

# Vermögensanlagen-Informationsblatt der Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH

gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 06.05.2022 Zahl der Aktualisierungen: 0

<b>1</b>	<b>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Nachrangdarlehen_ Heidestraße 3a & 32
<b>2</b>	<b>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit</b> Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Nusslocher Straße 59, 69190 Walldorf <a href="http://www.steucap.com">www.steucap.com</a> - eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 738668. Geschäftstätigkeit ist das Halten und Verwalten von eigenen Immobilienvermögen
<b>3</b>	<b>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</b> <a href="http://www.achtstein-invest.de">www.achtstein-invest.de</a> , Achtstein Invest AG, Kurfürstenallee 6, 53177 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (Berlin) unter HRB 201852 B Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des §3 (2) WpIG und wird bei der Vermittlung von Finanzinstrumenten gemäß §2 (2) Nr.3 WpIG ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Am Sportplatz 13, 61197 Florstadt, tätig
<b>4</b>	<b>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt</b> <u>Anlagestrategie</u> ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Umsetzung eines Immobilien-Projekts („Vorhaben“) zu ermöglichen, deren Eigentümer der Emittent wird. Die Projektfinanzierungsstruktur (Ziff. 3. „Anlageobjekt“) soll im Rahmen dieser hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.  <u>Anlagepolitik:</u> Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Dazu zählen neben der gewissenhaften Projektsteuerung, die Abstimmung mit der zuständigen Behörde und an das Immobilienprojekt angepasste Vertriebs- und Vermarktungsanstrengungen.  <u>Anlageobjekt:</u> Anlageobjekt der Vermögensanlage sind, die in der Folge definierten, zwei Immobilien „Heidestraße 3a & 32“ („Anlageobjekte“). Das Projekt umfasst die Eigenmittelrefinanzierung des Erwerbs der beiden Immobilien mit den Adressen, Heidestraße 3a & 32, 39112 Magdeburg (Deutschland) und die Modernisierung der Bestandsgebäudes. Die beiden Objekte wurden 1901 erbaut. Der Emittent erwirbt insgesamt 63 Wohneinheiten sowie 8 Stellplätze und eine Gewerbeeinheit  Das Grundstück Heidestraße 3a umfasst 807 qm. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt rund 943 qm, wovon eine Einheit (18 qm/1.93 %) als Gewerbefläche und 20 Einheiten (925,01 qm/98,07 %) als Wohnfläche genutzt werden. Gegenwärtig beträgt der Vermietungsstand 46,27 % (490,69 qm). Im Hof befinden sich 8 Stellplätze, die an die Mieter vermietet sind. Die Mieterräge aus dem Objekt Heidestraße 3a belaufen sich aktuell auf EUR 44.292,00 p.a.. Die Immobilie wurde 1992 vollständig saniert, kontinuierlich in Stand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Sanierungsbedarf der Immobilie soll sich auf rund 239.250,00 EUR belaufen. Für die anstehenden Maßnahmen wurden noch keine Angebote eingeholt/Verträge geschlossen.  Das Grundstück Heidestraße 32 umfasst 532 qm. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt rund 1891 qm wovon 43 Wohneinheiten (100%) als Wohnfläche genutzt wird. Gegenwärtig beträgt der Vermietungsstand 48,45 % (1294,82 qm). Die Mieterräge aus dem Objekt Heidestraße 3a belaufen sich aktuell auf EUR 120.324,00 p.a.. Die Immobilie wurde 1992 vollständig saniert, kontinuierlich in Stand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Sanierungsbedarf der Immobilie soll sich auf rund 479.000,00 EUR belaufen. Für die anstehenden Maßnahmen wurden noch keine Angebote eingeholt/Verträge geschlossen.  Der Kaufvertrag für die Immobilien Heidestr. 3a und Heidestr. 32 wurde geschlossen, der Kaufpreis bezahlt und die Eigentumsumschreibung auf den Emittenten ist erfolgt. Die beiden Immobilien haften gesamtschuldnerisch für das Bankdarlehen.  Die Gesamtkosten der Anlageobjekte betragen EUR 6.133.678,00. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind für die Finanzierung der Gesamtkosten nicht allein ausreichend. Die Projektfinanzierungsstruktur, besteht bisher aus Eigennmitteln in Höhe von EUR 525.334,00 und Fremdkapital in Höhe von EUR 3.740.000,00 (Bank-darlehen) und soll durch die Aufnahme von Anlegergeldern i.H.v. EUR 147.161,00 Heidestraße 3a sowie EUR 295.124,00 Heidestraße 32 (Nettoeinnahmen) optimiert werden. Dabei ersetzen die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern den Anteil des bisher eingesetzten Eigenkapitals des Emittenten. Die restlichen EUR 1.868.344,00 werden aus den laufenden Verkaufserlösen des Immobilienprojektes eingenommen. Die Nachrangdarlehen ersetzen dabei den entsprechenden Anteil der Eigenmittel. Eine Bankfinanzierung des Fremdkapitals liegt vor und ist voll valuiert. Der Emittent verpflichtet sich, das Nachrangdarlehenskapital zweckgebunden und ausschließlich für die Immobilienprojekte „Heidestraße 3a & 32“ zu verwenden. Die vorrangige Bankfinanzierung verzinst sich mit 4,50 % für ein Jahr und wird anschließend variable verzinst. Die Bankfinanzierung soll planmäßig bis zum 28.02.2024 zurückgeführt werden. Bei planmäßiger Tilgung an dem vorrangigen Fremdkapital wird dieses im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachrangdarlehen zur Tilgung am 31.07.2024 vollständig zurückgeführt sein.  Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sollen aus den Mieteinnahmen der Immobilie bedient werden. Die Tilgung der Nachrangdarlehen soll nach Veräußerung der Immobilien aus den Verkaufserlösen geleistet werden.
<b>4</b>	<b>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b> Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnung des jeweiligen Investors) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.07.2024 („Rückzahlungstag“). Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Nachrangdarlehens im Rahmen des Rückzahlungsfensters erhält der Anleger keine Vorfälligkeitsentschädigung. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für die Parteien ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
<b>5</b>	<b>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung</b> Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 100.000,00 („Funding-Schwelle“) innerhalb von 12 Monaten nach Fundingstart eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Nachrangdarlehensbetrag vom Zahlungstreuhänder 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, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 5,5 % p.a. (act/365). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 7,0 % p.a. (act/365) (EarlyBird-Bonus) gewährt. Die Zinsen sind halbjährlich nachschüssig fällig, erstmals 6 Monate nach Start des Fundings. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 31.07.2024 oder innerhalb des Rückzahlungsfensters, frühestens zum 31.01.2024, spätestens jedoch zum 31.01.2025
<b>5</b>	<b>Risiken</b> Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine kurzfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können <u>nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen</u> mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

	<p><b>Maximalrisiko</b> Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinszahlungen. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- 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.</p>
	<p><b>Geschäftsrisiko des Emittenten</b> 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 eingebaute 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 das gesamte tatsächlich gezeichnete Nachrangdarlehenskapital zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Bewirtschaftung, Entwicklung und desgeplanten Verkaufs der Immobilie kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, wie insbesondere von der Entwicklung der künftigen Mieteinnahmen, der Vermietungsquote, der wirtschaftlichen Entwicklung der Mieter sowie den Kosten der Bewirtschaftung der Immobilie und der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit der Mieter. Verschiedene weitere Faktoren können nachteilige Auswirkung auf den Emittenten haben, wie insbesondere unerwarteter zusätzlicher Instandhaltungs- oder Revitalisierungsbedarf, unerkannte Baumängel oder sonstige Mängel an den Immobilien, unbekannte Umweltrisiken, Altlasten, steuerliche oder rechtliche Risiken wie etwa Belastungen und Risiken aus Grundbuch und Baulastverzeichnis, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, eine Unwirksamkeit von Mietverträgen, Komplikationen im Zusammenhang mit den geplanten Sanierungen, Schwierigkeiten oder Verzögerungen beim Erhalt der hierfür erforderlichen Genehmigungen, das gesamtwirtschaftliche Umfeld und die allgemeinen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt, stark steigende Preise für Bauleistungen und/oder Baumaterial oder Bevölkerungsabfluss im Raum Magdeburg, Deutschland. Der Verkauf der Immobilie könnte sich bedingt durch die Wirtschaftslage im Zuge der Covid-19 Pandemie verzögern, sodass Einnahmen aus dem Abverkauf fehlen, etwa weil Kunden aufgrund restriktiver Kreditvergaben der Banken Finanzierungszusagen zu schlechteren Konditionen erhalten oder sich das Projekt insgesamt verzögert. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.</p>
	<p><b>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)</b> 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 die Immobilie an Wert verliert, so dass eine Veräußerung der Immobilie nicht zu einem Kapitalzufluss führen würde, der zur Zahlung aller dann fälligen Verbindlichkeiten ausreicht. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p>
	<p><b>Nachrangrisiko</b> 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 Nachrang-darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag („Nachrangforderungen“) 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. Eine wirksame qualifizierte Rangrücktrittsklausel führt dazu, dass das Nachrangdarlehen nicht als erlaubnispflichtiges Bankgeschäft in der Form des Einlagengeschäfts gem. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG beurteilt wird. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Rangrücktrittsklausel von der Rechtsprechung oder von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht als ausreichend angesehen und ein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft bejaht wird. Dies hätte zur Folge, dass der Nachrangdarlehensvertrag zu einem nicht kalkulierten Zeitpunkt rückabgewickelt werden müsste, was zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.</p>
	<p><b>Fremdfinanzierung</b> 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 Tilgungsbelastrungen aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.</p>
	<p><b>Verfügbarkeit</b> 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 Handelsaktivität nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.</p>
6	<p><b>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</b> 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 500.000,00 („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 500,00 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 1.000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7	<p><b>Verschuldungsgrad</b> Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (Stand: 31.12.2020) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 18.188,41%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.</p>
8	<p><b>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</b> Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesetzlich unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden, hängt maßgeblich vom Erfolg des Emittenten und des beschriebenen Vorhabens ab. Dieser ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Total- oder Teilverlust des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche kommen. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Wohnimmobilienmarkt in Magdeburg, Deutschland. Bei positivem oder neutralem Verlauf des Vorhabens und hinreichend stabilem Marktumfeld</p>

	(Bevölkerungszufluss oder gleichbleibender Bevölkerungszahl im Raum Magdeburg, stabile oder steigende Nachfrage nach Wohnungen, niedrige Arbeitslosenquote, gleichbleibender Zugang zu Krediten für Endkunden) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativem Verlauf (allgemeine wirtschaftliche Rezession, steigende Zinsen und/oder erschwerter Zugang zu Darlehen, Bevölkerungsabfluss im Raum Magdeburg) wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und/oder den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten.
9	<p><b>Kosten und Provisionen</b></p> <p><b>Anleger:</b> Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine zusätzlichen Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.</p> <p><b>Emittent:</b> Der Emittent trägt, jeweils bezogen auf das eingesammelte Kapital, eine einmalige projektspezifische Vermittlungsprovision in Höhe von 5,0 % zzgl. Ust des Gesamt-tatsächlich gezeichneten Nachrandarlehenskapitals („Vermittlungspauschale“/Projekt Managementgebühr“). Daneben erhält der Plattformbetreiber vom Emittenten während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen einmalig einen Betrag in Höhe von 4,3 % zzgl. Ust. des maximalen Fundinglimits (Fundinggebühr) sowie eine einmalige („Marketing-pauschale“) in Höhe von 2.000,00 EUR zzgl. USt..</p> <p>Die Vermittlungspauschale/Projektmanagement-Gebühr und die Funding-Gebühr sowie die einmalige Marketingpauschale werden durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert und bilden die Transaktionskosten dieser Finanzierung.</p>
10	<p><b>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz</b></p> <p>Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.</p>
11.	<p><b>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</b></p> <p>Der Emittent wendet sich mit diesem Angebot an Privatkunden und professionelle Kunden im Sinne des §67 WpHG. Die Anleger sollten über Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnlG insbesondere mit verzinslichen Finanzinstrumenten verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sein. Dem Anleger sollte ebenfalls bewusst sein, dass er generell mit dieser Vermögensanlage einen Verlust des Anlagebetrages von bis zu 100% tragen können muss. Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer Privatisolvenz kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage für den Anleger ergeben. Mit der unter Ziffer 4 definierten geplanten Laufzeit richtet sich die Vermögensanlage an Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>
12.	<p><b>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</b></p> <p>Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche des Nachrangdarlehens.</p>
13.	<p><b>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen</b></p> <p>Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- angebotenen Vermögensanlagen beträgt: EUR 0,00.</li> <li>- verkauften Vermögensanlagen beträgt EUR 0,00.</li> <li>- vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt: EUR 0,00.</li> </ul>
14.	<p><b>Nachschusspflichten</b></p> <p>Es bestehen keine Nachschusspflichten im Sinne von §5b Abs.1 VermAnlG</p>
15.	<p><b>Mittelverwendungskontrolleur</b></p> <p>Es ist kein Mittelverwendungskontrolleur im Sinne von §5c VermAnlG bestellt.</p>
16.	<p><b>Blindpool:</b></p> <p>Ein Blindpool im Sinne von §5b Abs.2 VermAnlG liegt nicht vor.</p>
17.	<p><b>Gesetzliche Hinweise</b></p> <p>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.</p> <p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum 31.12.2020 ist unter dem folgenden Link erhältlich <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a></p> <p>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.</p>
18.	<p><b>Sonstige Informationen</b></p> <p>Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattformen als Download unter <a href="http://www.achtstein-invest.de">www.achtstein-invest.de</a> sowie auf der Homepage des Anbieters als Download unter <a href="http://www.Steucap-crowd.com">www.Steucap-crowd.com</a> und kann diese kostenlos unter den jeweils oben (Ziffer 2) genannten Postanschriften anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form über die Internet-Dienstleistungsplattformen auf <a href="http://www.achtstein-invest.de">www.achtstein-invest.de</a> vermittelt. Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des §3 (2) WpIG und wird bei der Vermittlung von Finanzinstrumenten gemäß §2 (2) Nr.3 WpIG ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Am Sportplatz 13, 61197 Florstadt, tätig. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet. Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Zusätzlich steht der Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 100.000,00 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für das Nachrangdarlehen sollen aus den Mieteinnahmen der Immobilie bedient werden. Die Tilgung der Nachrangdarlehen soll nach Veräußerung der Immobilie aus dem Verkaufserlösen geleistet werden. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p> <p><b>Finanzierung</b></p> <p>Der Emittent finanziert sich aus Eigenkapital seiner Gesellschafter, über aufgenommene Darlehen sowie aus den von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt. Wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre</p> <p><b> Besteuerung</b></p> <p>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.</p>
19.	<p><b>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftenleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.</b></p>