

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 16.10.2017 – Zahl der Aktualisierungen: 1

1.	Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage	<p>Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen_VIKA Immobilien GmbH & Co. KG_6,25 %_2017_2019“).</p> <p>Ko-Schwarmfinanzierung ab 09/2017 für die VIKA Immobilien GmbH & Co. KG, Umlandstr. 20, 23564 Lübeck (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage) auf www.leihdeinerumweltgeld.de (LDUG), www.zinscrowd.de (ZC) und www.greenvesting.com (GV).</p>
2.	Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit	<p>VIKA Immobilien GmbH & Co. KG, Umlandstr. 20, 23564 Lübeck, www.immo-vika.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRA 7912 (Darlehensnehmer/Emittent und Anbieter der Vermögensanlage). Geschäftstätigkeit ist das Projektieren, Umsetzen und Verkaufen von Immobilienprojekten.</p>
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen	<p>LDUG c/o CrowdDesk GmbH, Wilhelm-Leuschner-Str. 70, 60329 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102616 (Internet-Dienstleistungsplattform). ZC c/o ZinsCrowd UG (haftungsbeschränkt), Ziegelstr. 122, 23556 Lübeck, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 16142 HL (Internet-Dienstleistungsplattform). GV c/o GreenVesting Solutions GmbH, Zimmermannstr. 1, 35091 Cölbe, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v. d. Höhe unter HRB 12315 (Internet-Dienstleistungsplattform).</p>
3.	Anlagestrategie, Anlagepolitik	<p>Anlagestrategie ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von qualifiziert nachrangigen Darlehen die Durchführung eines Immobilien-Projekts zu ermöglichen. Der Emittent ist in der Immobilien-Branche tätig. Er setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um. Anlagepolitik ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen.</p>
	Anlageobjekt/-projekt	<p>Anlageobjekt ist es, das vom Anleger ausgereichte Darlehen zur Durchführung des Immobilien-Projekts sowie zur Deckung der Transaktionskosten, die mit der Schwarmfinanzierung für die Sanierungs- und Baumaßnahmen unmittelbar einhergehen (s.u. „Kosten und Provisionen“), zu verwenden. Das Projekt besteht in dem Bau einer energieeffizienten Immobilie nach KfW Norm 55 Standard in 23556 Lübeck, Steinrader Damm 38, mit 6 Wohneinheiten und dem anschließenden Verkauf der Wohneinheiten an Käufer. Die von den Anlegern ausgereichten Darlehen sind zweckgebunden.</p> <p>Die Umsetzung des Projekts hat noch nicht begonnen. Das Grundstück und das darauf befindliche abbruchreife Bestandsgebäude ist angekauft, eine Baugenehmigung wurde im September 2017 erteilt. 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-Limit nicht erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch zusätzliche vorhandene Eigenmittel decken und das Projekt durchführen.</p>
4.	Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage	<p>Die Laufzeit des Darlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Investors über die Plattform) und endet am 31.03.2019. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	<p>Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben die Chance, über die Laufzeit des Darlehens eine Verzinsung zu erzielen. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Darlehensbetrag auf das Emissionskonto einzahlt (Einzahlungstag), verzinst sich der jeweils ausstehende Darlehensbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 6,25 %. Die Zinsen sind vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig nachschüssig zum 31.03.2019 fällig. Die Tilgung erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig zum 31.03.2019 fällig. Der Emittent darf das Darlehen einschließlich Zinsen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“).</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. 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>
5.	Risiken	<p>Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p>
	Maximalrisiko	<p>Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags 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 zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p>

	Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers	Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer 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 finanzierten 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 das Projekt und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen. Zum aktuellen Zeitpunkt des Fundings ist kein 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. 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 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 Schwarmfinanzierung 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	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.
6.	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Anleger erhalten keine Anteile am Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Darlehens. Das Darlehen ist Teil einer Ko-Swarmfinanzierung der Plattformen LDUG, ZC und GV, durch eine Vielzahl von Nachrang-Darlehensverträgen, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 400.000 („Funding-Limit“/Emissionsvolumen) für alle Plattformen zusammen. Die Ausgestaltung der Verträge ist jeweils für alle Nutzer der Plattform LDUG, ZC und GV identisch. Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 100 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 4.000 separate Darlehensverträge geschlossen werden. Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahl.
7.	Verschuldungsgrad	Das auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2015 berechnete Eigenkapital des Emittenten ist negativ, sodass sich ein Verschuldungsgrad nicht berechnen lässt. Rein rechnerisch ergäbe sich ein Verschuldungsgrad von 124,49 %.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	Diese Finanzierung 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 den Darlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden können, hängt ausschließlich vom wirtschaftlichen Erfolg des finanzierten Projekts und des Emittenten ab. Beim Emittenten handelt es sich um eine Projektgesellschaft, die über kein weiteres Geschäft verfügt, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags und der Zinsansprüche kommen. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Immobilienmarkt. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Immobilien-Projekts und hinreichend stabilem Marktumfeld (konstante oder steigende Immobilienpreise, erfolgreiche Verkäufe der Wohneinheiten, keine nachteiligen Gesetzesänderungen) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Darlehensbetrags. Bei negativem Verlauf (Preisverfall der Immobilien, Baumängel oder nachteilige Gesetzesänderungen) ist es denkbar, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Darlehensbetrag nicht erhält.

9.	Kosten und Provisionen	<p>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 Vergütungen werden durch die Schwarmfinanzierung fremdfinanziert. Zusätzlich erklärt sich der Emittent bereit Material- und Servicekosten für Marketingaktivitäten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer („Marketing-Fee“) im Zuge der Vermarktung zu erstatten.</p> <p>Im Einzelnen betragen die Vergütungen der Plattformen:</p> <table border="1" data-bbox="475 510 1457 618"> <thead> <tr> <th>Plattform</th> <th>Fundinggebühr</th> <th>Handling Fee</th> <th>Marketing Fee</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LDUG</td> <td>4,00 %</td> <td>1,00 %</td> <td>3,00 %</td> </tr> <tr> <td>ZC</td> <td>2,60 %</td> <td>1,00 %</td> <td>0,00 %</td> </tr> <tr> <td>GV</td> <td>4,00 %</td> <td>1,00 %</td> <td>0,00 %</td> </tr> </tbody> </table>	Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	Marketing Fee	LDUG	4,00 %	1,00 %	3,00 %	ZC	2,60 %	1,00 %	0,00 %	GV	4,00 %	1,00 %	0,00 %
Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	Marketing Fee															
LDUG	4,00 %	1,00 %	3,00 %															
ZC	2,60 %	1,00 %	0,00 %															
GV	4,00 %	1,00 %	0,00 %															
10.	Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz	Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.																
11.	Hinweise	<p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>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 2015 ist unter den folgenden Links erhältlich: www.leihdeinerumweltgeld.de/luebeck, www.zinscrowd.de/luebeck und www.greenvesting.com/luebeck.</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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.</p> <p>Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos als Download unter www.leihdeinerumweltgeld.de/luebeck, www.zinscrowd.de/luebeck und www.greenvesting.com/luebeck. Er kann diese außerdem kostenlos, stellvertretend für alle Plattformen, bei CrowdDesk GmbH, Wilhelm-Leuschner-Str. 70, 60329 Frankfurt per Mail (kontakt@LeihDeinerUmweltGeld.de) anfordern.</p> <p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz kann vor Vertragsschluss elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>																
12.	Sonstige Informationen	<p>Die Darlehensverträge werden in elektronischer Form von der jeweiligen Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf den Plattformen anbietet.</p> <p>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 und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p> <p>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, den Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital.</p> <p>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 Darlehensverträgen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger.</p> <p>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>																