

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz

Stand: 18.08.2017 – Zahl der Aktualisierungen: 1

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

1.	Bezeichnung der Vermögensanlage	Ko-Schwarmfinanzierung für die VARIO Vermögensverwaltung GmbH (Darlehensnehmer / Emittent und Anbieter der Vermögensanlage) auf www.GRUNDAG.de (GRUNDAG), www.LeihDeinerUmweltGeld.de (LDUG) und www.Zinsland.de (ZL). Sie hat eine feste Laufzeit bis zum 31.03.2019 und beginnt individuell für jeden Anleger mit der Zeichnung über die Plattformen.
2.	Art der Vermögensanlage	Unbesichertes festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Das Darlehen dient der Finanzierung eines Immobilien-Projekts des Emittenten. Er setzt das Projekt „Walzenmühle“ in seinem eigenen Betrieb um.
3.	Anbieter und Emittent der Vermögensanlage	VARIO Vermögensverwaltung GmbH, Hardtstr. 37, 76185 Karlsruhe, www.vario-gmbh.de , eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 110879 (Darlehensnehmer / Emittent und Anbieter der Vermögensanlage).
4.	Beteiligungsstruktur und Anlageform	<p>Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Darlehens.</p> <p>Das Darlehen ist Teil einer Ko-Schwarmfinanzierung der Plattformen GRUNDAG, LDUG und ZL, durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen und einem individuellen Darlehensvertrag, der bis auf den Betrag und die Verzinsung identisch mit den Darlehensverträgen von LDUG ausgestaltet ist, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.500.000 („Finanzierungs- bzw. Funding-Limit“), für alle Plattformen zusammen. Die Ausgestaltung der Verträge ist jeweils für alle Nutzer der jeweiligen Plattform identisch. Die Verträge der Plattformen werden in elektronischer Form vermittelt. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf den Plattformen anbietet.</p> <p>Der Darlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt (Einzahlungstag) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 31.03.2019 („Rückzahlungstag“). Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Darlehensbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 6,50 %. Die Zinsen sind endfällig zum 31.03.2019 fällig. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 31.03.2019.</p> <p>Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (insolvenzverhindernde Funktion). Die Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation des Emittenten nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern aus der Insolvenzmasse bedient.</p> <p>Andere Leistungspflichten als die der Darlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p> <p>Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p>
5.	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt	<p>Das vom Anleger ausgereichte Darlehen ist zweckgebunden und wird ausschließlich zur Durchführung eines Immobilien-Projekts verwendet. Das Projekt besteht in der energieeffizienten Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie in der Kirchenstraße 7, 76344 Eggenstein-Leopoldshafen mit neun Wohneinheiten und dem anschließenden Verkauf der Wohneinheiten an Käufer.</p> <p>Die Umsetzung des Projekts hat noch nicht begonnen. Das Grundstück und die Immobilie sind angekauft, eine Baugenehmigung liegt vor. Von den insgesamt neun Wohneinheiten wurden bereits drei für künftige Käufer reserviert. Die Mittel, die durch diese Ko-Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen gemeinsam mit dem vorhandenen Eigenkapital und den durch Vorverkauf nach MabV realisierten Erlösen zur Umsetzung des Projekts aus. Wird das Finanzierungs- bzw. Funding-Limit nicht erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliche vorhandene Eigenmittel decken und das Projekt durchführen.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Darlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Immobilien-Projekts als Einnahmen aus dem Verkauf der Projektimmobilie generiert.</p>
6.	Anlegergruppe	Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis

		hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.
7.	Finanzierung	Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, einem Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, das individuell ausgehandelte Darlehenskonditionen besitzt, sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital der Schwarmfinanzierung.
8.	Verschuldungsgrad	Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2016 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 101,72 %. Hierbei nicht berücksichtigt sind Nachrangdarlehen in Höhe von 500.000 EUR, die im Jahr 2017 mittels einer Schwarmfinanzierung eingesammelt wurden.
9.	Laufzeit und Kündbarkeit	Das Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 31.03.2019 und beginnt individuell für jeden Anleger mit der Zeichnung über die Plattform. Der Emittent darf die über GRUNDAG und ZL vermittelten Darlehen einschließlich Zinsen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils drei Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Für alle Darlehen, die über LDUG, GRUNDAG und ZL vermittelt werden, gelten weiterhin: Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen; dem Darlehensnehmer hingegen steht erstmalig zum Ende des Geschäftsjahres, das auf das Geschäftsjahr folgt, in das das Ende der Funding-Periode bzw. das Erreichen des Finanzierungs- bzw. Funding-Limits fällt, ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches jährlich mit Wirkung zum Geschäftsjahresende ausgeübt werden kann. Bei dessen Ausübung wird eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 50,00 % der restlichen Zinsansprüche fällig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
10.	Risiken	Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung von 18 Monaten ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen Darlehensfinanzierung des Investments oder durch Kosten für Steuernachzahlungen, bis hin zur Privatinsolvenz, entstehen. Deshalb ist die Vermögensanlage nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
	Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Es besteht das Risiko, dass dem Emittent in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des Immobilien-Projekts 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, insbesondere der Entwicklung des Immobilienmarktes und der damit einhergehenden Verkaufserlöse für die Wohneinheiten. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf den Emittenten haben. Eventuell vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen. Zum aktuellen Zeitpunkt des Fundings ist kein vorrangiges Fremdkapital vorhanden.
	Ausfallrisiko des Darlehensnehmers (Emittentenrisiko)	Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder, wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.
	Nachrangrisiko	Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Darlehensgeber wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Darlehensgeber ein (mit-)unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.
	Fremdfinanzierung	Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Ko-Swarmfinanzierung 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.												
11.	Verfügbarkeit	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber ist nicht vorgesehen. Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Eine Veräußerung des Darlehens 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.												
12.	Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die Nachrangklausel eingreift. Es besteht das wirtschaftliche Risiko, dass dem Darlehensnehmer aufgrund ungünstiger Geschäftsentwicklung oder anderer Umstände in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen.												
13.	Kosten und Provisionen	Für den Anleger selbst fallen neben den Erwerbskosten (Darlehensbetrag), keine Kosten oder Provisionen an. Die Gebühr für die Abwicklung über das Treuhandkonto („Treuhandgebühr“) wird von den Plattformen getragen. Die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf den Plattformen in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Darlehensvaluta („Fundinggebühr“) zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer werden vom Emittenten getragen. Daneben erhalten die Plattformbetreiber während der Laufzeit des Darlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Darlehensvaluta („Handling Fee“) zuzüglich der geltenden Umsatzsteuer. Die Handling Fee ist bei diesem Projekt einmalig mit erfolgreichem Funding für die Gesamtlaufzeit vorab fällig und wird vom Emittenten getragen. Diese Gebühren werden durch das Darlehen fremdfinanziert. Im Einzelnen betragen die Gebühren der Plattformen: <table border="1" data-bbox="475 1048 1465 1171"> <thead> <tr> <th>Plattform</th> <th>Fundinggebühr</th> <th>Handling Fee</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GRUNDAG.de</td> <td>2,40 % einmalig</td> <td>0,50 % p.a.</td> </tr> <tr> <td>LeihDeinerUmweltGeld.de</td> <td>3,20 % einmalig</td> <td>1,00 % p.a.</td> </tr> <tr> <td>Zinsland.de</td> <td>4,50 % einmalig</td> <td>1,00 % p.a.</td> </tr> </tbody> </table>	Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	GRUNDAG.de	2,40 % einmalig	0,50 % p.a.	LeihDeinerUmweltGeld.de	3,20 % einmalig	1,00 % p.a.	Zinsland.de	4,50 % einmalig	1,00 % p.a.
Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee												
GRUNDAG.de	2,40 % einmalig	0,50 % p.a.												
LeihDeinerUmweltGeld.de	3,20 % einmalig	1,00 % p.a.												
Zinsland.de	4,50 % einmalig	1,00 % p.a.												
14.	Besteuerung	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Darlehensvertrag 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 Beteiligungen 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.												
15.	Hinweise	Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss (2016) des Emittenten ist unter den folgenden Links erhältlich: www.grundag.de/residenz-walzenmuehle , www.leihdeinerumweltgeld.de/walzenmuehle und www.zinsland.de/projekte/residenz-walzenmuehle . 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. Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und evtl. Nachträge hierzu kostenlos, als Download unter www.leihdeinerumweltgeld.de/walzenmuehle , www.grundag.de/residenz-walzenmuehle und www.zinsland.de/projekte/residenz-walzenmuehle . Er kann diese außerdem kostenlos beim Anbieter der Vermögensanlage VARIO Vermögensverwaltung GmbH, Hardtstr. 37, 76185 Karlsruhe, www.vario-gmbh.de anfordern. Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 6 Vermögensanlagengesetz kann elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).												