

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Schwabenheim Neue Quartiere GmbH

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

Datum des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 02.04.2026 | 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_Schwabenheim_Neue_Quartiere_7%_2026_2028“.

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

Schwabenheim Neue Quartiere GmbH (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Borsigstraße 20 a, D-65205 Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 36021. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung und Projektierung von Grundstücken sowie die Ausführung von Bauvorhaben.

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 den Erwerb und die Erschließung eines Grundstücks in Schwabenheim an der Selz zu ermöglichen, wie es im Absatz zum Anlageobjekt näher beschrieben ist (s. Ziffer 3 Anlageobjekt). Der Emittent ist im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und Projektierung von Grundstücken sowie der Ausführung von Bauvorhaben tätig.

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 zur Durchführung eines generationenübergreifenden, rein wohnwirtschaftlichen Neubauprojekts inkl. Erwerb und -erschließung des zusammenhängenden Grundstücks in D-55270 Schwabenheim an der Selz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bingen am Rhein, Gemarkung Schwabenheim, Flur 16, Flurstück 510, mit einer Fläche von 7.287 m² (das „Vorhaben“). Die Erschließungsmaßnahme umfasst den Ausbau der Verkehrs- und Wegeflächen, den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze, die Herstellung der Regenrückhaltung, die Gestaltung der Grün- und Platzflächen sowie die Herstellung einer öffentlichen Grundstückszufahrt im Bereich des Plangebietes. Nach Abschluss der Erschließung erfolgt die Hochbebauung mit insgesamt 34 nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Wohneinheiten, davon 20 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen. Die vorgesehene Gesamtfläche (Wohnfläche) beträgt 3.906 m². Die Doppelhaushälften richten sich insbesondere an junge Familien. Die Eigentumswohnungen sind gemäß vertraglicher Vereinbarung zwischen dem Emittenten und der Ortsgemeinde Schwabenheim für Senioren mit Mindestalter 60 und für Menschen mit Behinderung bestimmt.

Der Realisierungsgrad des Vorhabens kann in der Weise angegeben werden, dass der Grundstückskaufvertrag und der Durchführungsvertrag mit der Ortsgemeinde Schwabenheim abgeschlossen wurden und die erforderliche Änderung des Bebauungsplans im November 2025 erfolgt ist. Die Bauanträge werden derzeit vorbereitet, die Einreichung beim zuständigen Bauamt soll bis Ende April 2026 erfolgen. Mit Erteilung der Baugenehmigungen wird ab Juni 2026 gerechnet, sodass sowohl die Bauarbeiten als auch der Vertrieb der Wohneinheiten voraussichtlich ab Juli 2026 beginnen können. Der aktuelle Verkaufs- und Vermietungsstand beträgt 0 %. Der Abschluss von Darlehensverträgen sowie weiteren Verträgen mit einem Planungsbüro, Tiefbau- und Versorgungsunternehmen sowie Telekommunikationsanbietern steht noch aus, demzufolge wurden noch nicht alle wesentlichen Verträge abgeschlossen. Bis Anfang 2028 sollen alle Doppelhäuser und das Mehrfamilienhaus fertiggestellt sein.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Vorhabens exkl. der Kosten dieser Vermögensanlage gem. Ziffer 9 belaufen sich auf EUR 2.790.000. Die Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage, d. h. das tatsächlich eingeworbene Nachrangdarlehenskapital abzüglich der Kosten i.H.v. rd. 10,44 % des Emissionsvolumens (s.u. Ziffer 9), in Höhe von EUR 313.477 sind für die Realisierung des Vorhabens allein nicht ausreichend. Für dessen Realisierung steht der Emittent zurzeit in Verhandlung mit Kreditinstituten bzgl. eines erstrangigen, grundschuld-besicherten Darlehens i.H.v. EUR 2.000.000. Darüber hinaus bringt der Emittent Eigenmittel i.H.v. EUR 476.523 Euro ein. Wird die Funding-Schwelle (s.u. Ziffer 4), aber nicht das Funding-Limit erreicht, so 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 zur Durchführung des Vorhabens zu verwenden. Zins- und Tilgungszahlungen sollen aus Einnahmen des Emittenten bedient werden, die er aus der Veräußerung von Grundstücksanteilen und Wohnungen in Schwabenheim erzielt. Eine anderweitige Verwendung der Veräußerungserlöse bis zur vollständigen Rückführung der Darlehensmittel aus dieser Vermögensanlage ist ausgeschlossen.

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 30.12.2028 („Rückzahlungstag“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht erstmalig 12 Monate vor dem Rückzahlungstag ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches mit Wirkung zum 30.06. und 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 175.000 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht bis zum 31.05.2026 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, bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. dem Tag der Wirksamkeit einer Kündigung verzinst sich der ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 7,00 % 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 30.12. ausbezahlt, erstmalig am 30.12.2026 und letztmalig am 30.12.2028. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 30.12.2028.

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 % 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 kurzfristige 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 Einflussfaktoren ab, allen voran der baurechtlichen Genehmigung, der Einhaltung des vorgesehenen Kosten- und Zeitbudgets sowie der allgemeinen Entwicklung der Zins- und Immobilienmärkte und insbesondere des für das Anlageobjekt relevanten lokalen Immobilienmarktes in der Region Rheinhessen. Weitere wichtige Faktoren sind etwaige Veränderungen der Sozialstrukturen, Immissionen und Verkehrsverbindungen, der Situation am Arbeitsmarkt sowie der Leistungsfähigkeit von an der Projektplanung und -umsetzung beteiligten Vertragspartnern. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, sonstige Planungsabweichungen oder Planungsfehler, Umweltrisiken oder Altlasten können negative Auswirkungen auf den Erfolg des Projektes 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 350.000 („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 3.500 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 31.12.2025 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 3.115,3 %. 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 kurzfristigen 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 lokale Markt für Wohnimmobilien in der Region Rheinhesen zwischen Mainz, Bingen und Alzey. Marktbestimmende Faktoren sind der Umfang, die Qualität und das Preisniveau des Immobilienangebots, die Attraktivität des Standorts sowie die Haupteinflussfaktoren der Immobiliennachfrage, wie das allgemeine bzw. lokale wirtschaftliche Umfeld und das Zinsniveau. 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, 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 9,50 % des tatsächlich eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals („Vermittlungspauschale“, umsatzsteuerfrei) sowie die einmaligen Gebühren für die Zahlungsabwicklung i.H.v. EUR 3.273 inkl. Umsatzsteuer werden aus dem vom Emittenten eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital bezahlt. Die Transaktionskosten dieser Finanzierung betragen somit rd. 10,44 % bzw. EUR 36.523. Eine laufende Projektmanagement-Gebühr stellt der Plattformbetreiber nicht in Rechnung.

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 kurzfristigen 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 30.12.2028 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 (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, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt EUR 0.

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 noch keinen Jahresabschluss im Bundesanzeiger oder Unternehmensregister offengelegt. Der letzte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 zum 31.12.2025 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 www.weisshorn-gruppe.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.