem daraus folgenden Risiko der Insolvenz des Darlehensnehmer bzw. Emittenten. Es besteht das Risiko, dass der Darlehensnehmer bzw. Emittent den Kapitaldienst gegenüber den in das Projekt eingebundenen vorrangigen Fremdkapitalgebern nicht vertragsgemäß erfüllen kann, die Fremdkapitalgeber sodann die ihnen von dem Darlehensnehmer bzw. Emittenten gewährten Sicherheiten, insbesondere die Immobilie des Projektes, verwerten oder – mangels Besicherung – einen Vollstreckungstitel erstreiten und die Insolvenz des Darlehensnehmers bzw. Emittenten herbeiführen, und dass die Anleger ihre Anlagebeträge und/oder die ihnen vertraglich zugesagten Zinsen nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe (zurück) erhalten. Es besteht ferner das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber trotz Bedienung des Kapitaldienstes eine Nachbesicherung oder vorzeitige Teiltilgung verlangen oder vorzeitig kündigen kann, insbesondere, wenn sich die Risikolage für ihn, z. B. aufgrund eines gesunkenen Wertes der Sicherheit, nachteilig verändert, und er die Sicherheiten verwertet, wenn die Nachbesicherung oder Teiltilgung nicht erfüllt werden kann. Es besteht das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber zur einseitigen Konditionenanpassung berechtigt ist, so dass der Darlehensnehmer bzw. Emittent nicht in der Lage ist, den Kapitaldienst gegenüber dem Anleger vollständig zu bedienen. Das vorstehend beschriebene Fremdkapitalrisiko ist umso höher, je mehr vorrangiges besichertes Fremdkapital der Darlehensnehmer bzw. Emittent aufnimmt.

Es besteht das Risiko, dass sich das vom Darlehensnehmer bzw. Emittenten geplante Projekt (insbesondere aufgrund sich realisierender Projektrisiken, z. B. Planungs- oder Materialfehler, Altlasten, Bauverzögerungen oder -unterbrechungen, gestiegener Projektkosten, Ausfall bzw. Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Nichtbestehen oder Uneinbringlichkeit von Gewährleistungsansprüchen, (nachträglicher) behördlicher Auflagen, Streiks oder sonstiger höherer Gewalt, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen) nicht, nicht in der geplanten Zeit oder nicht mit der geplanten Wirtschaftlichkeit bzw. mit den zugrunde gelegten Annahmen realisieren lässt oder nur zu einem geringeren Preis, nur teilweise oder gar nicht verkaufen lässt, sodass er den Zins und/oder die Darlehensbeträge, insbesondere auch mangels sonstigen Geschäfts, nicht, nicht gemäß der zeitlichen Planung oder nicht vollständig (zurück)zahlen kann. Bisherige

Entwicklungen (Markt, Unternehmen etc.) sind insofern keine Garantie, Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Es besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz Darlehensnehmer, insbesondere bezüglich des Projektes, nicht wirksam geschlossen wurde, etwaige sich realisierende Risiken nicht oder nicht mehr abdeckt, der Versicherungsschutz unplanmäßig vorzeitig endet oder von der Versicherungsgeberin nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt wird oder nur nach Durchführung ggf. langwieriger und kostenintensiver Gerichts- oder Schiedsverfahren erfüllt oder ggf. nur teilweise erfüllt wird, so dass der Kapitaleinsatz gegenüber dem Anleger nicht oder nicht vollständig erfüllt werden kann.

6. Marktrisiken

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich bei einer negativen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abschwächend auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien, die Verkaufs- und Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Objektes auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbaren Marktmieten sowie die Verkaufs- und Verwertungserlöse für das Objekt absinken.

Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Objektes negativ beeinflussen.

Die Erstellung und Nutzung der Immobilien erfolgt im Rahmen entsprechender behördlicher Genehmigungen. Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen können Auflagen beinhalten, die die Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes und damit die Vermietbarkeit einschränken können. Bei dem Objekt sind bautechnische und baurechtliche Einschränkungen vorhanden, die andere Nutzungen als aktuell genehmigt nur teilweise möglich machen und damit die Drittverwendungsfähigkeit einschränken.

7. Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Zu diesen Risiken gehören:

7.1 Mieterausfallrisiken

Mieterausfallrisiken bestehen darin, dass der Mieter einer Mietfläche seinen vereinbarten Mietzahlungen ganz oder teilweise nicht mehr nachkommt. Die negativen Folgen hieraus können sein:

- Leerstand der Mietfläche ohne Mieteinnahmen

- Zusätzliche Neuvermietungskosten (Umbaukosten, Maklergebühren etc.)
- Schlechter konditionierte Anschlussmietverträge
- Verbleiben der Betriebskosten beim Vermieter
- Forderungsausfälle

7.2 Dienstleisterausfallrisiken

Dienstleisterausfallrisiken bestehen darin, dass Vertragspartner, mit denen ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen wurde, ausfallen. Hierdurch können gegebenenfalls Vorauszahlungen verloren gehen oder erhebliche Mehraufwendungen entstehen, da neu abzuschließende Verträge gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen vereinbart werden müssen als ursprünglich geplant. Neben dem Ausfall eines Dienstleisters kann es auch zu einer schlechten bzw. mangelhaften Leistung eines Dienstleisters kommen.

8. Liquiditätsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in welcher der Darlehensnehmer bzw. Emittent nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z. B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um seine fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Alle in diesem Risikohinweis beschriebenen Risiken können eine negative Rückwirkung auf die Liquiditätsausstattung des Darlehensnehmers bzw. Emittenten entfalten, weil ihr Eintritt regelmäßig zu geringeren Einnahmen und/oder zu höheren Ausgaben führen kann und dadurch die Liquiditätssituation des Darlehensnehmers bzw. Emittenten belastet wird. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in Kombination realisieren, gerät der Darlehensnehmer bzw. Emittent in eine existenzbedrohende Situation. Damit begründen Liquiditätsrisiken stets eine Insolvenzgefahr und damit das Risiko eines Totalverlustes des Anlagebeitrages.

Zu diesen Liquiditätsrisiken gehört insbesondere das Zahlungsunfähigkeitsrisiko.

Zahlungsunfähigkeitsrisiken bestehen darin, dass der Darlehensnehmer bzw. Emittent nicht mehr in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber fremden Dritten aufgrund fehlender liquider Mittel nachzukommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung am Markt gefunden werden kann und es dadurch zu einer Insolvenz des Darlehensnehmers bzw. Emittenten kommt.

Es kann das Risiko bestehen, dass ein Preis für die Rücknahme der Finanzinstrumente nicht öffentlich verfügbar oder nicht realisierbar ist und ein Handel mit den Finanzinstrumenten, insbesondere ein Verkauf nicht möglich ist. Dieses Risiko kann z. B. dann durchschlagen, wenn für die betreffenden Finanzinstrumente kein organisierter Zweitmarkt besteht (insbesondere bei Vermögensanlagen oder fehlender Börsenzulassung von Wertpapieren) oder dieser illiquide ist oder es zu Einschränkungen des Handels kommt („Handelsaussetzung“).

9. Operationelle Risiken

Unter operationellen Risiken werden sämtliche betriebliche Risiken verstanden, die dem Darlehensnehmer bzw. Emittenten entstehen können. Operationelle Risiken stellen im Allgemeinen Risiken dar, die mit der Gefahr von Verlusten verbunden sind, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Zu diesen Risiken gehören die Betriebsrisiken.

Betriebsrisiken bestehen darin, dass mit dem Betreiben einer Immobilie Risiken verbunden sind, die ursächlich in der Immobilie selber liegen und weder etwas mit Marktrisiken (Preisentwicklungen), Adressenausfallrisiken oder Liquiditätsrisiken zu tun haben. Hierzu gehören vor allem:

Physische Risiken bestehen darin, dass eine Immobilie bzw. einzelne Komponenten, aus denen eine Immobilie besteht, dem Risiko unterliegen, nicht diejenige Leistung zu erbringen, die prognostiziert bzw. erwartet wurde.

Instandhaltungsrisiken bestehen darin, dass es trotz Prüfung und ordnungsgemäßer Planung zu außerplanmäßigen Instandhaltungskosten kommen kann. Exemplarisch seien folgende Komponentengenannt:

- Dach & Fach
- Fassade
- Technik (z. B. Heizung, Lüftung)

10. Managementrisiken

Managementrisiken bezeichnen die Gefahr von Fehlentscheidungen durch das Management des Darlehensnehmers bzw. Emittenten. Fehlentscheidungen können hierbei von unterschiedlicher Natur sein. Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern können mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung des Darlehensnehmers bzw. Emittenten verbunden sein.

11. Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Bei Risiken aus Rechtsstreitigkeiten handelt es sich um Risiken, die durch Klagen gegen den Darlehensnehmer bzw. Emittent erhoben werden, oder die der Darlehensnehmer bzw. Emittent zur Durchsetzung eigener Ansprüche gegen Dritte erheben muss. Daraus resultierende geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben können das Vermögen des Darlehensnehmers bzw. Emittenten zusätzlich belasten.

12. Risiken bei kreditfinanzierten Geschäften

Das Risiko erhöht sich, wenn der Erwerb von Finanzinstrumenten über Kredit finanziert wird. Entwickelt der Markt sich entgegen der Erwartungen, so muss nicht

nur der eingetretene Verlust hingenommen, sondern auch der Kredit verzinst und zurückgezahlt werden. **Die iEstate GmbH, iEstate Securities GmbH sowie die NFS Netfonds Financial Service GmbH raten grundsätzlich davon ab, fremdfinanzierte Gelder riskant anzulegen!**

13. Sonstige Risiken

13.1 Politische Risiken

Das Risiko besteht darin, dass sich die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen verändern. Das kann negative Folgen für den Darlehensnehmer bzw. Emittenten und die Anleger haben. Zu den politischen Risiken gehört insbesondere das Risiko, dass sich die Steuergesetzgebung zum Nachteil eines Investments verändern kann.

13.2 Rechtliche Risiken

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil des Darlehensnehmers bzw. Emittenten auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern. Sollten auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen, für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Geldanlageprodukte eingeführt werden, können Nachteile für den Anleger nicht ausgeschlossen werden.

In den letzten Jahren hat ein stetiger Wandel bei der rechtlichen Beurteilung einzelner Rechtsfragen im Zusammenhang mit Geld- und Kapitalanlagen stattgefunden. Betroffene Einzelfragen sind beispielsweise Fragen des Fernabsatzes von Geldanlagen, Inhalte von Widerrufsbelehrungen, etc. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass wesentliche Parameter der Prognose zu Lasten der Anleger nicht gehalten werden können.

Soweit der Treuhänder zugunsten der Anleger Sicherheiten erhält, verwaltet und/oder verwertet, führt sie keine rechtliche Prüfung derselben zugunsten der Anleger durch, da sie gegenüber den Anlegern nicht zur Rechtsberatung befugt ist. Es wird daher jedem Anleger empfohlen, auf eigene Kosten fachliche rechtliche Beratung hinzuzuziehen, um Risiken der Sicherheiten hinsichtlich Bestand, Reichweite oder Durchsetzbarkeit zutreffend zu beurteilen. Es wird davon ausgegangen, dass die Tätigkeit des Treuhänders rein wirtschaftlicher Natur ist; sollte diese als Rechtsdienstleistung einzustufen sein, besteht das Risiko der Unwirksamkeit der von ihr eingegangenen Verträge.

13.3 Risiken aus Interessenkonflikten

Es kann bei dem Darlehensnehmer bzw. Emittenten zu Interessenkonflikten kommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass er im Einzelfall im Interesse seines/seiner Gesellschafter/s oder sonstiger Dritter handelt.

13.4 Allgemeines steuerliches Risiko

Das dem vorliegenden Angebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage geltenden Rechtslage, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, sowie der entsprechenden Fachliteratur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und/oder die Verwaltungsauffassung während der Laufzeit des Darlehens ändern wird und dies erhebliche Änderungen in der Besteuerung des Anlegers zur Folge hat. Solche Änderungen können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Angebots angestrebten wirtschaftlichen Erfolg nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit 6 Prozent p. a. zu verzinsen (§ 233a in Verbindung mit § 238 AO). Das Angebot ist auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen konzipiert, die aus dem Privatvermögen heraus investieren und die Vermögensanlage nicht selbst noch fremdfinanzieren. Bei Investitionen aus dem Betriebsvermögen des Anlegers und bei einer anderen steuerlichen Ansässigkeit als ausschließlich in Deutschland trägt der Anleger ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die hier nicht dargestellt sind.

Der Anleger sollte vor Zeichnung der Vermögensanlage die gesamten Angebotsunterlagen sorgfältig prüfen. Vor der Zeichnung sollte der Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Das Risiko der steuerlichen Konzeption, d. h. die Anerkennung durch die Finanzverwaltung auf Basis des derzeitig bekannten Steuerrechts, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Anlegers wird keine Haftung übernommen.

13.5 Katastrophenrisiken

Es ist nicht auszuschließen, dass die finanzierten Immobilien untergehen bzw. es zu starken Beschädigungen kommt, die einem Untergang der Immobilie gleichkommen. Das Risiko besteht darin, dass es zu extremen Situationen beispielsweise durch Terrorangriffe, Kriege oder Naturkatastrophen kommen kann. In diesem Zusammenhang ist nicht sichergestellt, dass etwaig bestehende Versicherungen (z. B. gegen Terror besteht kein Versicherungsschutz) den entstandenen Schaden ganz oder teilweise erstatten.

Daneben kann es aufgrund äußerer bzw. nicht absehbarer Faktoren zu einer wirtschaftlichen Wertlosigkeit der durch die Vermögensanlage mitfinanzierten Immobilien kommen. Die Realisierung nur eines der vorgenannten Risiken würde sich gravierend auf das Vermögen des Darlehensnehmers bzw. Emittenten auswirken und das prognostizierte Ergebnis zu großen Teilen verringern.

Grundsätzlich können mehrere Risiken zusammen auftreten und sich gegenseitig verstärken.

Bitte beachten Sie:

Die Aufzählung der Risiken ist weder abschließend, noch bestehen bei jedem Finanzinstrument alle Risiken in gleich starker Ausprägung. Welcher Art und Ausprägung die Risiken sind, kann jeweils nur auf ein konkretes Finanzinstrument bezogen festgestellt werden. Bezüglich des einzelnen Finanzinstruments sind die in den Verkaufsunterlagen (Prospekt u.a.) enthaltenen Risikohinweise der Anbieter maßgeblich.
