# Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Neiro Property GmbH

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

Stand: 27.07.2026 – Zahl der Aktualisierungen: 0

| | |
|---|---|
| **1.** | **Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage**<br>Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („**Nachrangdarlehen**").<br>Bezeichnung: „Hotel Tilman Riemenschneider, Rothenburg o.d.T.". |
| **2.** | **Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit**<br>Neiro Property GmbH („Nachrangdarlehensnehmer", „Anbieter" und „Emittent" der Vermögensanlage), Rothenbaumchaussee 79, 20148 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 177583. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und das Halten eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und von Anteilen an Gesellschaften, die Immobilien halten, sowie die Beteiligung an eigenen Unternehmen und deren Verwaltung sowie das Management von Hotel- und Beherbergungs- sowie Gastronomiebetrieben, der Betrieb von Hotel- und Beherbergungsbetrieben, die Führung von gastronomischen Betrieben (Restaurants, Bistro etc.), die Erbringung von gastronomischen Dienstleistungen einschließlich Beherbergung, Verpflegung, Consulting Dienstleistungen in der Hotellerie- und Gastronomiebranche, sowie der Handel mit hochwertigen Fahrzeugen und anderen Vermögensgegenständen. |
| | **Identität der Internet-Dienstleistungsplattform**<br>www.vr-crowd.de, VR-Crowd GmbH („Internet-Dienstleistungsplattform" und „Plattform"), Maxstr. 2, D-97070 Würzburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Würzburg unter HRB 16190. |
| **3.** | **Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt**<br>Die Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Emissionserlös aus dieser Schwarmfinanzierung die unter Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit auszuweiten, indem mit den Einnahmen aus der Vermögensanlage das nachfolgend beschriebene Gewerbeimmobilienprojekt („Projekt") realisiert werden soll.<br>Anlagepolitik ist es, Anlegern die Gelegenheit zu geben, durch die Investition die in Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit des Emittenten zu fördern und damit sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen, das heißt die Realisierung der nachfolgend beschriebenen Gewerbeimmobilie zu ermöglichen („Vorhaben").<br>Anlageobjekt ist die Gewerbeimmobilie „Hotel Tilman Riemenschneider, Rothenburg o.d.T." in der Georgengasse 11-13, D-914541 Rothenburg o.d. Tauber, bei welcher es sich um eine Hotelimmobilie mit 52 Hotelgästezimmern (117 Betten) inklusive 14 PKW-Stellplätzen handelt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der vorgenannten Hotel-/Gewebeimmobilie (ursprüngl. Baujahr 1559, kontinuierliche Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen) wurde ein Pachtvertrag mit einem Hotelbetreiber geschlossen. Der Pachtvertrag beginnt ab dem 01.08.2026 (Double Net Pachtvertrag mit Laufzeit 10 Jahre zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption zu Gunsten des Pächters). Aus den Pachterlösen sollen die Zins- und Tilgungszahlungen dieser Vermögensanlage erfolgen.<br>Konkret handelt es sich um die Hotel-/Gewerbeimmobilie auf dem zusammenhängenden Grundstück (Grundbuch von Rothenburg ob der Tauber, Blatt 6982, Flurstück 835, 837, 899 und 900; Amtsgericht Ansbach,) mit einer Gesamtgrundstücksfläche von insgesamt 1.410 m². Die Gesamtfläche der Hotel-/Gewerbeimmobilie beträgt 1307,37 m². Der Kauf der Hotel-/Gewerbeimmobilie wurde bereits notariell beurkundet, die Eintragung im Grundbuch steht noch aus.<br>Der Hotelbetrieb wird ohne zeitliche Unterbrechung vom vorherigen Eigentümer/Betreiber ab dem 01.08.2026 auf den neuen Betreiber übergeben und von diesem fortgeführt. Die wesentlichen Verträge (Kaufvertrag, Pachtvertrag, Finanzierungsverträge) wurden bereits abgeschlossen.<br>Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts belaufen sich auf EUR 3.740.000.<br>Die Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage allein sind für die Realisierung dieses Projekts nicht ausreichend. Es wird deshalb eine Bankfinanzierung bei der VR-Bank Mittelfranken Mitte eG mit EUR 2.600.000 aufgenommen. Darüber hinaus werden Eigenmittel durch den Emittenten eingebracht. Wird die Funding-Schwelle (s.u. Ziffer 4), aber nicht das Funding-Limit erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch weitere Eigenmittel oder durch den weiteren Einsatz von vorrangigem Fremdkapital decken und das Vorhaben umsetzen. Eine anderweitige Verwendung des durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Nachrangdarlehenskapitals, als für das oben genannte Projekt, ist dem Emittenten nicht gestattet. Die Mittelverwendung ist zweckgebunden. |
| **4.** | **Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage**<br>Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnung des jeweiligen Investors) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.07.2033 („Resttilgung").<br>Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht nach dem 30.07.2028 jederzeit das Recht zur ordentlichen Kündigung („ordentliches Kündigungsrecht") fristlos zu. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt. |
| | **Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung**<br>Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 250.000 („Funding-Schwelle") innerhalb von 12 Monaten nach Fundingstart (Beginn des öffentlichen Angebotes) eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Nachrangdarlehensbetrag vom Zahlungstreuhänder unverzinst und ohne Kosten innerhalb von zehn Tagen zurück. Zusätzlich steht jeder Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 2 Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.<br>Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben den vertraglichen Anspruch eine Verzinsung zu erzielen. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 7,50 % p.a. (act/365). Die Zinsen sind jährlich nachschüssig, erstmalig zum 30.07.2027 und letztmalig zum 30.07.2033 fällig. Die Tilgung erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt ratierlich in gleich hohen Raten jährlich ab dem 30.07.2027 bis zum 30.07.2033. Eine vorzeitige Rückzahlung durch den Emittenten ist nach dem 30.07.2028 jederzeit ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Die Zins- und Tilgungszahlungen sind bis zehn Tage nach dem Fälligkeitstag zahlbar. |
| **5.** | **Risiken -** Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition 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**<br>Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche. 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- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat. 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**<br>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 das eingebrachte Kapital verbraucht ist). Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die gezeichneten Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann nicht garantieren, dass die geschuldeten Zins- und Tilgungsleistungen zu den vorgesehenen Zeitpunkten oder überhaupt erbracht werden. Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten ist von mehreren Einflussfaktoren abhängig. Es ist insbesondere die planmäßige Bewirtschaftung und Verpachtung der Gewerbeimmobilie ausschlaggebend. Es können sich rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf den Emittenten haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten das geplante Projektbudget übersteigen oder Mängel vorliegen, die eine Bewirtschaftung oder Verwertung beeinträchtigen und der Emittent so auch in Zukunft weiterhin auf Finanzmittel Dritter angewiesen ist. Eine dann ggf. benötigte Anschlussfinanzierung kann nicht garantiert werden. Es besteht die Gefahr, dass keine Mittel mehr zur Verfügung gestellt werden. Ein negativer wirtschaftlicher Verlauf kann zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Anlagebetrags und zum Verlust der Zinszahlungen führen. |
| | **Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)**<br>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 oder wenn der Emittent eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört. |
| | **Nachrangrisiko**<br>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 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 Nachrangdarlehenskapital dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. |
| | **Fremdfinanzierung**<br>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**<br>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 daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein. |
| **6.** | **Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile**<br>Das Nachrangdarlehen wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die, bis auf den Betrag, identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von EUR 355.000 („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 250 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 1.420 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden. |
| **7.** | **Verschuldungsgrad**<br>Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses per 31.12.2025 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 462,28 %. 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**<br>Diese Finanzierung hat einen unternehmerisch geprägten und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins- 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 können, hängt maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg des Gewerbeimmobilien-Projektes ab. Die Durchführung des Vorhabens ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Total- oder Teilverlust des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche kommen.<br>Der für den Emittenten relevante Markt ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt in D-91541 Rothenburg o.d. Tauber. Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei insbesondere die Entwicklung der Finanzierungskosten, die Nachfrage und der Bedarf nach Gewerbeimmobilien und etwaige Gesetzesänderungen. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Vorhabens und neutralen oder positiven Marktbedingungen (konstante oder sinkende Finanzierungskosten, konstante oder steigende Gewerbeimmobiliennachfrage und/oder keine nachteiligen Gesetzesänderungen) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Im Fall der ordentlichen Kündigung seitens des Emittenten, erhält der Anleger bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Vorhabens und neutralen oder positiven Marktbedingungen vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen (z.B. steigende Finanzierungskosten, fallenden Gewerbeimmobiliennachfage und/oder nachteilige Gesetzesänderungen) erhält der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht. |
| **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.<br>**Emittent:** Die Vergütung für die Abwicklung über das Treuhandkonto und die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von insgesamt einmalig 8,00 % des tatsächlich eingeworbenen Fundingvolumens („Vermittlungspauschale“) wird von dem Emittenten getragen. Diese Vergütung wird durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Daneben erhält der Plattformbetreiber während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von 1,00 % des tatsächlich eingeworbenen Fundingvolumens („Projektmanagement-Fee); diese Vergütung wird ebenfalls von dem Emittenten getragen jedoch nicht durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Die Vermittlungspauschale sowie die Projektmanagement-Fee bilden zusammen die Kosten dieser Finanzierung. |
| **10.** | **Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz**<br>Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten der Vermögensanlage und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor. |
| **11.** | **Anlegergruppe**<br>Die Vermögensanlage richtet sich an in Bezug auf Vermögensanlagen kenntnisreiche Privatkunden im Sinne des § 67 Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die sich insbesondere mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage intensiv beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Nachrangdarlehensbetrags bis hin zum Totalverlust (100% des investierten Betrags) hinnehmen könnten. 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). Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit langfristigen Anlagehorizont (Rückzahlungstag: 30.07.2033). Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die akuten Liquiditätsbedarf haben. |
| **12.** | **Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**<br>Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche. |
| **13.** | **Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen**<br>Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate<br>• angebotenen Vermögensanlagen beträgt: EUR 0.<br>• verkauften Vermögensanlagen beträgt: EUR 0.<br>• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt: EUR 0. |
| **14.** | **Nichtvorliegen einer Nachschusspflicht iSd. § 5b Abs. 1 VermAnlG**<br>Eine Nachschusspflicht im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG besteht nicht. |
| **15.** | **Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG**<br>Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG war nicht erforderlich. |
| **16.** | **Erklärung zu § 5b Abs. 2 VermAnlG**<br>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**<br>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 zuletzt aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.2025 des Emittenten ist offengelegt, dieser ist unter www.unternehmensregister.de einsehbar. Zukünftige Jahresabschlüsse des Emittenten werden nach deren Offenlegung unter dem folgenden Link abzurufen sein: www.unternehmensregister.de. 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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird. |
| **18.** | **Sonstige Informationen**<br>Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.vr-crowd.de sowie auf der Homepage des Emittenten als Download unter www.neiro-property.de und kann dieses kostenlos unter der jeweils oben (Ziffer 2) genannten Adresse anfordern.<br>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.<br>**Finanzierung**<br>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der gezeichneten Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Vorhabens als Einnahmen aus der Verpachtung der Gewerbeimmobilie erwirtschaftet. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.<br>Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, besicherten vorrangigen Bankfinanzierungen, sowie aus dem 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.<br>**Besteuerung**<br>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. |
| **19.** | **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.** |