

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

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

Datum des Vermögensanlagen-Informationsblatts: 04.12.2024 | 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 Kubibe_gGmbH_4,50%_2024-2032“.

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

KUBIBE gGmbH (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Danziger Straße 50, 10435 Berlin, www.kubibe.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, unter HRB 166692 B. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Zweck der Gesellschaft ist die Förderung von Bildung und Erziehung sowie die Förderung von Jugendhilfe und im Besonderen der Betrieb von Kindertagesstätten zum Zwecke der Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern. Weiterer Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb von Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit zum Zwecke der Bildung und sozialen Unterstützung von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie von Einrichtungen der Familienförderung.

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 Sanierung und Ausstattung eines bestehenden Wohngebäudes sowie die Umwidmung zu einer Kinderwohngruppe mit sieben Plätzen zu ermöglichen, wie es näher im Absatz zum Anlageobjekt beschrieben wird (s. Ziff. 3 Anlageobjekt). Der Emittent ist in der Kinder- und Jugendhilfe sowie im Erziehungs- und Bildungswesen 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 die Sanierung und Ausstattung eines bestehenden Wohngebäudes (Baujahr 1910) inklusive Umwidmung zu einer stationären Jugendhilfeeinrichtung unter der Adresse Schmetzdorfer Straße 1 in D-16321 Bernau. Die Fläche des zusammenhängenden, im Eigentum des Emittenten befindlichen Grundstücks beträgt 750 m². Das darauf errichtete zweistöckige Bestandsgebäude hat eine Gesamtfläche von 280 m². Die Räumlichkeiten dienen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zur Unterbringung und Betreuung von bis zu sieben Kindern und Jugendlichen. Diesen stehen künftig sieben einzelne Zimmer sowie zwei Gemeinschaftsräume und eine Küche zur Verfügung. Das Objekt wird vollständig als Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung genutzt und ist somit als Gewerbeimmobilie zu qualifizieren.

Die Sanierungsarbeiten haben im September 2024 begonnen. Die voraussichtliche Fertigstellung inklusive Anschaffung der Ausstattungsgegenstände (Möbel, Gardinen, Teppiche) und Inbetriebnahme der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung ist für den 01.04.2025 geplant. Der Realisierungsgrad des Projektes kann in der Weise angegeben werden, dass alle wesentlichen Verträge abgeschlossen wurden und die Sanierungsarbeiten zurzeit ausgeführt werden.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Vorhabens inkl. der Kosten dieser Vermögensanlage gem. Ziffer 9 belaufen sich auf EUR 317.000. Davon entfallen EUR 287.000 auf die Gebäudesanierung und EUR 30.000 auf die Ausstattung. Die Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage, d.h. das tatsächlich eingeworbene Nachrangdarlehenskapital abzüglich der Kosten i.H.v. 9,06 % des Emissionsvolumens (s.u. Ziffer 9), in Höhe von EUR 181.887 sind, zusammen mit den budgetierten Eigenmitteln in Höhe von EUR 135.113, 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 43 % zu 57 %. 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 für die Sanierung und Ausstattung des Gebäudes zu verwenden. Zins- und Tilgungsleistungen sollen aus laufenden Einnahmen des Emittenten bedient werden, die er für die intensive pädagogische Betreuung der Kinder und Jugendlichen auf Grundlage des Achten Buchs Sozialgesetzbuch (SGB VIII, Kinder- und Jugendhilfe) ab April 2025 vom zuständigen öffentlich-rechtlichen Jugendhilfeträger erhält. **Hierbei** handelt es sich um das jeweils belegende Jugendamt – vorwiegend das Jugendamt des Landkreises Barnim, aber auch eine überregionale Belegung ist möglich. Das Einzugsgebiet des Emittenten ist der Landkreis Barnim sowie das Land Brandenburg. Darüber hinaus können Kinder und Jugendliche aus dem gesamten Bundesgebiet aufgenommen werden.

Aufnahmen werden über die Jugendämter initiiert. Die Aufnahme erfolgt nach der Feststellung des Hilfebedarfs und der Kostenzusage des belegenden Jugendamtes auf Basis einer gesetzlich geregelten Tagessatzfinanzierung über einen vorab vereinbarten Zeitraum, z.B. ein Jahr. Vertragliche Grundlage ist der Hilfeplan für das jeweilige Kind, der zwischen dem Emittenten und dem belegenden Jugendamt geschlossen wird. Dieser Plan wird bei Bedarf entsprechend verlängert. Förderanträge o. ä. müssen seitens des Emittenten nicht gestellt werden.

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 30.12.2032 („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 30.12. 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 50.000 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Schwelle bis zum 30.03.2025 nicht 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 Resttilgungstag bzw. dem Tag der Wirksamkeit einer Kündigung verzinst sich der ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 4,50 % p. a. Der Emittent gewährt Anlegern, die während der ersten zwei 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. ausgezahlt, erstmalig am 30.12.2025 und letztmalig am 30.12.2032. Die Tilgung erfolgt in acht gleichbleibenden jährlichen Raten i.H.v. jeweils 12,5 % des Nachrangdarlehensbetrages ab dem 30.12.2025 bis zum 30.12.2032.

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 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 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 und den rechtlichen Rahmenbedingungen auf Grundlage des Achten Buchs Sozialgesetzbuch. Verschiedene Faktoren wie insbesondere politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Rechtsstreitigkeiten sowie Veränderungen der sonstigen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Kürzung der Leistungen durch die Öffentliche Hand, 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 200.000 („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 2.000 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 61,79 %. 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-, 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 pädagogisch betreute Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Landkreis Barnim bzw. in Brandenburg. Marktbestimmende Faktoren sind der Umfang und die Qualität der Leistungen im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe, die gesetzlichen Vergütungsmodalitäten, die Geeignetheit des Standorts, die Funktionalität der Immobilie 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 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 8,00 % des tatsächlich eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals („Vermittlungspauschale“, umsatzsteuerfrei) sowie die einmaligen Gebühren für die Zahlungsabwicklung i.H.v. EUR 2.113 inkl. Umsatzsteuer werden aus dem vom Emittenten eingeworbenen Nachrangdarlehenskapital bezahlt. Die Transaktionskosten dieser Finanzierung betragen somit 9,06 % bzw. EUR 18.113. 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 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 Ziff. 4 genannte Laufzeit bis zum 30.12.2032 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 zuletzt den Jahresabschluss 2019 zum 31.12.2019 im Bundesanzeiger unter www.bundesanzeiger.de offengelegt. Seither erfolgte – als konsolidiertes Tochterunternehmen der VIA gGmbH – keine Offenlegung von Jahresabschlüssen mehr. Der letzte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 zum 31.12.2023 wird im Unternehmensregister offengelegt und unter www.unternehmensregister.de abrufbar sein. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse ab dem Geschäftsjahr 2024 werden im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de und www.xavin.eu einzusehen 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.kubibe.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.