

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der WoGA Pfullendorf e.G. Wohnen und Gesundheit im Alter

Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Datum des Vermögensanlagen-Informationsblatts 08.03.2023 | Zahl der Aktualisierungen: 0, Datum der letzten Aktualisierung des Vermögensanlagen-Informationsblatts: keine

1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“).
Bezeichnung: „Nachrangdarlehen_WoGA_Pfullendorf_4,20%_2023_2029“

2. Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit

WoGA Pfullendorf e.G. Wohnen und Gesundheit im Alter (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Bergwaldstraße 5, D-88630 Pfullendorf, www.woga-pfullendorf.de, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Ulm unter GnR 720028. Geschäftstätigkeit ist die Errichtung und der Betrieb einer Immobilie mit Wohn- und Gewerbeflächen, der Abschluss von allen damit zusammenhängenden Pacht-, Miet- und Dienstleistungsverträgen sowie die Verbesserung der Infrastruktur für Senioren.

Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

www.xavin.eu, betrieben durch Xavin GmbH, („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „Plattformbetreiber“), Lautenschlagerstraße 16, 70173 Stuttgart, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 765533.

3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt

Anlagestrategie ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Umsetzung eines Umbau- und Modernisierungsvorhabens an einer Pflegeimmobilie („Vorhaben“) zu ermöglichen, wie es näher im Absatz zum Anlageobjekt beschrieben ist (s.u. Ziffer 3 Anlageobjekt). Der Emittent ist in der Vermietung und Verpachtung von sozialwirtschaftlichen Immobilien tätig.

Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen, d.h. mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen.

Anlageobjekt ist es, die „Nettoeinnahmen“ dieser Finanzierung (d.h. das tatsächlich eingeworbene Nachrangdarlehenskapital abzüglich der Transaktionskosten i.H.v. 6,77 % des Emissionsvolumens (s.u. Ziffer 9. Kosten und Provisionen)) zur Umsetzung des vom Emittenten verfolgten Umbau- und Modernisierungsvorhabens an der Senioren- und Pflegeimmobilie in der Bergwaldstraße 5, D-88630 Pfullendorf, zu verwenden.

Der Emittent ist Eigentümer eines zusammenhängenden, 2.765 m² großen Grundstücks unter der Adresse Bergwaldstraße 5, D-88630 Pfullendorf. Auf dem Grundstück wurde im Jahr 2010 eine vierstöckige Sozialimmobilie errichtet und für einen Zeitraum von 20 Jahren an die gemeinnützige Betreibergesellschaft Wohlfahrtswerk Altenhilfe gGmbH verpachtet. Die Betreibergesellschaft hält rd. 25 % der Genossenschaftsanteile des Emittenten. Die Gesamtfläche beträgt 3.175 m², der Vermietungsstand beträgt 100 %. Die Räumlichkeiten werden zu 82 % als Pflegeheim genutzt, 18 % entfallen auf barrierefreie, seniorenerechte Wohnungen mit Service. Im Rahmen der Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg, die auf eine Verbesserung der Wohnqualität in Pflegeheimen abzielt, ist der Emittent in seiner Funktion als Verpächter verpflichtet, die Räume so herzurichten, dass diese die gesetzlichen Anforderungen zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung erfüllen. Dies erfordert Umbaumaßnahmen zur generellen Unterbringung der Bewohner in Einzelzimmern sowie zur Schaffung von Wohngruppen. Darüber hinaus soll die Lichtrufanlage erneuert werden. Die voraussichtliche Gesamtkosten des Vorhabens betragen EUR 657.000. Sofern das Funding-Limit (s.u. Ziffer 6) erreicht wird, reichen die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nettoeinnahmen i.H.v. EUR 559.389 zusammen mit den budgetierten Eigenmitteln des Emittenten i.H.v. EUR 97.611 zur Umsetzung des Vorhabens aus. Wird die Funding-Schwelle (s.u. Ziffer 4), aber nicht das Funding-Limit erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliche Eigenmittel oder zusätzlich aufzunehmendes Fremdkapital decken und das Vorhaben gleichwohl umsetzen. Der Realisierungsgrad des Projektes kann derzeit mit rund 25 % angegeben werden. Der Vertrag mit dem Generalunternehmer zur Durchführung des Bauvorhabens wurde bereits abgeschlossen. Der Baubeginn soll kurzfristig nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen, die bis April 2023 erwartet wird.

Die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („Anleger“) auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent nach Abschluss des Vorhabens aus laufenden bestehenden und zusätzlichen Überschüssen aus der Verpachtung der Immobilie generiert.

4. Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnung des jeweiligen Anlegers) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.12.2029 („Resttilgungstag“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht erstmalig 24 Monate vor dem Rückzahlungstag ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches mit Wirkung zum 30.12. eines Jahres ausgeübt werden kann („ordentliches Kündigungsrecht“). Die Kündigungserklärung muss mindestens drei Monate vor dem Tag zugehen, zu dem gekündigt werden soll. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 100.000 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht bis zum 31.05.2023 erreicht, erhalten die Anleger ihren Nachrangdarlehensbetrag vom Zahlungsdienstleister unverzüglich unverzinst und ohne Kosten zurück. Zusätzlich steht jeder Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 2 Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.

Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben den vertraglichen Anspruch, eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurückzuerhalten. Ab dem Tag, an dem die erste Zahlung vom Treuhandkonto an den Emittenten geleistet wird (Auszahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Resttilgungstag bzw. dem Tag der Wirksamkeit einer Kündigung verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 4,20 % p. a. Der Emittent gewährt Anlegern, die während der ersten vier Wochen des Funding-Zeitraums zeichnen, einen Frühzeichnerzinssatz i.H.v. 0,30 % p. a. auf den jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag. Anleger, die in der fünften bis achten Woche nach Funding-Start zeichnen, erhalten einen Frühzeichnerzinssatz i.H.v. 0,20 % p. a. auf den jeweils ausstehenden Nachrangdarlehensbetrag. Die Zinsen sowie die ggf. anfallenden Frühzeichnerzinsen werden nach der deutschen Zinsmethode (30/360) berechnet und jährlich nachschüssig jeweils zum 30.12. ausgezahlt, erstmalig am 30.12.2023. Die Tilgung erfolgt in sechs jährlichen gleichbleibenden Raten i.H.v. jeweils 16,66 % des Nachrangdarlehensbetrages ab dem 30.12.2024 bis zum 30.12.2029.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung sind die Rückzahlung des jeweils ausstehenden Nachrangdarlehensbetrags und die geschuldete Vorfälligkeitsentschädigung am Tag der Wirksamkeit der Kündigung fällig. Bei Ausübung dieses Kündigungsrechtes und vorfälliger Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens ist der Emittent verpflichtet, dem Anleger eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung i.H.v. 50 Prozent der Zins- und ggf. Frühzeichnerzinsansprüche zu zahlen, die über die restliche Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens angefallen wären. Der Emittent ist darüber hinaus berechtigt, jährlich, gemeinsam mit der Auszahlung der fälligen Zinsen sowie der ggf. anfallenden Frühzeichnerzinsen bis zu jeweils 50 % der Nachrangdarlehensvaluta als Sondertilgung vorfällig an den Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen, ohne dass hierfür eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt. Der Emittent teilt dem Anleger die Ausübung dieses Sondertilgungsrechts jeweils mit einer Frist von einem Monat vor dem Stichtag der Auszahlung mit. Nimmt der Emittent sein Recht zur Sondertilgung in einem Jahr nicht wahr, so verfällt es; eine Kumulierung von Sondertilgungsrechten mehrerer Jahre ist nicht möglich.

5. Risiken

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

Maximalrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinszahlungen. 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-, Frühzeichnerzins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Geschäftsrisiko des Emittenten

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerisch geprägte Investition 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 die Nettoerlöse aus der Vermögensanlage verbraucht sind). Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehen zurückzuzahlen.

Weder der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg der Umsetzung des Vorhabens können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, beispielsweise von dem fristgerechten Erhalt einer Baugenehmigung, der Umsetzung des Vorhabens im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Marktes, auf dem der Emittent tätig ist und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Vertragspartnern des Nachrangdarlehensnehmers, insbesondere der Betreibergesellschaft des Pflegeheims, die zugleich alleinige Mieterin der Immobilie ist. Verschiedene Faktoren wie insbesondere politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Kunden und Lieferanten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.

Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)

Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers sowie der Zinsen und ggf. Frühzeichnerzinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Nachrangrisiko

Bei qualifiziert nachrangig ausgestalteten Darlehen trägt der Nachrangdarlehensgeber ein Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers und das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Zinszahlung, Frühzeichnerzinszahlung und Tilgung – können gegenüber dem Nachrangdarlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Nachrangdarlehensnehmer einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Nachrangdarlehensnehmer zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Nachrangdarlehensnehmers nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass diese Ansprüche bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind.

Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Nachrangdarlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Nachrangdarlehensnehmers sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Nachrangdarlehensnehmers berücksichtigt. Die Nachrangforderungen werden also erst nach diesen anderen Forderungen bedient, falls dann noch verteilungsfähiges Vermögen vorhanden sein sollte. Das Nachrangkapital dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand.

Fremdfinanzierung

Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in das Vorhaben investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht 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.

Verfügbarkeit

Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Das Nachrangdarlehen wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 600.000 („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen der Schwarmfinanzierung).

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern qualifiziert nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.

Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100 betragen und durch 100 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 6.000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden. Natürliche Personen können über die Plattform Nachrangdarlehen mit Anlagebeträgen von EUR 100 bis maximal EUR 25.000 (vermögens-/einkommensabhängig) abschließen, Kapitalgesellschaften und GmbH & Co. KGs, deren Kommanditisten auch Gesellschafter der Komplementär-GmbH sind, auch darüber hinaus.

7. Verschuldungsgrad

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2021 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 197,76 %. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden, hängt maßgeblich vom Erfolg des Emittenten und des beschriebenen Vorhabens ab. Dieser ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Der für den Emittenten relevante Markt ist der sozialwirtschaftliche Vermietungsmarkt. Marktbestimmende Faktoren sind insbesondere die Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen sowie die Qualität und Verfügbarkeit des

entsprechenden Angebots. Bei positiven oder neutralen Marktbedingungen erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen inkl. den ihm ggf. zustehenden Frühzeichnerzinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen inkl. den ihm ggf. zustehenden Frühzeichnerzinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten. Im Fall einer ordentlichen Kündigung des Emittenten erhält der Anleger bei neutralen oder positiven Marktbedingungen die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags, ihm vertragsgemäß zustehenden Zinsen inkl. der ihm ggf. zustehenden Frühzeichnerzinsen und die vereinbarte Vorfälligkeitsentschädigung. Bei negativen Marktbedingungen macht der Emittent von seinem ordentlichen Kündigungsrecht keinen Gebrauch.

9. **Kosten und Provisionen**

Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.

Emittent: Die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform i.H.v. insgesamt 6,00 % des tatsächlich eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals („Vermittlungspauschale“, umsatzsteuerfrei) sowie die einmaligen Gebühren für die Zahlungsabwicklung i.H.v. EUR 4.611 inkl. Umsatzsteuer werden aus dem vom Emittenten eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital bezahlt. Eine laufende Projektmanagement-Gebühr stellt der Plattformbetreiber nicht in Rechnung. Die Transaktionskosten dieser Finanzierung betragen somit 6,77 % bzw. EUR 40.611.

10. **Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz**

Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.

11. **Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt**

Die Vermögensanlage richtet sich an in Bezug auf Vermögensanlagen kenntnisreiche Privatkunden im Sinne des § 67 Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen, die sich insbesondere mit dem Emittenten und mit den Risiken der Vermögensanlage intensiv beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Nachrangdarlehensbetrags bis hin zum Totalverlust (100 % des investierten Betrags) hinnehmen könnten. Der Anlagehorizont ist durch die unter Ziffer 4 genannte Laufzeit bis zum 30.12.2029 definiert. Falls der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage fremdfinanziert, sollte er nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein, um den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung leisten zu können (s. dazu Maximalrisiko unter Ziffer 5). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.

12. **Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**

Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.

13. **Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen**

Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt EUR 0.

14. **Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht iSd. § 5b Abs. 1 VermAnlG**

Eine Nachschusspflicht im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG besteht nicht.

15. **Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG**

Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG ist nicht erforderlich.

16. **Angaben über das Vorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Abs. 2 VermAnlG**

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein sogenanntes Blindpool-Modell im Sinne des § 5b Abs. 2 VermAnlG, bei dem das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlageninformationsblattes nicht konkret bestimmt ist.

17. **Gesetzliche Hinweise**

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum 31.12.2021 ist unter folgenden Links erhältlich: www.unternehmensregister.de und www.bundesanzeiger.de. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse des Emittenten ab dem Geschäftsjahr 2022 werden unter www.unternehmensregister.de und www.xavin.eu hinterlegt.

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

18. **Sonstige Informationen**

Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.xavin.eu und kann diese kostenlos unter den jeweils oben (Ziffer 2) genannten Postanschriften anfordern.

Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt und über die Website www.xavin.eu geschlossen. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.

Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen.

Finanzierung – Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, über aufgenommene Darlehen sowie aus den von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.

Besteuerung – Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

Identität weiterer Personen – Als Zahlungsdienstleister und Treuhänder wurde die secupay AG, Goethestraße 6 01896 Pulsnitz, bestellt.

19. **Kenntnisnahme des Warnhinweises**

Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.