

Risikohinweise

Stand: 27.2.2020

Inhalt

| | |
|---|----------|
| Inhalt | 1 |
| Allgemeine Risikohinweise aus der Ausgestaltung des Nachrangdarlehens | 3 |
| Nachrangrisiko und unternehmerischer Charakter der Finanzierung | 4 |
| Fehlende Besicherung der Darlehen | 4 |
| Tilgung | 5 |
| Kündigung | 5 |
| Veräußerlichkeit, Verfügbarkeit des investierten Kapitals, langfristige Bindung | 5 |
| Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung | 5 |
| Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger | 5 |
| Risiken auf der Ebene des Darlehensnehmers / Projektträgers | 7 |
| Allgemeines Unternehmerrisiko | 7 |
| Allgemeines Prognoserisiko | 7 |
| Liquiditätsrisiken | 8 |
| Risiko bei den Einnahmen | 8 |
| Leerstandsrisiken | 8 |
| Risiken für Modernisierungen und Sanierungen | 9 |
| Ertragsminderungen und/oder höhere Kosten | 9 |
| Bewertungsrisiken | 10 |
| Prognostizierte Zahlungen | 10 |
| Wechselkursrisiko | 10 |
| Veräußerung der Immobilie | 10 |
| Vertragspartner / Mieter | 11 |
| Versicherungsrisiken | 11 |
| Rechtsstreitigkeiten | 11 |

| | |
|--|-----------|
| Insolvenzrisiko des Projektträgers | 12 |
| Schlüsselpersonenrisiko | 12 |
| Aufsichtsrechtsrisiko | 12 |
| Software- und Technologierisiko | 12 |
| Risiken auf Ebene des Darlehensgebers / Anlegers | 14 |
| Fremdfinanzierungsrisiko | 14 |
| Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen | 14 |
| Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration | 14 |
| Externe Risiken | 14 |
| Allgemeine Marktrisiken | 14 |
| Wettbewerbsrisiko | 15 |
| Zinsänderungsrisiko | 15 |
| Inflationsrisiko | 15 |
| Politische Risiken | 15 |
| Risiko der Änderung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen | 16 |
| Hinweise des Plattformbetreibers | 17 |
| Umfang der Projektprüfung durch RAAY Real Estate GmbH ("Plattformbetreiber") | 17 |
| Informationsgehalt der Projektbeschreibung | 17 |
| Maximales Risiko | 18 |

Allgemeine Risikohinweise aus der Ausgestaltung des Nachrangdarlehens

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt) der F81 GmbH & Co. KG, vertreten durch die F81 GmbH ("Darlehensnehmer" oder "Projektträger"). Diese wiederum vertreten durch Hr. Hans Hammer, geboren am 5.1.1972, Geschäftsführer. Geschäftsansässig: Reichentalstr. 1, D-82065 Baierbrunn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 91595.

Nachrangdarlehen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Vermögensanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Vermögensanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind. Weiterhin werden Risikofaktoren dargestellt, die die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Nachrangrisiko und unternehmerischer Charakter der Finanzierung

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerische Finanzierung mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt). Weitere Details sind in den Allgemeinen Darlehensbedingungen ("ADB") beschrieben. Dies bedeutet, sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d.h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers) herbeiführen würde. Das bedeutet, dass die Zahlung von Zins- und Tilgungszahlung des Darlehens keine Insolvenz des Darlehensnehmers auslösen darf. Dann dürften weder Zinsen noch Tilgungszahlungen an die Anleger geleistet werden. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück. Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Darlehensnehmers sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Darlehensnehmers berücksichtigt.

Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Eine Zahlung des Darlehensnehmers auf die Nachrangforderungen darf – unabhängig von der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens – auch nicht erfolgen, wenn in Bezug auf den Darlehensnehmer schon vor dem geplanten Zahlungszeitpunkt ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Ansprüche sind dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Darlehensnehmers nicht behoben wird. 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 Anleger dürfte seine Forderungen bei Fälligkeit nicht einfordern. Der Anleger 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 Anleger die Zinszahlungen ebenso wie die Tilgungszahlungen im Ergebnis aufgrund des Nachrangs nicht erhält. Zudem könnte es sein, dass der Anleger für bereits gezahlte Zinsen Steuern entrichten muss, obwohl er zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge verpflichtet ist.

Fehlende Besicherung der Darlehen

Da das Darlehen unbesichert ist, könnte der Anleger im Insolvenzfall des Darlehensnehmers weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können. Dies könnte dazu führen, dass Zins- oder Tilgungszahlungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

Tilgung

Die Tilgung ist in den ADB geregelt. Bei vorzeitiger ordentlicher Kündigung durch den Darlehensnehmer ist der Gesamtbetrag bestehend aus Zins, Tilgung und (wenn in den ADB vereinbart) Vorfälligkeitsentschädigung am Tag der Wirksamkeit der Kündigung fällig. Sollte der Darlehensnehmer bis dahin das für die Tilgung erforderliche Kapital nicht aus seiner laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften können und/oder keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

Kündigung

Die Kündigungsmöglichkeiten von Seiten des Darlehensnehmers als auch -gebes ist in den ADB geregelt. Auch die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit von beiden Seiten während der Platzierungsphase ist in den ADB geregelt. Zu beachten sind mögliche Aufschläge, Bearbeitungsgebühren und Fristen im Falle einer Kündigung. Auch diese Regelungen sind in den ADB geregelt.

Veräußerlichkeit, Verfügbarkeit des investierten Kapitals, langfristige Bindung

Die Darlehensverträge sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen.

Das Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Es gibt vielleicht nie einen von der Behörde zugelassener Sekundärmarkt für Token.

Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung

Da es sich um ein nachrangiges Darlehen handelt, darf das Darlehen nur zurückgezahlt werden, wenn dies bei dem Darlehensnehmer nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führen würde. Wäre dies der Fall, verlängerte sich die Laufzeit des Darlehens automatisch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem dieser Zustand nicht mehr bestünde. Die Anlage ist damit für Anleger nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind, exakt zum geplanten Laufzeitende ihr Geld zurück zu erhalten. Würde die wirtschaftliche Schieflage des Darlehensnehmers nicht behoben, könnte es zum Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens und der Zinsansprüche kommen.

Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung des Darlehensnehmers zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei dem Darlehensnehmer kommt. In diesem Fall könnten geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse des Darlehensnehmers erheblich von der Prognose abweichen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass der Darlehensnehmer zahlungsunfähig werden könnte. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiken auf der Ebene des Darlehensnehmers / Projektträgers

Die Investition in Folge eines unbesicherten Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“) in ein Immobilienprojekt ist eine Investition mit unternehmerischem Charakter, deren zukünftige Entwicklung nicht vorhersehbar ist. Dieses Angebot ist nur für erfahrene Investoren geeignet, die einen Teil ihres Vermögens in eine Anlageform unternehmerischem Charakter investieren möchten und bei einem negativen Geschäftsverlauf auch einen Verlust, gegebenenfalls auch einen Totalverlust ihrer Investition wirtschaftlich hinnehmen können. Die Investition sollte grundsätzlich nicht unter kurzfristigen spekulativen Aspekten eingegangen werden. Es wird empfohlen, sich vor der Investitionsentscheidung von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen, der mit den Vermögens- und Steuerverhältnissen des Anlageinteressenten vertraut ist.

Die nachfolgende Darstellung behandelt in Ergänzung der Allgemeinen Risikohinweise für Nachrangdarlehen die wesentlichen speziellen Risiken, die mit der Investition verbunden sind.

Daneben können auch Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Risiken entstehen. Die Risiken können auch kumulativ auftreten und sich dadurch in der Wirkung verstärken. Bereits die Verwirklichung eines Risikos kann ausreichend sein, um die unter dem Punkt „Maximales Risiko“ beschriebenen Folgen auszulösen.

Risiken, die in der individuellen Situation des Anlegers begründet liegen, sind bei der Risikodarstellung nicht erfasst. Diese muss jeder Anleger im Rahmen seiner Investitionsentscheidung auf Basis seiner persönlichen Situation selbst prüfen und bewerten. Reihenfolge und Umfang der dargestellten Risiken stellen keine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. die Bedeutung für den Eintritt des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung dar.

Allgemeines Unternehmerrisiko

Neben allgemeinen unternehmerischen Risiken unterliegt die Investition auch branchentypischen Risiken der Immobilienbranche. Das Ergebnis der Investition hängt im Wesentlichen vom Ergebnis des lokalen Immobilienmarktes ab. Dies ist den Schwankungen und Einflüssen einer Volkswirtschaft ausgesetzt. Es bestehen insbesondere Risiken im Zusammenhang mit den sozioökonomischen Rahmenbedingungen.

Allgemeines Prognoserisiko

Prognosen sind zukunftsbezogene Aussagen, die auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Zugrunde gelegte Annahmen können sich später als nicht richtig herausstellen. Grundsätzlich lassen sich zukünftige Ereignisse nur schwer voraussagen und unterliegen vielfach nicht der Kontrolle des Darlehensnehmers. Wenn die künftigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen von den in der Prognoserechnung unterstellten Annahmen abweichen, kann dies die Ertrags-, Liquiditäts- und Wertentwicklung gegenüber den Plandaten erheblich verändern. Es besteht daher das Risiko, dass sich Annahmen in Prognoserechnungen als falsch herausstellen und daher geringere oder gar keine Zahlungen am dem Darlehensgeber erfolgen können als geplant.

Liquiditätsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in welcher der Darlehensnehmer nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Solche Risiken können beispielsweise entstehen, wenn Zahlungsmittel zweckentfremdet werden, Einnahmen niedriger ausfallen als erwartet oder ganz entfallen, unerwartete erhebliche Ausgaben entstehen, nicht oder unzureichend versicherte Schäden auftreten oder wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihre Verpflichtungen gegenüber des Darlehensnehmers nicht erfüllen. Insbesondere können Liquiditätsrisiken aus dem operativen Betrieb einer Immobilie entstehen. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang realisieren, dass sie sich durch die Inanspruchnahme einer Liquiditätsrücklage nicht beherrschen lassen, gerät der Darlehensnehmer in eine existenzgefährdende Situation. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verpflichtet, ohne schuldhaftes Zögern einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zu stellen. Liquiditätsrisiken begründen stets das Risiko des Verlustes der Investition.

Risiko bei den Einnahmen

Die bestehende Zugriffsmöglichkeit auf die eigene Immobilie bietet grundsätzlich ein Höchstmaß an operativer Sicherheit. In der Prognose rechnet der Darlehensnehmer auf der Einnahmenseite bewusst und durchgängig konservativ und beruht auf der durchgehend bestehenden Möglichkeit, moderate Mietanpassungen bei den Mietern durchzusetzen.

Jedes Immobilienprojekt unterliegt gewissen Marktrisiken. Aufgrund der Schwankungen des Immobilienmarktes kann zum heutigen Zeitpunkt keine konkrete Aussage über die zukünftigen Mieteinnahmen getroffen werden. Ferner besteht das Risiko, dass ein Mieter seinen vertraglichen Pflichten nicht oder nicht vollständig nachkommt, Minderungen geltend macht oder vorzeitig den Mietvertrag kündigt. Für die Mietverträge bestehen normalerweise branchenübliche Kündigungsmöglichkeiten. Es besteht das Risiko, dass vorzeitig ein neuer Mieter zu suchen ist.

Die allgemeinen Erwartungen von Mietern an ihre Mietflächen unterliegen ständigen Veränderungen, beispielsweise ist ein stetig steigender Bedarf an größeren Wohnraumflächen und höherer Qualität der Ausstattung zu verzeichnen. Es besteht die Möglichkeit, dass es nicht oder nur teilweise gelingt, sich diesen Bedarfsveränderungen entsprechend anzupassen. Die Umbau-, Renovierungs- oder Instandhaltungskosten können hierdurch steigen oder es können Mieterhöhungen oder Anschlussvermietungen nicht oder nur mit schlechteren Konditionen als erwartet durchführbar sein. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Leerstandsrisiken

Es besteht allgemein das Risiko von Leerständen, insbesondere nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Es ist möglich, dass im Falle der Kündigung eines Mietverhältnisses eine Anschlussvermietung nicht, nur später oder nur zu einer niedrigeren Miete möglich ist oder dem Nachmieter Anreize wie eine mietfreie Zeit zur Vornahme von Umbauten gewährt werden müssen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen

verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Risiken für Modernisierungen und Sanierungen

Es ist nicht auszuschließen, dass sich künftig ein Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf hinsichtlich des Anlageobjekts ergibt. Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen regelmäßig notwendige Voraussetzung für die Durchführung. Es besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden. Hierbei ist der Projektträger teilweise auf die Ausübung von Ermessensentscheidungen einzelner Behörden zu ihren Gunsten angewiesen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sonst negativ beeinflussen. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Ertragsminderungen und/oder höhere Kosten

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Immobilienbetriebs- und Verwaltungskosten höher ausfallen als in der Prognoserechnung kalkuliert. Ertragsminderungen können sich aus fehlenden oder zu geringen Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen, nicht kalkulierten Umbau- und Reparaturaufwendungen, Altlastenbeseitigung, Baumängeln u.ä. ergeben. Das Anlageobjekt kann mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen und/oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sein. Bodenverunreinigungen können Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche späterer Erwerber der Immobilien auslösen. Auch kann der Projektträger zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten und/oder Kriegslasten verpflichtet sein. Diese Pflichten und Ansprüche können unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch den Projektträger oder seine jeweiligen Erfüllungsgehilfen bestehen und es ist möglich, dass keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen bzw. bestehende Regressansprüche nicht durchgesetzt werden können. Die Beseitigung etwaiger Lasten kann die Bewirtschaftung der Anlageobjekte unmöglich oder unwirtschaftlich machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Etwaige Baumängel können unerkannt bleiben oder erst später auftreten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei Erwerb unerkannte Altlasten auf einem oder mehreren Grundstücken befinden. Eventuelle Kosten aus einer Altlasten- oder Mängelbeseitigung, für die keine Gewährleistung besteht oder eine Gewährleistung nicht durchgesetzt werden kann, gehen zu Lasten des Projektträgers.

Die auf Mieter nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten, sonstigen Bewirtschaftungskosten, Kosten für laufende Instandhaltung und etwaige Immobilienbewertungen sowie Kosten im Zusammenhang mit der Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen können höher als erwartet ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne zunächst als umlagefähig eingestufte Kosten später nicht auf die Mieter umgelegt werden können bzw. zunächst nicht einkalkulierte Betriebs- oder Verwaltungskosten zusätzlich entstehen. Eine Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten kann auch die Attraktivität der

Immobilie für Mieter vermindert damit die Ertragskraft der Immobilie schmälern. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Bewertungsrisiken

Es bestehen Risiken in möglichen Wertverlusten des Anlageobjekts sowie in Altlasten, Bodenbeschaffenheit, Belastungen und Baumängeln oder Bauschäden sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen, gegen Vorschriften der Bausicherheit oder gegen die legale Nutzung. Der Wert des Anlageobjekts hängt unter anderem ab von der Höhe der Bestandsmieten, der ortsüblichen Vergleichsmiete, der rechtlich zulässigen Miete, der Entwicklung des jeweiligen Wohngebiets sowie den Bewirtschaftungskosten wie Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten und dem Grad der Vermietung. Bei einer negativen Entwicklung einer oder mehrerer dieser Faktoren können höhere Aufwendungen und/oder niedrigere Erträge entstehen. Dadurch kann der Verkehrswert des betroffenen Anlageobjekts niedriger ausfallen. Der Darlehensnehmer kann aus finanziellen Gründen zum Verkauf einer oder mehrerer Anlageobjekte gezwungen sein, wodurch sie einen möglichen Wertverlust des betroffenen Anlageobjekts realisieren würde. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Prognostizierte Zahlungen

Die prognostizierten Zahlungen (Zins und Tilgung) beruhen auf Prognoserechnungen. Negative Abweichungen von diesen Prognoserechnungen, insbesondere Abweichungen hinsichtlich der Liquiditätsentwicklung können dazu führen, dass Zahlungen nicht oder nicht in der prognostizierten Höhe vorgenommen werden können. Es besteht das Risiko, dass im Insolvenzfall des Darlehensnehmers geleistete Zahlungen möglicherweise zurückgeführt werden müssen. Die Zahlungen sollten daher nicht Bestandteil der Einkommensplanung der Darlehensgeber sein. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Wechselkursrisiko

Die Investition ist in EUR denominated. Die übliche und wesentliche Währung für dieses Immobilienprojekt ist EUR. Daher bestehen keine erheblichen Wechselkursrisiken.

Veräußerung der Immobilie

Der Veräußerungserlös kann wesentlich das Ergebnis des Projektträgers beeinflussen. Der Veräußerungserlös ist maßgeblich abhängig von der Marktentwicklung für Immobilien vom Erhaltungszustand der Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs. So können z.B. Veränderungen im Immobilienmarkt Auswirkungen auf das Preisniveau haben. Im denkbar ungünstigsten Fall könnte die Immobilie unverkäuflich sein. Der Zeitpunkt der Veräußerung ist nicht exakt planbar, da er von den Marktkonditionen abhängt. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Vertragspartner / Mieter

Grundsätzlich besteht bei jedem Vertrag die Möglichkeit der Nichterfüllung. Es besteht das Risiko, dass jetzige oder zukünftige Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend nachkommen – sei es auf Grund eingeschränkter Leistungsfähigkeit oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft - oder ggf. vorhandene Kündigungsrechte wahrnehmen. Hieraus können sich, wenn die entsprechenden Ansprüche gegen den jeweiligen Vertragspartner wegen Schlecht- oder Nichterfüllung seiner Pflichten nicht oder nicht in absehbarer Zeit realisierbar sind, wiederum Einnahmeausfälle bzw. Kostensteigerungen ergeben. Sind Schlechterfüllungen der den Darlehensnehmer selbst treffenden Leistungen und/oder sonstigen Sorgfaltspflichten nicht durch Versicherungsleistungen gedeckt, können umgekehrt mit gleichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Darlehensnehmer von Vertragspartner und/oder Dritten in Fällen der Schlechterfüllung der sie selbst treffenden Leistungen in Anspruch genommen werden. Hieraus resultierende Kostenbelastungen und/oder Mindereinnahmen führen zu geringeren Erträgen oder auch zu deren Wegfall. Sofern Vertragspartner ausfallen bzw. wenn bei Ablauf der Verträge diese neu ausgehandelt werden müssen, besteht das Risiko, Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Hieraus können höhere Aufwendungen im Vergleich zur Prognose entstehen, die einen entsprechenden negativen Einfluss auf die (Rück)Zahlungen an die Darlehensgeber haben können. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Versicherungsrisiken

Der Projektträger entscheidet über Art und Umfang des Versicherungsschutzes, um die aus ihrer Sicht wesentlichen Risiken abzudecken. Der Projektträger geht davon aus, dass sie derzeit in angemessenem Umfang gegen betriebliche Risiken versichert ist bzw. plangemäß sein werden. Der Projektträger kann allerdings nicht ausschließen, dass Verluste entstehen oder dass Ansprüche gegen sie erhoben werden, die über den Umfang des bestehenden bzw. geplanten Versicherungsschutzes hinausgehen. Entstehen dem Projektträgern Schäden, gegen die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, kann sich dies wesentlich nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Rechtsstreitigkeiten

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Investition, dem Erwerb bzw. der Verwaltung und Bewirtschaftung einer Immobilie oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt. In diesen Fällen kann es zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage des Projektträgers kommen. Dies kann selbst im Falle eines gerichtlichen Obsiegens geschehen, wenn der Prozessgegner insolvent ist bzw. wird. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Insolvenzrisiko des Projektträgers

Die Realisierung einzelner oder mehrerer Risiken kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Projektträgers auswirken und im schlimmsten Fall zur Insolvenz des Projektträgers führen. Der Projektträger könnte insbesondere insolvent werden, wenn sein Erlöse niedriger und/oder ihre Aufwendungen höher als geplant ausfallen und die verbleibende Liquidität nicht ausreicht, um die Aufwendungen im Hinblick auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie die Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- oder sonstigen Aufwendungen des Projektträgers zu decken. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Anlageobjekte nicht oder nicht zu den erwarteten Erlösen verkauft oder bewirtschaftet werden können oder eine gegebenenfalls notwendige Refinanzierung scheitert. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern des Darlehensnehmers besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifizierter Geschäftsaufbau und ein qualifiziertes Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Darlehensnehmers haben. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Darlehensnehmers so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Darlehensnehmers anordnen kann. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Software- und Technologierisiko

Der Token, die zugrunde liegende Software-Anwendung, der zugrunde liegende Smart Contract und die Softwareplattform (d.h. das Ethereum-Netzwerk) werden ständig weiterentwickelt und viele Aspekte bleiben ungeprüft. Fortschritte in der Kryptographie oder technische Fortschritte wie die Entwicklung von Quantencomputern können Risiken für die Token darstellen. Es gibt keine Garantie oder Zusicherung, dass der Prozess zur Erstellung und Ausgabe von Token ununterbrochen oder fehlerfrei abläuft, und es besteht ein inhärentes Risiko, dass die Software Schwächen, Schwachstellen oder Fehler enthält, die unter anderem den vollständigen Verlust von Token verursachen können.

Anleger können ihren Private Key verlieren, er kann gestohlen werden oder die Wallet kann gehackt werden, sodass die Anleger keinen Zugriff mehr auf ihre Token haben. Das dem Smart Contract

zugrundeliegende Ethereum-Netzwerk kann Angriffen u.a. von Hackern ausgesetzt sein, die zum Verlust der Token führen können.

Die für die Emission der Token nötige Software kann Bugs oder sonstige Fehler enthalten.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Risiken auf Ebene des Darlehensgebers / Anlegers

Fremdfinanzierungsrisiko

Dem Anleger können im Einzelfall in Abhängigkeit von den individuellen Umständen weitere Vermögensnachteile entstehen, z.B. aufgrund von Steuernachzahlungen. Wenn der Anleger die Darlehenssumme fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des Weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Der Darlehensnehmer rät daher von einer Fremdfinanzierung des Darlehensbetrages ab.

Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in den Nachrang-Darlehensvertrag sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden.

Grundsätzlich gilt, je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

Externe Risiken

Allgemeine Marktrisiken

Sowohl der allgemeine Immobilienmarkt, als auch lokale Immobilienmärkte können sich negativ entwickeln. Eine negative Entwicklung der Konjunktur und eine damit sinkende Kaufkraft können den Ertrag und die Wertentwicklung des Anlageobjekts negativ beeinflussen. Der wirtschaftliche Erfolg von Immobilien hängt von der nachhaltigen Ertragskraft ab und somit im Wesentlichen von Faktoren wie der Lage, dem Zustand und der Ausstattung der jeweiligen Immobilien, den erzielbaren Mieteinnahmen, der Konjunktur und der Entwicklung des Marktumfelds. Die Lage kann durch die

Entwicklung der Umgebung, Sozialstrukturen, öffentlich-rechtliche Auflagen sowie durch die regionale und überregionale Wettbewerbssituation nachteilig negativ beeinflusst werden. Lokale Immobilienmärkte, in den der Darlehensnehmer zukünftig investieren wird, können vielfältigen Schwankungen unterliegen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, denn der langfristig zu erzielende Ertrag von Immobilien wird auch beeinflusst durch die Konjunktur. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Wettbewerbsrisiko

Der Projektträger ist dem Wettbewerb mit weiteren Immobiliengesellschaften ausgesetzt, die sich ebenfalls auf die Investition in und die Bewirtschaftung von Immobilien konzentrieren. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken. Ein niedriges Zinsniveau begünstigt Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten niedriger sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Erhöht sich das Zinsniveau, so kann dies einen negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, weil aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten die Nachfrage sinkt. In der Folge können sich die Bewertung einzelner oder aller Anlageobjekte des Darlehensnehmers sowie die jeweils aus ihnen erzielbaren Mieterträge negativ entwickeln. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher entsprechend der Aufteilung des Banken-Fremdkapitals auch in den Finanzierungskosten niederschlagen. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Inflationsrisiko

Der reale Wert der jährlichen Zinsen sowie des Rückzahlungsbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen kann sich durch Inflation vermindern. Dies kann für den Anleger dazu führen, dass die erwartete reale Vermögensmehrung nicht eintritt oder sich letztlich als negativ darstellt.

Politische Risiken

In unvorhersehbaren Ereignissen im In- und Ausland besteht ein Risiko. Zu den politischen Risiken gehören bspw. gesetzgeberische, behördliche oder regulatorische Maßnahmen, welche die Erfüllung der vertraglichen Forderungen verhindern, die dann zu dem Verlust von Ansprüchen infolge von Unmöglichkeiten der Vertragserfüllung führen könnten. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Risiko der Änderung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen

Künftige Entscheidungen der Finanzverwaltung, Gesetzesänderungen und Änderungen der Rechtsprechung können die vorhersagten Ergebnisse entscheidend negativ beeinflussen. Gleiches gilt für die Änderungen sonstiger rechtlicher Rahmenbedingungen, wie beispielsweise erhöhte oder neue technische Anforderungen, die von nationalen oder internationalen Institutionen und oder Behörden an den Projektträger gestellt werden und den zukünftigen Einsatz sowie die Einnahmen aus Immobilienprojekten negativ beeinflussen könnten. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung von jährlichen Zinsen und zur Rückzahlung des Darlehens an die Anleger beeinträchtigen.

Hinweise des Plattformbetreibers

Umfang der Projektprüfung durch RAA Y Real Estate GmbH ("Plattformbetreiber")

Der Plattformbetreiber nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Darlehensnehmers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anlegern keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem Anleger eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

Informationsgehalt der Projektbeschreibung

Die Projektbeschreibung auf der Plattform erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, dem Darlehensnehmer Fragen zu stellen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie den Darlehensvertrag abschließen sollten. Da jeder Anleger mit seiner Darlehensvergabe persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen des Darlehensnehmers unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.

Maximales Risiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse des Darlehensnehmers haben, die bis zu dessen Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Die Darlehensvergabe ist nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht. Das Darlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.