

Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz

Stand: 17.08.2017 – Zahl der Aktualisierungen: 0

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

- 1. Bezeichnung der Vermögensanlage** Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) ab 08.2017 für die taronova Projekt Ladenburg GmbH, Schriesheim, (Darlehensnehmer) auf bettervest.com.
- 2. Art der Vermögensanlage** Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Das Darlehen dient der Finanzierung einer energetischen Maßnahme des Emittenten. Der Emittent ist in der Immobilienbranche tätig. Er setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um.
- 3. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage** taronova Projekt Ladenburg GmbH, Bahnhofstr. 7; 69198 Schriesheim <http://www.taronova.de>, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 717818 (Darlehensnehmer).
- 4. Beteiligungsstruktur und Anlageform**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Darlehens.

Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Darlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu 549.500,00 € („Funding-Limit“). Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform bettervest.com vermittelt. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.

Der Darlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt und erst in mehreren Teilbeträgen ausgezahlt, nachdem die Funding-Schwelle (s.u.) überschritten ist, ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht und der Darlehensnehmer dem Plattformbetreiber einen Beleg über die rechtsverbindliche Beauftragung der Maßnahme vorlegt. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren ab dem Start des regulären Zinslaufs. Der Start des regulären Zinslaufs ist der erste Tag des Monats, der auf den Monat folgt, in den das Ende der erfolgreichen Schwarmfinanzierung fällt (d.h. auf den Monat, in dem entweder das Funding-Limit erreicht wird oder in den das Ende der Funding-Periode fällt, wenn die Funding-Schwelle (s.u.) überschritten wurde). Ab dem Start des regulären Zinslaufs verzinst sich der jeweils ausstehende Darlehensbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 4,25 Prozent. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig. Der Emittent ist verpflichtet, jährlich am Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs einen Betrag von 68.594,15 € an alle Anleger auszuschütten, wenn das Funding-Limit erreicht wird (ansonsten verringert sich dieser Betrag anteilig). Dieser Betrag wird zuerst auf den Zins und dann auf die Tilgung angerechnet (annuitätische Tilgung). Das Darlehen wird auf diese Weise bis zum Ende der Laufzeit vollständig zurückgeführt.

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 nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern aus der Insolvenzmasse bedient.

Andere Leistungspflichten als die der Darlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.

Jeder Darlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von 150.000,00 € („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Unter bestimmten Bedingungen kann die Funding-Schwelle herabgesetzt werden. Wird diese – ggf. herabgesetzte – Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Darlehensbetrag vom Emittenten ohne weitere Kosten zurück.
- 5. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt**

Das vom Anleger ausgereichte Darlehen ist zweckgebunden und wird für eine energetische Maßnahme sowie zur Deckung der Transaktionskosten verwendet, die mit der Schwarmfinanzierung für die Sanierungsmaßnahme unmittelbar einhergehen (s.u. „Kosten und Provisionen“). Der Emittent setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um. Die Maßnahme besteht in der energetischen Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes. Das vom Anleger ausgereichte Darlehen wird ausschließlich zur Durchführung dieser energetischen Maßnahme sowie zur Deckung der Transaktionskosten verwendet, die mit der Schwarmfinanzierung für die Sanierungsmaßnahme unmittelbar einhergehen (s.u. „Kosten und Provisionen“).

Die Umsetzung der energetischen Maßnahme hat teilweise begonnen (Maßnahmen in Höhe von etwa 300.000 € sind noch durchzuführen). Die Mittel, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen zur Umsetzung der Maßnahme aus, falls das Funding-Limit erreicht wird. Wird die Funding-Schwelle, aber nicht das Funding-Limit erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und das Projekt durchführen.

Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Darlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung der Sanierung als Einnahmen aus Mieteinnahmen und Einnahmen aus der Verwaltung des Gebäudes erhält. Dies setzt voraus, dass der Emittent aus seiner laufenden Geschäftstätigkeit, insbesondere aus der Vertragsbeziehung mit den Mietern, Einnahmen in ausreichender Höhe generiert.
- 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** Es ist möglich, dass der Emittent in der Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Darlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.
- 8. Verschuldungsgrad** Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2016) berechnete Verschuldungsgrad (Gesamtverbindlichkeiten / Gesamtvermögen * 100) des Emittenten beträgt 4.556 %.
- 9. Laufzeit und Kündbarkeit** Das Darlehen hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren ab dem Start des regulären Zinslaufs (s.o. Ziffer 4). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Der Darlehensnehmer hat jährlich das Recht, das Darlehen

mit dreimonatiger Frist zu jedem Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs vorzeitig zu kündigen, beginnend mit dem zweiten Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs. In diesem Fall wird eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 50 Prozent der Zinsansprüche fällig, die über die restliche Laufzeit des Darlehens bestanden hätten. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

10. Risiken

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung 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 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. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. 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 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 der energetischen Maßnahme 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 Marktes, auf dem der Emittent tätig ist, und der Zahlungsfähigkeit der Mieter. Politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Länder- und Wechselkursrisiken sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen.
- 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.
- 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.
- 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 rechtlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelsvolumina nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit 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 und die Gebühr für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform in Höhe von insgesamt EUR 49.455,00 € / 9 % der Gesamt-Darlehensvaluta („Fundinggebühr“) werden vom Emittenten getragen. Daneben erhält der Plattformbetreiber während der Laufzeit des Darlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen vom Emittenten jährlich einen Betrag in Höhe von 0,5% der Gesamt-Darlehensvaluta („Handling Fee“).
- 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% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% 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 des Emittenten (bei Einreichung VIB: 2016) ist unter dem folgenden Link erhältlich:
https://www.bettervest.com/files/documents/Projects/598998cacc4c00115e152e/attachments/annual_settlement/Jahresabschluss.pdf
- 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 VIB und evtl. Nachträge hierzu kostenlos als Download unter <https://www.bettervest.com/meine-investitionen> und kann diese kostenlos bei mail@bettervest.com anfordern.

Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 6 Vermögensanlagengesetz kann elektronisch bestätigt werden (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).