

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Better Real Estate 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: 23.09.2025 Zahl der Aktualisierungen: 1

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Nachrangdarlehen „Bergblick Residenzen Benediktbeuern“</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage: Better Real Estate GmbH, Luise-Ullrich-Straße 8, 82031 Grünwald Deutschland, https://better-real-estate.de/ eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 163238. Geschäftstätigkeit: Der Erwerb, Veräußerung, Führung, Verwaltung und Beratung von Technologieunternehmen, Erwerb, Planung und Bau, Modernisierung und Verkauf von Immobilien auf eigene Rechnung, Bauträger- und Maklertätigkeiten gemäß § 34 c GewO, Liegenschafts- und Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung sowie Vermietung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform www.achtstein-invest.de, Achtstein Invest AG, Kurfürstenallee 6, 53177 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HRB 27966 („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „Plattformbetreiber“). 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.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt Anlagestrategie: Die Anlagestrategie des Emittenten besteht darin, Einnahmen aus dem Verkauf der neu zu errichtenden 6 Doppelhaushälften inkl. 12 PKW-Stellplätze auf dem bereits im Eigentum des Emittenten befindlichen zusammenhängenden Grundstücks unter der Adresse: Bonifatiusstraße 33 und 35 in 83671 Benediktbeuern, zu erzielen und eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Die im Rahmen dieser Vermögensanlage eingeworbenen Anlegergelder dienen der Refinanzierung eines Teils des bereits eingebrachten Eigenkapitalanteils sowie der anteiligen Finanzierung der Marketing- und Vertriebskosten für das geplante Bauvorhaben des Emittenten. Die Projektfinanzierung (Ziff. 3 „Anlageobjekt“) soll im Rahmen der hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden. Anlagepolitik: Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird der Emittent sämtliche Maßnahmen treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen. Dazu zählen die gewissenhafte Umsetzung des Projektes in der vorgesehenen Zeit und Kostenrahmen und die notwendigen Vertriebs- und Vermarktungsanstrengungen. Anlageobjekt: Das Anlageobjekt dieser Vermögensanlage ist das Immobilienprojekt „Bergblick-Residenzen Benediktbeuern“, gelegen in der Bonifatiusstraße 33 und 35 in 83671 Benediktbeuern, Deutschland („Anlageobjekt“). Die Vermögensanlage dient der Refinanzierung eines Teils des bereits eingebrachten Eigenkapitals sowie der Finanzierung der für dieses Bauvorhaben anfallenden Marketing- und Vertriebskosten. Die Marketing- und Vertriebskosten beziehen sich ausschließlich auf dieses Projekt und umfassen die Vermarktung der 6 Doppelhaushälften durch externe Vertriebspartner, die Erstellung und Umsetzung von Marketingmaßnahmen (Exposés, Online-Präsentationen, Verkaufsunterlagen, Projekt-webseite, Visualisierungen und Anzeigen), die Makler- und Vertriebsprovisionen für den Verkauf der Einheiten, projektbezogene Kommunikations- und Werbemaßnahmen, die der erfolgreichen Platzierung der Doppelhaushälften dienen. Das Projekt bezieht sich auf ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.544 m², das sich auf zwei Flurstücke verteilt: 544 m² (35,23 %) entfallen auf die Bonifatiusstraße 33, 1.000 m² (64,77 %) auf die Bonifatiusstraße 35. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 6 Doppelhaushälften mit 12 Pkw-Stellplätzen und einer Gesamtfläche von 1.234 m², die vollständig wohnwirtschaftlich genutzt wird (100 %). Die Flächen verteilen sich wie folgt: Bonifatiusstraße 33: 2 Doppelhaushälften mit jeweils 237 m² Wohn-/Nutzfläche (insgesamt 474 m² bzw. 38,41 %) sowie 4 Pkw-Stellplätze. Der Bau-beginn ist für das 4. Quartal 2025 vorgesehen, die Fertigstellung für das erste/zweite Quartal 2027. Für dieses Grundstück liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Bonifatiusstraße 35: 4 Doppelhaushälften mit jeweils 190 m² Wohn-/Nutzfläche (insgesamt 760 m² bzw. 61,59 %) sowie 8 Pkw-Stellplätze. Die Bebauung wurde mit dem zuständigen Bauamt abgestimmt; die Planung befindet sich derzeit in Vorbereitung. Der Baubeginn ist voraussichtlich für das 1. Quartal 2026 vorgesehen, die Fertigstellung für das zweite/dritte Quartal 2027. Sämtliche wesentlichen Verträge im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt – darunter ein Vertriebsvertrag zur Vermarktung der 6 Doppelhaushälften – wurden bereits abgeschlossen. Die Bauverträge für die Erstellung der 6 Doppelhaushälften werden im Zuge des Verkaufs geschlossen. Die Realisierung des Projekts erfolgt vollständig durch einen externen Generalunternehmer (GU), der für die gesamte Bauausführung verantwortlich ist. Die Errichtung der Doppelhaushälften ist ausdrücklich nicht Bestandteil dieser Vermögensanlage. Der Realisierungsstand stellt sich wie folgt dar: Das Projektgrundstück wurde bereits erworben. Für die Bonifatiusstraße 33 liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Der Bauantrag für die Bonifatiusstraße 35 befindet sich in Vorbereitung und soll in Kürze eingereicht werden. Weitere projektbezogene Verträge wurden zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes belaufen sich auf EUR 2.448.500,00. Die Nettoeinnahmen (EUR 532.805,00) aus den Anlegergeldern sind für die Finanzierung der Gesamtkosten allein nicht ausreichend. Die bisherige Finanzierungsstruktur setzt sich aus Eigenmitteln in Höhe von EUR 395.000,00 sowie einem Bankdarlehen in Höhe von EUR 1.725.000,00 und die noch anfallenden Marketing und Vertriebskosten in Höhe von EUR 328.500,00 zusammen. Diese Struktur soll durch die Aufnahme von Anlegergeldern in Höhe von insgesamt EUR 532.805,00 (Nettoeinnahmen) optimiert werden. Dabei ersetzen die Nettoeinnahmen einen Teil der bereits eingesetzten Eigenmittel des Emittenten und zum anderen der Finanzierung der noch anfallenden Marketing- und Vertriebskosten. Der verbleibende Eigenkapitalanteil von EUR 190.695,00 bleibt weiterhin im Projekt gebunden. Die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung der Nachrangdarlehen sollen aus den Kaufpreiserlösen der 6 Doppelhaushälften inkl. 12 PKW-Stellplätze zurückgeführt werden.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrags auf das Treuhandkonto und endet für alle Anleger einheitlich am 30.09.2027 („Rückzahlungstag“). Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten vor und 6 Monate nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbeitrag 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 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 Vertragsschluss 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</p>

	<p>Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 9,5 % p.a. (act/365). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365) (EarlyBird-Bonus) gewährt. Die Tilgung sowie die Zahlung der Zinsenerfolg endfällig zum 30.09.2027 oder innerhalb des Rückzahlungsfensters, frühestens zum 31.03.2027, spätestens jedoch zum 31.03.2028.</p>
5.	<p>Risiken 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> <p>Maximalrisiko 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 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>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 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 Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit des Emittenten kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen durch den Verkauf der Häuser des Anlageobjektes weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, wie insbesondere der Entwicklung des Immobilienmarktes. Verschiedene Faktoren wie insbesondere politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, unerkannte Bau- und Produktmängel, Planungsfehler, Umwelt Risiken sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen den Emittenten haben, ebenso die wirtschaftliche Entwicklung des Käufers des Anlageobjektes.</p> <p>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 oder wenn das Anlageobjekt an Wert verliert. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p> <p>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 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 Forderungen 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>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.</p>
	<p>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 daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.</p>
6.	<p>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 EUR 650.000,00 („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 200,00 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können, maximal 3250 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad: Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (Stand: 31.12.2023) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 93 %. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.</p>
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Vermögensanlage hat unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Wohnimmobilienmarkt in Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Regierungsbezirk Oberbayern Deutschland. Je nach Entwicklung (neutral/negativ/positiv) ändern sich die Erfolgsaussichten für das oben aufgeführte Immobilienprojekt. Bei neutralen, negativen sowie positiven Marktbedingungen sind die Entwicklung der Verkaufspreise des</p>

	<p>Immobilienprojekts, die Angebots- und Nachfrageentwicklung nach Wohnimmobilien, ein hinreichend stabiles Marktumfeld wie zum Beispiel: Bevölkerungszufluss oder gleichbleibender Bevölkerungszahl, Arbeitslosenquote sowie die allgemeine wirtschaftliche Rezession maßgebliche Faktoren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei neutralen Marktbedingungen ist regelmäßig mit einem vertragsgemäßen Zins und Rückzahlung des Emittenten an die Anleger zu rechnen. Die Rückzahlung des vollständigen Anlagebetrags erfolgt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage. • Bei negativen Marktbedingungen wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und/oder den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten. • Bei positiven Marktbedingungen werden die Zinszahlungen bezogen auf den Anlagebetrag erreicht und die Kapitalrückzahlung des vollständigen Anlagebetrags erfolgt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage. 						
9.	<p>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: Der Emittent trägt, jeweils bezogen auf das eingesammelte Kapital, eine einmalige Vermittlungspauschale von 5% zzgl. USt. des gesamt-tatsächlich gezeichneten Nachrangkapitals („Vermittlungspauschale“). Daneben erhält der Plattformbetreiber vom Emittenten während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen einmalig einen Betrag von 4,0% zzgl. USt. des maximalen Fundinglimits (Fundinggebühr) sowie eine einmalige Platzierungspauschale in Höhe von 6,15 % zzgl. USt. der gezeichneten Gesamt-Nachrangdarlehensbeträge. Die Vermittlungspauschale und die Funding-Gebühr (Verfahrens-Dienstleistungen) sowie die einmalige Platzierungspauschale werden durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert und bilden die Transaktionskosten dieser Finanzierung.</p>						
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.</p>						
11.	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Der Emittent wendet sich mit diesem Angebot an Privatkunden und professionelle Kunden im Sinne des §67 WpHG. Der Anleger hat mit dem Erwerb dieser Vermögensanlage, mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2027 bzw. frühestens zum 31.03.2027, spätestens jedoch zum 31.03.2028 (vgl. Rückzahlung unter Ziffer 4: sechs Monate vor bis sechs Monate nach dem Rückzahlungstag) einen kurzfristigen Anlagehorizont. 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 Privatinsolvenz kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage, oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen für den Anleger ergeben. Die Anlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>						
12.	<p>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.</p>						
13.	<p>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate</p> <table border="0"> <tr> <td>• angebotenen Vermögensanlagen beträgt</td> <td>EUR 0,00</td> </tr> <tr> <td>• verkauften Vermögensanlagen beträgt</td> <td>EUR 0,00</td> </tr> <tr> <td>• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt</td> <td>EUR 0,00</td> </tr> </table>	• angebotenen Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00	• verkauften Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00	• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00
• angebotenen Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00						
• verkauften Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00						
• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00						
14.	<p>Nachschusspflichten: Es bestehen keine Nachschusspflichten im Sinne des §5b Abs. 1 VermAnlG.</p>						
15.	<p>Mittelverwendungskontrolle: Es besteht nicht die Pflicht der Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs gem. § 5c VermAnlG.</p>						
16.	<p>Blindpool: Ein Blindpool im Sinne von §5b Abs.2 VermAnlG liegt nicht vor.</p>						
17.	<p>Gesetzliche Hinweise Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). 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 letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum Stichtag 31.12.2023 wurde im Unternehmensregister veröffentlicht. Zukünftige Jahresabschlüsse des Emittenten werden im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de veröffentlicht. 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>Sonstige Informationen Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.achtstein-invest.de sowie auf der Homepage des Anbieters als Download unter https://better-real-estate.de/ und kann diese kostenlos unter der jeweils oben (Ziffer 2) genannte Adresse anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Die Verträge werden in elektronischer Form über die Internet-Dienstleistungsplattform auf www.achtstein-invest.de 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 Anbieter 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. 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>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem 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>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 25,00 % 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>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.</p>						