

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Balnea I. Dannenberg GmbH & Co. KG für das Projekt "Fachmarktzentrum Dannenberg"

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

Stand vom 22. Oktober 2018, Aktualisierungen: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „Fachmarktzentrum Dannenberg“
2.1	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage Zinsbaustein GmbH, Stresemannstr. 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B.
2.2	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Balnea I. Dannenberg GmbH & Co. KG, Hohenkampsweg 5b, 28359 Bremen eingetragen im Handelsregister des AG Bremen unter HRA 27850 HB. Die Geschäftstätigkeit besteht in dem Erwerb, der Bebauung und Entwicklung, der Vermietung und Verwaltung und Veräußerung der Projektgrundstücke.
2.3	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform Zinsbaustein GmbH, Stresemannstr. 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B, www.zinsbaustein.de .
3.1	Anlagestrategie Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von Nachrangdarlehen als einem Bestandteil (circa 8,9%) der insgesamt erforderlichen Finanzierungsmittel den Neubau des "Fachmarktzentrum Dannenberg" in Dannenberg (Elbe) zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungsmittel betragen bis zu EUR 11.750.000. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 1.050.000, finanziert der Emittent das Projekt durch ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 9.500.000 sowie Eigenmitteln in Höhe von bis zu EUR 1.200.000. Die Unterzeichnung des Verkaufvertrages der Gewerbeimmobilie ist bis Ende 2018 geplant, die Fertigstellung und Übergabe an die Mieter erfolgt voraussichtlich bis Mitte 2019. Aus dem Verkaufserlös sollen unter anderem die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen ausschließlich zur Finanzierung des Bauprojekts „Fachmarktzentrum Dannenberg“ einzusetzen.
3.2	Anlagepolitik Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in den Neubau und die teilweise Bestandssanierung des "Fachmarktzentrum Dannenberg“, die Überwachung des Baufortschritts und der Bauqualität, sowie die Kostenkontrolle in Bezug auf den Neubau der Immobilie und der spätere Verkauf der gewerblich genutzten Immobilie.
3.3	Anlageobjekt Auf dem Projektgrundstück des Emittenten wurde ursprünglich ein Einkaufszentrum mit Filialen von überregionalen Einzelhandelsunternehmen betrieben. Im Mai 2016 brannte der wesentliche Teil der vermieteten Immobilien ab und soll nun neu errichtet werden. Bei dem Anlageobjekt des Emittenten handelt es sich um ein Fachmarktzentrum mit 191 Stellplätzen An den Ratswiesen 5/ St. Georg 2 in 29451 Dannenberg (Elbe). Die Baumaßnahme auf dem 18.500 m ² großen Grundstück umfasst den Neubau eines Selbstbedienungs-Lebensmittelmarktes sowie den Neubau und die Renovierung von zwei Fachmärkten mit insgesamt rd. 7.200 m ² Gewerbefläche, als auch die Vernetzung eines bereits bestehenden Kiosks und Neueinteilung der Pkw-Außenstellplätze. Der Emittent ist Eigentümer des Grundstückes und der bestehenden Gebäude, Baubeginn war bereits im 2. Quartal 2018 und die Fertigstellung sowie Übergabe an die Mieter (mehrere Einzelhandelsunternehmen) ist für Mitte 2019 geplant. Die Unterzeichnung des Verkaufvertrages für die Gewerbeimmobilie ist bis Ende 2018 geplant.
4.1	Laufzeit der Vermögensanlage Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der tatsächlich erreichte Nachrangdarlehensbetrag spätestens am 14.12.2018 nach Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist an den Emittenten ausgezahlt wird („Auszahlungstag“ und damit der kollektive Beginn der Laufzeit der Vermögensanlage für alle Anleger), sofern die im Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen (Vorlage des Grundstückskaufvertrags, Vorlage der Baugenehmigungen inkl. Nachträgen, Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrages mit der finanzierenden Bank über mind. EUR 9.500.000, Nachweis des eingebrachten Eigenkapitals i.H.v. EUR 1.200.000, Vorlage des gezeichneten Generalübernehmervertrages inkl. aller Nachträge der Fa. LINDEX-Projektierungs GmbH mit Bauzeiten- und Zahlungsplan i.H.v. mind. EUR 6.100.000 netto, Vorlage gezeichneter Mietverträge inkl. aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete i.H.v. insgesamt mind. EUR 860.000 netto, Vorlage eines notariellen Kaufvertrages für den Globalverkauf). Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rd. 15 Monaten und endet am 13.03.2020 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Bei Nichterfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen bis zum 19.12.2018 wird der Nachrangdarlehensvertrag aufgelöst. Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 29.11.2018 oder frühzeitig, wenn das maximale Emissionsvolumen erreicht ist. Die Anleger werden nach Ende der Angebotsfrist per E-Mail bzw. Veröffentlichung auf www.zinsbaustein.de über das tatsächlich erreichte Emissionsvolumen informiert. Das eingezahlte Kapital wird auf einem Treuhandkonto verwaltet und nach Ablauf der Kapitalsammelphase sowie der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist und bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zum Auszahlungstag an den Emittenten weitergeleitet.
4.2	Kündigungsfrist der Vermögensanlage Der Emittent hat die Möglichkeit, die Vermögensanlage mit einer Frist von vier Wochen frühestens zum 13.12.2019 (rund drei Monate vor dem Laufzeitende) ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis dahin angefallenen Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Damit entfällt auch die weitere Zinszahlungspflicht. Für den Anleger besteht kein Recht zur ordentlichen Kündigung. Unberührt bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger und Emittent.
4.3	Konditionen der Zinszahlung Sämtliche Anleger verfügen über dieselben Rechte und Pflichten. Die Vermögensanlage wird ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag mit einem Zinssatz von 5,25% p.a. verzinst. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1. Die Zinszahlung an die Anleger erfolgt endfällig zum Laufzeitende und endet am 13.03.2020 oder zum vorzeitigen Rückzahlungstag. Des Weiteren erhält der Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrages auf das Treuhandkonto bis zum Auszahlungstag eine Bereitstellungsg Gebühr in Höhe von 5,25% p.a.

4.4	<p>Konditionen der Rückzahlung Der Anlagebetrag nebst aufgelaufener Zinsen und Bereitstellungsgebühr wird am Laufzeitende bzw. am vorzeitigen Rückzahlungstag an den Anleger ausgezahlt. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1.</p>
5	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken Der Anleger geht eine mittelfristige Verpflichtung ein und sollte alle denkbaren Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Dabei sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten wesentlichen Risiken zu beachten (eine Darstellung weiterer Risiken findet sich unter der Rubrik „Chancen & Risiken“ des Projektes “Fachmarktzentrum Dannenberg” auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):</p> <p>Maximalrisiko Die Investition des Anlegers in die Vermögensanlage kann zum Totalverlust führen. Wird die Vermögensanlage von dem Anleger zudem fremdfinanziert, besteht nicht nur das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, sondern auch das Risiko von Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber dem finanzierenden Institut, die zu einer Insolvenz des Anlegers führen könnten. Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können. Es handelt sich um ein Risikokapitalinvestment, welches nicht zur Altersvorsorge geeignet ist.</p> <p>Wirtschaftliches Risiko Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie Umweltrisiken, Altlasten oder Planungsfehler. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg des Bauvorhabens haben. Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen für den Bau des Anlageobjektes. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung und Insolvenz des Emittenten, insbesondere wenn die budgetierten Entwicklungskosten höher ausfallen als geplant, der Verkauf der Immobilie langsamer oder zu niedrigeren Preisen als kalkuliert stattfindet. Die ggf. daraus resultierende Insolvenz des Emittenten kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.</p> <p>Nachrangdarlehensrisiken Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie auf Zahlung der Zinsen unterliegt einem qualifizierten Rangrücktritt. Der Anleger hat gegen den Emittenten daher nur dann und nur insoweit einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages, wenn die Geltendmachung des Zahlungsanspruchs nicht zu einem Insolvenzeröffnungsgrund bei dem Emittenten (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) führen würde. In der Folge können sich Zahlungen an den Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen. Ferner sind im Falle einer Insolvenz oder einer Liquidation des Emittenten die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher anderer Drittgläubiger des Emittenten, die vorrangig zu bedienen sind, nachrangig. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines klassischen Fremdkapitalgebers hinausgeht.</p> <p>Liquiditätsrisiko/Fungibilitätsrisiko Ein Liquiditätsrisiko besteht dahingehend, dass der Anleger kein Recht zur ordentlichen Kündigung hat. Zudem besteht ein Fungibilitätsrisiko, da kein Markt für Vermögensanlagen mit qualifiziertem Rangrücktritt besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht handelbar.</p>
6.1	<p>Emissionsvolumen Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 1.050.000.</p>
6.2	<p>Art und Anzahl der Anteile Es handelt sich bei der Art der Vermögensanlage um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500. Die maximale Anzahl der Anteile der Vermögensanlage beträgt 2.100 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 1.050.000 / Mindestanlagebetrag EUR 500).</p>
7	<p>Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten Da der Emittent bislang keinen Jahresabschluss aufgestellt hat, kann kein auf Grundlage des letzten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten angegeben werden.</p>
8	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Die Aussichten auf Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens hängen unmittelbar von der erfolgreichen Realisierung des Immobilienprojektes ab. Je nach Entwicklung des Immobilienmarktes, welcher insbesondere durch eine Änderung der Verkaufspreise von Immobilien, Zinsen für Immobiliendarlehen und Baukosten, sowie rechtlicher und politischer Gegebenheiten (beispielsweise Baurechte) beeinflusst wird, können sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit der Vermögensanlage verändern. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Bedingungen des Immobilienmarktes – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum Rückzahlungsdatum 13.03.2020 erhält, wobei die Frist der ordentlichen Kündigung gem. 4.2 gewahrt bleibt. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nur einen Teilbetrag der ihm ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen zustehenden Zinsen und des Nachrangdarlehensbetrages oder gar keine Zahlungen erhält. Sofern ein Teilbetrag ausgezahlt werden kann, hat der Emittent den Anleger unverzüglich nach Kenntniserlangung über die voraussichtliche Höhe und den voraussichtlichen Zahlungszeitpunkt zu informieren.</p> <p>Szenarien für Zins- und Rückzahlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages und der bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie der Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag. • Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages samt ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen und Bereitstellungsgebühr kommen.
9	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Emittenten fallen Gebühren i.H.v. 6,25% p. a. des Emissionsvolumens an, welche an die Internet-Dienstleistungsplattform gezahlt werden. Diese decken folgende Leistungen ab: Bereitstellung der Plattform inkl. laufendem technischen und inhaltlichen Support, Prüfung des Emittenten sowie des Projektes, Beratung bei der Strukturierung und Verzinsung des Nachrangdarlehens sowie Kundenbetreuung. Der Emittent trägt die Kosten für das Treuhandkonto i.H.v. EUR 3.850 netto. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.</p>

10	<p>Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses im Sinne des § 2a Abs. 5 VermAnlG des Emittenten auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt</p> <p>Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen im Sinne von § 2a Abs. 5 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) auf die Internet-Dienstleistungsplattform sowie Zinsbaustein GmbH.</p>
11	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß des § 67 Abs. 3 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen.</p> <p>Der Anleger sollte über einen kurzfristigen Anlagehorizont verfügen, da die Vermögensanlage eine Laufzeit von rd. 1 Jahr und 3 Monaten hat und mit Ablauf des 13.03.2020 endet.</p> <p>Zudem muss der Anleger fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust) zu tragen und eine mögliche Gefährdung des Privatvermögens bis hin zur Privatinsolvenz bedenken.</p> <p>Der Anleger sollte bereits über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.</p>
Gesetzliche Hinweise	
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („Bundesanstalt“).
Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.
Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten	Der Emittent hat bislang weder einen Jahresabschluss aufgestellt, noch offengelegt. Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten wird künftig über den Bundesanzeiger (https://www.bundesanzeiger.de) erhältlich sein.
Hinweis auf Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen- Informationsblatt enthaltenen Angabe	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem 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.
Sonstige Informationen	
Besteuerung	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die Forderung aus dem Nachrangdarlehen in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

Da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden, bestätigt der Anleger vor Vertragsschluss den Warnhinweis auf Seite 1 vor Ziffer 1 durch eine der Unterschrift gleichwertige Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.zinsbaustein.de gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG iVm VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.