

## Декларация о рисках

1. Настоящая Декларация о рисках (далее - Декларация) содержит описание рисков, которые могут возникнуть в результате заключения Договоров инвестирования с использованием инвестиционной платформы «SimpleEstate» (далее – Платформа). Оператор Платформы информирует Инвестора о том, что предлагаемые к заключению на Платформе Договоры инвестирования являются высокорискованными и могут привести к потере внесенных Инвестором денежных средств в полном объеме. До заключения Договора оказания услуг о содействии в инвестировании и Договоров инвестирования Инвестору следует ознакомиться с рисками, с которыми они связаны путем ознакомления с Правилами и Декларацией.
2. Ниже приводятся конкретные виды рисков, список которых не является исчерпывающим, но позволяет Инвестору иметь общее представление об основных рисках, с которыми он может столкнуться при осуществлении инвестирования на Платформе.
3. Термины, которые не определены в тексте Декларации и указаны с заглавной буквы, их значение определяется в соответствии с Правилами Платформы, которые доступны на сайте [www.simpleestate.ru](http://www.simpleestate.ru).
4. Присоединяясь к Договору оказания услуг по содействию в инвестировании и при заключении Договоров инвестирования на Платформе Инвестор подтверждает, что он
  - 4.1. ознакомился с Правилами Платформы;
  - 4.2. ознакомился с приведенным ниже, не являющимся исчерпывающим, перечнем рисков, связанных с осуществлением инвестирования на Платформе;
  - 4.3. осознает, что инвестирование посредством Платформы является высокорискованным и может привести к потере всех инвестиций в полном объеме;
  - 4.4. понимает, что инвестирование с использованием Платформы осуществляет самостоятельно, принимая все негативные последствия, которые могут возникнуть в результате заключения Договоров инвестирования;
  - 4.5. понимает, что Оператор Платформы является самостоятельным субъектом и не несет ответственность за надлежащее и своевременное исполнение обязательств Заемщиком по Договору инвестирования;
  - 4.6. заверяет, что инвестиции (денежные средства), перечисленные на Номинальный счет, принадлежат ему на праве собственности не являются привлеченными от третьих лиц, в частности кредитными или заемными;
5. Инвестор несет риск наступления неблагоприятных последствий, в случае предоставления недостоверной информации при регистрации на Платформе, присоединения к Договору оказания услуг по содействию в инвестировании, при заключении Договора инвестирования или ложных заверений и гарантий.
6. К таким рискам относятся:
  - 6.1. **Отраслевой риск.** Согласно Договорам инвестирования инвестиции привлекаются для целей приобретения коммерческой недвижимости, а

также оплаты иных расходов, связанных с заключением и исполнением договора купли-продажи недвижимости. Нижеуказанные факторы могут негативно влиять на исполнение обязательств Лица, привлекающего инвестиции, по Договору инвестирования:

- Изменение экономической ситуации в России;
- Изменение конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости;
- Снижение спроса на аренду коммерческой недвижимости, в частности расторжение договоров аренды по инициативе арендаторов;
- Ненадлежащее исполнение арендатором своих обязательств по договору аренды, заключенному с Заемщиком в отношении части Объекта недвижимости, который Заемщик приобрело за счет привлеченных Инвестиций от Инвесторов;
- Изменение законодательства РФ, в результате которого происходит снижение или ограничение арендной платы по договорам аренды коммерческой недвижимости, а также принятие государственным органами Российской Федерации различного рода мер поддержки бизнеса, которые могут привести к снижению или полному отсутствию денежного потока на неопределенный период времени. В соответствии с положениями Декларации к законодательству РФ относятся федеральное, региональное и муниципальное законодательства, а также официальные акты, указания, распоряжения государственных и муниципальных органов;
- Недобросовестное поведение продавца коммерческой недвижимости, которую приобретает Заемщик на заемные средства Инвесторов. Недобросовестное поведение может быть выражено, в частности, в сокрытие информации о правах третьих лиц на Объект недвижимости, об основаниях признания договора купли-продажи недействительным, о фактах нахождения продавца в процедуре банкротства или ликвидации, предоставление недостоверной информации о техническом состоянии Объекта недвижимости, а также иных сведений, которые имеют существенное значение для приобретения и использования по назначению Объекта недвижимости;
- Признание договора купли-продажи недействительной сделкой;
- Причинение вреда Объекту недвижимости, в частности, в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, массовых беспорядков.

6.2. **Кредитный риск.** Заключается в возможности неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком принятых на себя обязательств перед Инвесторами по Договорам инвестирования и перед третьими лицами, и как результат - несостоятельность (банкротство) Лица, привлекающего инвестиции.

6.3. **Риск конвертируемости.** В случае, когда стороны Договора инвестирования дополнительно к основному обязательству согласовали, что обязательства по такому договору прекращаются посредством зачета однородных обязательств, новации, предоставления отступного и иного

способа прекращения обязательств, Инвестор принимает на себя все возможные риски, которые могут возникнуть в случае прекращения Договора инвестирования по таким основаниям (снижение стоимости, ликвидность отступного, не получение дополнительных процентов, начисленных на сумму займа, в случае досрочного прекращения обязательств путем зачета однородных встречных требований и др.)

- 6.4. **Правовой риск.** Является следствием несовершенства, противоречивости законодательства в сфере деятельности инвестиционных платформ, отсутствия разъяснения ряда ключевых правовых вопросов. К правовому риску также относится возможность изменения налогового законодательства РФ, в частности, правил расчета налога, налоговых ставок, отмены налоговых вычетов.
- 6.5. **Операционный риск (технический, технологический, кадровый).** Проявляется в возможности причинения Инвестору убытков в результате нарушения внутренних процессов Платформы как программного обеспечения, ошибок, действий (бездействия) сотрудников, сбоев в работе технических средств и узлов Платформы, ее партнеров, а также инфраструктуры организаций. Операционный риск может исключить или затруднить совершение какой-либо операции на Платформе, что в результате может привести к возникновению убытков Инвестора.
- 6.6. **Риск несанкционированного доступа третьих лиц к личному кабинету Инвестора.** Данный риск может привести к возникновению убытков, связанных с неправомерным использованием третьими лицами информации о сделках и операциях Инвестора на Платформе, учетных данных, которые необходимы для входа в личный кабинет Платформы.
- 6.7. **Судебные риски.** Риски, связанные с возникновением споров, которые подлежат разрешению в суде, в том числе: а) риск длительных судебных разбирательств, а также исполнение судебного решения, б) риск возникновения у Инвестора дополнительных судебных издержек, в) несостоятельности (банкротства) Лица, привлекающего инвестиции, г) риск снижения или отмены начисленных пеней или штрафов, недополучения процентов за пользование суммой займа за весь срок судебного разбирательства, д) риск привлечения Лица, привлекающего инвестиции, в качестве ответчика в других судебных процессах, что может повлиять на процесс взыскания. В результате наступление указанного риска Инвестор может не получить все денежные средства, которые ему причитаются по Договору инвестирования.
- 6.8. **Риск возникновения упущенной выгоды.** Риск возможен в результате отказа одного или нескольких Инвесторов от инвестирования, или в случае, если необходимая сумма инвестиции не была собрана.
7. Перечень рисков, указанных в Декларации, не является исчерпывающим. Приведенный перечень рисков направлен на информирование Инвестора и создание у него полноценного представления об инвестировании на Платформе.
8. Декларация не имеет целью заставить Инвестора не совершать действия на Платформе. Она призвана помочь оценить риски, и учитывать тот факт, что финансовый результат от Договоров инвестирования, заключаемых на Платформе, зависит исключительно от Инвестора.