

## Risikohinweise der IQ fairprofit AG

Die angebotenen Schuldverschreibungen sind mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche mit den Schuldverschreibungen verbundenen Risiken aufgeführt werden. Daher werden nur die von der Anbieterin/Emittentin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Zins-, und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht in voller Höhe bedient werden, was zu einem Totalverlust des geleisteten Kapitals sowie nicht gezahlter Zinsen führen kann (maximales Risiko).

### **Risiken, die dem Wertpapier eigen sind**

#### ***Risiko eingeschränkter Veräußerbarkeit***

Es ist keine Einbeziehung der Schuldverschreibungen am organisierten Markt oder im Freiverkehr geplant. Daher ist die Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen eingeschränkt. Bei Anlegern, die während der Laufzeit die Schuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Schuldverschreibungen nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger nur geringen Marktpreis verkauft werden können.

#### ***Fehlende Mitwirkungsrechte***

Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschaftersammlung der Emittentin. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Schuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust für den Anleger führen kann.

#### ***Verlust des Private Key***

Die Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die Token für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt

Vermögensstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „Vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token.

### ***Technologierisiken***

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich auch im Jahre 2023 noch in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum des WIBs nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten (z.B. Hackerangriffen) ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der Schuldverschreibung und die Handelbarkeit der Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der Token und damit zum Verlust der Schuldverschreibung führen.

### **Risiken, die der Emittentin eigen sind**

Die wesentlichen unternehmerischen Risiken der Emittentin sind nachfolgend dargestellt. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, was den Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Aktionärs zur Folge haben kann.

### ***Blind-Pool-Risiko***

Konkrete Investitionen stehen seitens der Emittentin zum Datum des WIBs nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der Auswahl der Grundstücke und Immobilienprojekte sowie der Auswahl der Unternehmen ab, an denen sich die Emittentin beteiligen will. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Immobilien und die Gesellschaften sorgfältig auswählt. Es besteht das Risiko, dass Immobilien oder Gesellschaften durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann jeweils dazu führen, dass die jeweilige Immobilie oder Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt und die Emittentin nur geringe Ergebnisse erzielt oder sogar Verluste ausweisen muss. Ebenfalls besteht das Risiko, dass die Emittentin keine Immobilien oder Gesellschaften identifizieren und erwerben kann, auf die ihr Anforderungsprofil passt.

### ***Risiken aus dem Erwerb von Immobilien***

Die Emittentin plant den Erwerb von Immobilien. Insbesondere können Risiken dadurch eintreten:

- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise von Bestandsobjekten sich geringere Ergebnisse aus den Immobilien ergeben;

- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Verkäufer als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten ergeben könnten;
- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen könnte;
- dass sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen sowie lokalen Marktveränderungen ergeben;
- dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin verändert;
- dass zu den noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) gemacht werden können;
- dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/ oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben. Ursache könnten z.B. Fachkräftemangel und stark steigende Kosten für Baumaterial/Lieferkettenprobleme sowie Verzögerungen in der Lieferkette von Baumaterialien sein, wodurch sich auch die Objektsanierungen deutlich zeitlich verlängern und auch die Kosten wesentlich erhöhen kann.;
- dass vorgenommene Sanierungs- und Baumaßnahmen Mängel aufweisen oder sich erheblich verzögern;
- dass Vertragspartner insolvent gehen oder aus anderen Gründen vollständig ausfallen;
- dass die kalkulierten zukünftigen Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen für die Emittentin ergeben.
- dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, wie z. B. schwere Stürme/Schlammlawinen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Meteoriteneinschläge oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilien betreffen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass menschliche Eingriffe wie Vandalismus erfolgen;
- dass globale Ausbreitung von Krankheiten auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung der Immobilie und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und sich z.B. Finanzierungen erschweren oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich sind.

### ***Risiken aus der Veräußerung der Immobilien***

Der erzielbare Veräußerungserlös von Immobilien ist von vielen Faktoren abhängig. Neben den zuvor genannten Errichtungsrisiken, die auch Auswirkungen auf den Veräußerungsgewinn haben könnten, zählen hierzu z.B. die Standortqualität, die Nachfrage von Investoren, markt- und objektspezifische Entwicklungen sowie gesamtwirtschaftliche oder branchenspezifische Umstände (z.B. Kriege wie in der Ukraine, wirtschaftliche Entwicklungen (z.B. Zinserhöhungen und Inflation), politische Veränderungen, die Verschlechterung der Konjunktur). Es besteht das Risiko, die Emittentin aus dem Veräußerungserlös keine ausreichenden Mittel erhält, um die Ansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen vollständig zu erfüllen. Bei Verwirklichung eines oder mehrerer zuvor genannter Veräußerungsrisiken bei der jeweiligen Tochtergesellschaft und/oder Beteiligungsgesellschaft können die kalkulierten zukünftigen Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen. Dies kann zu geringeren Ergebnissen führen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt.

### ***Risiken aus Beteiligungen an anderen Gesellschaften***

Da die Emittentin Beteiligung an kleinen und mittelständischen Unternehmen beabsichtigt, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass

- die aus dem Finanzierungsvertrag/Beteiligungsvertrag geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des jeweiligen Unternehmens nicht den Erwartungen entsprochen hat;
- die in das Unternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von evtl. Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere Ergebnisse aus einer Beteiligung/Finanzierung ergeben kann.

### ***Reputationsrisiko***

Eine wichtige Voraussetzung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist ihre Reputation (Vertrauenswürdigkeit) bei ihren Vertragspartnern. Wenn in der Kundenwahrnehmung die Kompetenz oder Integrität der Emittentin gestört wird, kann dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit führen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

### ***Interessenkonflikte***

Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die IQ fairprofit invest GmbH, die als gebundener Vermittler im Namen, auf Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH die Schuldverschreibungen vermittelt, Tochtergesellschaft der Emittentin ist. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von der betreffenden Person und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der

Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Person und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.