

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Michaelshof Gem gGmbH

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

Datum des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 13.06.2025 | 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 Michaelshof_5,10%_2025-2030“.

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

Michaelshof Gem gGmbH (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Im Dorfe 11, D-29490 Neu Darchau OT Sammatz, <https://michaelshof-sammatz.de>, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lüneburg unter HRB 210959. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Zweck der Gesellschaft ist die Förderung der Jugendhilfe, die Förderung der Volks- und Berufsbildung, die Förderung von Wissenschaft und Forschung, die Förderung der Erziehung, die Förderung von Kunst und Kultur, die Förderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Förderung des Umweltschutzes, die Förderung des Tierschutzes, die Förderung der Tierzucht und die Förderung der Pflanzenzucht.

Identität der Internet-Dienstleistungsplattform

www.xavin.eu, betrieben durch Xavin GmbH, („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „Plattformbetreiber“), Lautenschlagerstraße 16, D-70173 Stuttgart, 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 Durchführung von Investitionsmaßnahmen an einer Schule zur Schaffung neuer Klassenräume und zur Umwidmung einer Scheune zu einer Aula zu ermöglichen, wie es im Absatz zum Anlageobjekt näher beschrieben ist (s. Ziff. 3 Anlageobjekt). Der Emittent ist u.a. in der Kinder- und Jugendhilfe sowie im Erziehungs- und Bildungswesen tätig. Das Konzept umfasst bspw. den Betrieb von mehreren heilpädagogisch betreuten Wohngruppen für Kinder und Jugendliche sowie den Betrieb der Förderschule mit Schwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung auf Grundlage des Landesschulgesetzes.

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

Anlageobjekt ist das Vorhaben zum Umbau eines Nebengebäudes der Selma Lagerlöf-Schule unter der Anschrift Am Bland 10-12 in D-29456 Wietetze in zwei moderne Klassenzimmer inklusive technischer Ausstattung und Möblierung sowie zur Umwidmung einer Scheune unter derselben Anschrift zu einer Aula (das „Vorhaben“). Der Emittent agiert als freier Träger der Förderschule mit Schwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung. Die vom Emittenten angemieteten, gewerblich genutzte Räumlichkeiten haben eine Gesamtfläche von 435 m², das zusammenhängende Grundstück ist 6.582 m² groß. Die Räumlichkeiten werden seit September 2020 als Förderschule genutzt. Aktuell besuchen 34 Schüler die Selma Lagerlöf-Schule. Durch die Schaffung der neuen Klassenzimmer können bis zu 10 weitere Schüler aufgenommen werden.

Ein im Jahr 1890 errichtetes Nebengebäude mit einer Fläche von 65 m² soll zu zwei neuen Klassenräumen mit moderner Einrichtung umgebaut werden. Des Weiteren soll eine im Jahr 1958 errichtete, 137 m² große Scheune zu einer Aula mit 80 Sitzplätzen und einer kleinen Bühne ausgebaut werden.

Die Arbeiten sollen Anfang Juli 2025 beginnen und Ende Oktober 2025 abgeschlossen sein. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Klassenzimmer und der Aula ist für Anfang November 2025 geplant. Der überwiegende Anteil der bestehenden und neuen Schüler kommt aus den heilpädagogisch betreuten Wohngruppen für Kinder und Jugendliche, die der Emittent selbst betreibt. Außerdem machen andere Schulen und Betreuungseinrichtungen die Eltern von Kindern und Jugendlichen mit emotionalen und sozialen Defiziten auf die Förderschule aufmerksam. Der Realisierungsgrad des Projektes kann in der Weise angegeben werden, dass die Liegenschaft langfristig vom Emittenten angemietet wurde. Die Planungen sind abgeschlossen, die Zustimmung der zuständigen Schulbehörde ist erfolgt. Die behördliche Genehmigung zum Ausbau der Scheune zur Aula wurde erteilt, die Genehmigung für den Umbau des Nebengebäudes zu Klassenzimmern steht noch aus. Zahlreiche Gewerke werden in Eigenleistung erstellt. Die Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe und Baudienstleister (Wärmedämmung, Estrich, Dach) steht noch aus, demzufolge wurden noch nicht alle wesentlichen Verträge abgeschlossen.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Vorhabens inkl. der Kosten dieser Vermögensanlage gem. Ziffer 9 belaufen sich auf EUR 195.000. Die Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage, d.h. das tatsächlich eingeworbene Nachrangdarlehenskapital abzüglich der Kosten i.H.v. 8,06 % des Emissionsvolumens (gerundet, s.u. Ziffer 9), in Höhe von EUR 151.699 sind, zusammen mit den budgetierten Eigenmitteln in Höhe von EUR 43.301, für die Realisierung des Vorhabens ausreichend. Darüber werden die geplanten Kosten vollständig gedeckt. Das Verhältnis von Eigen- und Fremdmitteln in Bezug auf das Investitionsvorhaben des Emittenten beträgt 22,21 % zu 77,79 %. Wird die Funding-Schwelle (s.u. Ziffer 4), aber nicht das Funding-Limit erreicht, wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliches Eigenkapital decken und das Vorhaben gleichwohl umsetzen. Entsprechendes gilt für etwaige Mehrkosten.

Die ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden und ausschließlich zur Umsetzung des Vorhabens zu verwenden. Zins- und Tilgungszahlungen sollen aus laufenden Einnahmen des Emittenten bedient werden, die er für die Durchführung seines Bildungsauftrags auf Grundlage der §§ 142 ff. des Niedersächsischen Schulgesetzes in Form von pauschalen Zuschüssen in Höhe von monatlich 1.090 Euro je Schüler/in mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung vom Regionalen Landesamt für Schule und Bildung Hannover auf Antrag erhält. Weitere Einnahmen in Höhe von monatlich 832 Euro je Schüler/in erzielt der Emittent auf Grundlage einer Entgeltvereinbarung mit dem Jugendamt Lüchow-Dannenberg. Diese werden von den zuständigen Ämtern oder ggf. den Eltern gezahlt. Die Beantragung der Zuschüsse erfolgt jährlich auf Grundlage der budgetierten Personalkosten und der Schüleranzahl im neuen Schuljahr. Das Einzugsgebiet des Emittenten ist die Region Lüchow-Dannenberg sowie die angrenzenden Landkreise. Die Plätze für neue Schüler werden in der Regel von Betreuungseinrichtungen, Pflegeeltern oder Eltern direkt angefragt. Nach positiver Prüfung der Aufnahmevoraussetzungen erfolgt die Klärung der Kostenübernahme mit dem zuständigen Amt.

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 30.06.2030 („Resttilgungstag“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht erstmalig 24 Monate vor dem Resttilgungstag ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches mit Wirkung zum 30.06. 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 50.000 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht bis zum 30.12.2025 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 Zahlung vom Treuhandkonto an den Emittenten geleistet wird, bis zum vertraglich vereinbarten Resttilgungstag bzw. dem Tag der Wirksamkeit einer Kündigung verzinst sich der ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 5,10 % p. a. Der Emittent gewährt Anlegern, die während der ersten beiden Wochen des Funding-Zeitraums zeichnen, einen Frühzeichnerzinssatz i.H.v. 0,30 % p. a. auf den jeweils ausstehenden Nachrangdarlehensbetrag. Für Zeichnungen in der dritten bis vierten Woche beträgt dieser Frühzeichnerzinssatz 0,20 % p. a. und in der fünften bis sechsten Woche 0,10 % p. a. Die Zinsen sowie die ggf. anfallenden Frühzeichnerzinsen werden nach der deutschen Zinsmethode (30/360) berechnet und jährlich nachschüssig jeweils zum 30.06. ausgezahlt, erstmalig am 30.06.2026 und letztmalig am 30.06.2030. Die Tilgung erfolgt in fünf gleichbleibenden jährlichen Raten i.H.v. jeweils 20 % des Nachrangdarlehensbetrages ab dem 30.06.2026 bis zum 30.06.2030.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung sind die Rückzahlung des jeweils ausstehenden Nachrangdarlehensbetrags inklusive der bis dahin aufgelaufenen Zinsen und die geschuldete Vorfälligkeitsentschädigung am Tag der Wirksamkeit der Kündigung fällig. Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts und vorfälliger Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens inklusive der bis dahin aufgelaufenen Zinsen ist der Emittent verpflichtet, dem Anleger eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung i.H.v. 50 % 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 mittelfristige 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 sowie der Zins- und Frühzeichnerzinszahlungen. 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 Zins- und Frühzeichnerzinsforderungen 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 der Umsetzung des Vorhabens im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Marktes, auf dem der Emittent tätig ist, den rechtlichen Rahmenbedingungen, die Höhe und Genehmigung von Zuschüssen sowie die Umsetzung sonstiger Vorhaben und Projekte innerhalb des gesetzten Zeit- und Kostenbudgets. Verschiedene Faktoren wie insbesondere politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Rechtsstreitigkeiten sowie Veränderungen der sonstigen 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 Nachrangdarlehensbetrags 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 165.000 („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 1.650 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden. Natürliche Personen können über die Plattform Nachrangdarlehen mit Anlagebeträgen von EUR 1.000 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 31.12.2023 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 314,53 %. 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 mittelfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins-, Frühzeichnerzins- 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 Zins- und Frühzeichnerzinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins, Frühzeichnerzins 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 Markt für Förderschulen in der Region

Lüchow-Dannenberg sowie angrenzenden Landkreisen. Marktbestimmende Faktoren sind der Umfang und die Qualität des angebotenen Bildungsangebots mit besonderem Fokus auf die emotional-soziale Entwicklung von Kindern und Jugendlichen, die Attraktivität des Standorts und der Einrichtung sowie ein ausreichender finanzieller Handlungsrahmen. Bei positiven oder neutralen Marktbedingungen erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen inkl. den ihm ggf. zustehenden Frühzeichnerzinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. 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, die ihm 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 7,00 % des tatsächlich eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals („Vermittlungspauschale“, umsatzsteuerfrei) sowie die einmaligen Gebühren für die Zahlungsabwicklung i.H.v. EUR 1.751 inkl. Umsatzsteuer werden aus dem vom Emittenten eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital bezahlt. Die Transaktionskosten dieser Finanzierung betragen EUR 13.301. Eine laufende Projektmanagement-Gebühr stellt der Plattformbetreiber nicht in Rechnung.

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

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 mittelfristigen 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 Ziff. 4 genannte Laufzeit bis zum 30.06.2030 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. Andernfalls kann eine Fremdfinanzierung bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Dasselbe gilt für Kosten für etwaige Steuernachzahlungen. (s. dazu Maximalrisiko unter Ziff. 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 Vermögensanlagen beträgt EUR 163.500. Davon wurden EUR 163.500 verkauft und bislang noch keine Vermögensanlagen vollständig getilgt.

14. **Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht i.S.d. § 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 Emittent hat zuletzt den Jahresabschluss 2022 zum 31.12.2022 im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de offengelegt. Der letzte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 zum 31.12.2023 sowie künftige Jahresabschlüsse des Emittenten werden im Unternehmensregister offengelegt und unter www.unternehmensregister.de sowie unter www.xavin.eu abrufbar sein.

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 des Anbieters der Vermögensanlage und der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter <https://michaelshof-sammatz.de> sowie unter www.xavin.eu. Ebenso kann er diese kostenlos unter den jeweils oben (Ziff. 2) genannten Postanschriften anfordern.

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 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Nach derzeitiger Rechtslage ist der eingebundene Zahlungsdienstleister dazu verpflichtet, die Steuerzahlung nach dem Quellensteuerprinzip einzubehalten und abzuführen. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer (jeweils Veranlagungsverfahren). Die Steuerlast trägt stets 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 in 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.