

# Vermögensanlagen-Informationsblatt Sachzins-Nachrangdarlehen Bäckerei Olaf Balzer e.K. gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

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

Stand 30.11.2017

Anzahl der Aktualisierungen: 0

Diese Produktinformation ist ein Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG). Sie gibt einen Überblick über wesentliche Charakteristika, insbesondere die Struktur und die Risiken der Vermögensanlage. Eine aufmerksame Lektüre wird empfohlen.

## 1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes und unverbrieftes Sachzins-Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (nachfolgend: „**Sachzins-Nachrangdarlehen**“), welches als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen ist. Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet Sachzins-Nachrangdarlehen Bäckerei Olaf Balzer e.K.

## 2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und Internet-Dienstleistungsplattform

Anbieter und Emittent des Sachzins-Nachrangdarlehens ist die Bäckerei Olaf Balzer e.K., Süderstrasse 40, D-25709 Marne, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Handelsgerichts Pinneberg unter der Nummer HRA 5554 PI Pinneberg (nachfolgend: „**Emittent**“).

Die Geschäftstätigkeit des Emittenten umfasst schwerpunktmäßig die Produktion und Vertrieb von Brot und Teigwaren.

Der Abschluss des Sachzins-Nachrangdarlehens wird durch die Finnest GmbH, Schleifmühlgasse 6-8, Top 815, A-1040 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Registernummer FN 418310m (nachfolgend: „**Internet-Dienstleistungsplattform**“) über die Website unter [www.finnest.com](http://www.finnest.com) vermittelt.

## 3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte

Die Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Emissionserlös aus der Schwarmfinanzierung die unter Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit, welche sich aktuell schwerpunktmäßig auf Schleswig – Holstein, Deutschland konzentriert, auszuweiten. Mit den Einnahmen aus der Vermögensanlage sollen die geplanten Investitionen in neue Filialen zur Vertriebsexpansion teilfinanziert werden. Anlagepolitik ist es, den Kunden der Bäckerei Olaf Balzer e.K. sowie anderen Anlegern die Gelegenheit zu geben, eine Investition in die unter Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit des Emittenten zu tätigen, um insbesondere die geplanten Investitionen in neue Filialen zur Vertriebsexpansion gemäß der Anlagestrategie mit dem Ziel zu fördern, dem Emittenten beispielsweise Investitionen in neue Filialen zu ermöglichen und die Finanzausstattung des Emittenten zu stärken. Anlageobjekt sind sämtliche Maßnahmen, die der Verfolgung der unter Ziffer 2 genannten Geschäftstätigkeit des Emittenten und dessen Auf- und Ausbau dienlich sind. Dies können beispielsweise Investitionen in neue Filialen, Werbemaßnahmen und Personal sein. Weitergehende Vorgaben zur Anlagestrategie und -politik sowie über die Art und Weise der Verwendung des Emissionserlöses werden mit dem Emittenten nicht vereinbart.

## 4. Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Die Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens des jeweiligen Anlegers beginnt nach Ablauf von 14 Tagen nach Abschluss des Vertrages mit dem jeweiligen Anleger über das Sachzins-Nachrangdarlehen und endet am 30.09.2023. Der Abschluss des Vertrages über das Sachzins-Nachrangdarlehen kommt dadurch zustande, dass dem Anleger eine Annahmeerklärung des Emittenten bezüglich des vom Anleger über [www.finnest.com](http://www.finnest.com) abgegebenen Darlehensgebotes übermittelt wird. Die Abgabe des Darlehensgebotes erfolgt dadurch, dass der Anleger auf [www.finnest.com](http://www.finnest.com) die persönliche Investitionssumme festlegt und einen persönlichen Wunschinssatz angibt, verbunden mit der Berechtigung des Emittenten, nach Ablauf der Angebotsphase einen einheitlichen, für sämtliche vom Emittenten angenommenen Darlehensgebote geltenden Zinssatz zu bestimmen. Der Emittent wählt nach Ablauf der Angebotsphase diejenigen Darlehensgebote aus, die in Summe maximal das Emissionsvolumen gemäß Ziffer 6 erreichen. Das in der ausgewählten Gruppe von Darlehensgebotes befindliche Höchstgebot für den Zinssatz des Sachzins-Nachrangdarlehens wird im Rahmen der Annahme des Emittenten als einheitlicher Zinssatz für sämtliche angenommenen Darlehensgebote festgelegt (nachfolgend auch der „**Basiszins**“).

Der Emittent ist berechtigt, das Sachzins-Nachrangdarlehen zum 30.09.2020 vorzeitig in Höhe der Hälfte des Darlehensbetrages zurückzuzahlen. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens ist nicht zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Sachzins-Nachrangdarlehens aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Das Sachzins-Nachrangdarlehen gewährt dem jeweiligen Anleger einen vertraglichen Anspruch auf Zahlung einer jährlichen Verzinsung in Höhe des Basiszinses, der jeweils zum 30.09. eines Kalenderjahres (nachfolgend „**Zinszahlungstermin**“), beginnend mit dem 30.09.2018, jeweils binnen einer Zahlungsfrist von 7 Tagen fällig ist. Die Zinsberechnung erfolgt auf Basis act/360.

Aufgrund der bei der Abgabe des Angebotes zum Abschluss des Sachzins-Nachrangdarlehens für die gesamte Laufzeit verbindlich getroffenen Wahl des Anlegers wird der Basiszins in Form von Gutscheinen des Emittenten für Produkte des Sortiments des Emittenten geleistet. Diese Gutscheine sind jeweils nur für die Dauer ihrer Gültigkeit von 30 Jahren seit Ausstellung und bei Verfügbarkeit dieser Sachleistungen beim Emittenten einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine gegen den Emittenten besteht nicht. Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht.

Zusätzlich zum Basiszins gewährt der Emittent dem Anleger einen Zinsbonus bei Erreichen einer bestimmten EBITDA Marge für das vorausgegangene, jeweils am 31.12. eines Kalenderjahres endende Wirtschaftsjahr (erstmalig auf Basis des am 31.12.2018 endenden Wirtschaftsjahres) nach Maßgabe der folgenden Tabelle (nachfolgend auch der „**Zinsbonus**“ bzw. gemeinsam mit dem Basiszins auch „**Zins**“):

EBITDA* Marge	Zinsbonus in % zusätzlich zur Basisverzinsung
wenn EBITDA Marge**:	dann:
> 15 %	+ 2 %

\* **EBITDA**: die Addition der Positionen „Betriebsergebnis“ und „planmäßige Abschreibungen“ gemäß dem jeweiligen Jahresabschluss des Emittenten (diese Positionen werden in den Jahresabschlüssen als solche bekanntgegeben). EBITDA ist die Abkürzung für englisch: earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.

\*\* **EBITDA Marge**: gemäß dem jeweiligen Jahresabschluss des Emittenten nach folgender Formel:  $\text{EBITDA} / \text{„Umsatzerlöse“ (GuV Position 1)} \times 100$ .

Die EBITDA-Marge stellt eine Form der Umsatzrentabilität dar, die Ergebnisbeiträge aus dem Finanzergebnis und den Steuern

unberücksichtigt lässt.

Gemäß der oben angeführten Tabelle erhält der Anleger für den Zeitraum seit dem jeweils vorausgegangenen Zinszahlungstermin einen Zinsbonus in Höhe von 2 Prozent zusätzlich zur Basisverzinsung, sofern die EBITDA Marge für das jeweils vorausgegangene Wirtschaftsjahr größer als 15 % ist.

Im Falle der Zahlung eines Zinsbonus ist dieser jeweils zum Zinszahlungstermin am 30.09. gemeinsam mit dem Basiszins binnen einer Zahlungsfrist von 7 Tagen fällig. Der Zinsbonus wird ausschließlich in Form von Gutscheinen des Emittenten für Produkte des Sortiments des Emittenten geleistet. Der Bruttowert der jeweiligen Gutscheine in Euro entspricht dem Wert des jeweiligen Zinsbonus in Euro. Zur Gültigkeit und Einlösung der Gutscheine gilt das zum Basiszins Gesagte. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine gegen den Emittenten besteht nicht. Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht.

**Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.**

Die Rückzahlung des Darlehensbetrages ist binnen einer Zahlungsfrist von 7 Tagen nach Laufzeitende fällig. Tilgungsleistungen des Emittenten während der Laufzeit des Sachzins-Nachrangdarlehens sind grundsätzlich nicht geschuldet, jedoch hat der Emittent das Recht, das Sachzins-Nachrangdarlehen zum 30.09.2020 (Zahlungseingang beim Anleger) vorzeitig in Höhe der Hälfte des Darlehensbetrages zurückzuzahlen (zuzüglich entstandener und noch nicht gezahlter Zinsen). Ein Anspruch auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht.

## 5. Risiken der Vermögensanlage

### Qualifizierter Nachrang / Totalausfallrisiko

Der qualifizierte Nachrang des Sachzins-Nachrangdarlehens bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen gegen den Emittenten (einschließlich der Forderungen auf Rückzahlung des Darlehensbetrages und auf Leistung des vertraglich vereinbarten Zinses, der in Form von Gutscheinen geschuldet ist) soweit und solange ausgeschlossen ist, wie die Geltendmachung der Forderungen einen Insolvenzgrund beim Emittenten herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Emittenten – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. Unbeschadet dessen kann der Anleger Leistungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten übersteigenden freien Vermögen verlangen.

Der Anleger trägt das Ausfallrisiko des Emittenten (Totalausfallrisiko). Die Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen gegen den Emittenten können je nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Emittenten bis hin zu einem Totalausfall ganz oder teilweise ausfallen. Anleger unterliegen insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem Sachzins-Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Zinsleistungen und die Rückzahlung des Sachzins-Nachrangdarlehens erfolgen nur unter vorgenannten Voraussetzungen. An einem etwaigen Liquidationserlös des Emittenten ist der Anleger nicht beteiligt.

### Vorzeitiges Rückzahlungsrecht des Emittenten

Der Emittent ist berechtigt, das Sachzins-Nachrangdarlehen zum 30.09.2020 vorzeitig in Höhe der Hälfte des Darlehensbetrages zurückzuzahlen. Das kann dazu führen, dass die vom Anleger für die Laufzeit des Darlehens erwarteten Zinsen nicht oder nicht vollständig eintreten und Erträge auch nicht durch eine Wiederanlage des Darlehensbetrages erzielt werden können. Ein Anspruch gegen den Emittenten auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht.

### Zusätzliche Risiken wegen Zins in Form von Gutscheinen

Die Gutscheine, mittels welcher der Zins geleistet wird, sind nur für die Dauer ihrer Gültigkeit von 30 Jahren seit Ausstellung und bei Verfügbarkeit der Sachleistungen beim Emittenten einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine gegen den Emittenten besteht nicht. Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht.

### Risiken aus möglicher Fremdfinanzierung

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise wenn der Anleger das Kapital, das er in der Schwarmfinanzierung investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Ein Ausfall der Rückzahlung bzw. Verzinsung des Sachzins-Nachrangdarlehens können dazu führen, dass der Anleger nicht in der Lage ist, die durch eine Fremdfinanzierung des Anlagekapitals entstehende Zins- und Tilgungslast zu tragen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### Eingeschränkte Übertragbarkeit

Die Sachzins-Nachrangdarlehen sind nicht verbrieft und können nur mit Zustimmung des Emittenten im Wege der Vertragsübernahme auf einen Dritten übertragen werden. Ein geregelter Zweitmarkt existiert nicht. Die Vermögensanlage ist damit nur eingeschränkt handelbar.

## 6. Emissionsvolumen und Art sowie Anzahl der Anteile

Der Emittent beabsichtigt, im Wege einer Schwarmfinanzierung über [www.finnest.com](http://www.finnest.com) Nachrangdarlehen in Form von unbesicherten und unverbrieften Sachzins-Nachrangdarlehen gemäß diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie in Form von parallel angebotenen unbesicherten und unverbrieften Geldzins-Nachrangdarlehen (Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und einem ausschließlich in Form von Geldleistungen zu zahlenden Basiszins, nachfolgend „**Geldzins-Nachrangdarlehen**“) in maximaler Gesamthöhe von EUR 500.000,00 (Sachzins-Nachrangdarlehen und Geldzins-Nachrangdarlehen zusammengefasst) an Anleger zu begeben. Die einzelnen Sachzins-Nachrangdarlehen und Geldzins-Nachrangdarlehen können zu Darlehensbeträgen von jeweils mindestens EUR 500,00 bis höchstens EUR 10.000,00 (wenn der Anleger keine Kapitalgesellschaft ist) abgeschlossen werden. Das tatsächliche Emissionsvolumen und die Anzahl der tatsächlich begebenen Sachzins-Nachrangdarlehen und Geldzins-Nachrangdarlehen hängen neben dem genannten maximalen Emissionsvolumen insbesondere von Anzahl und Höhe der durch die Anleger im Wege des Bieterverfahrens über [www.finnest.com](http://www.finnest.com) abgegebenen Darlehensgebote ab, wobei die maximale Anzahl der durch den Emittenten im Wege der Schwarmfinanzierung insgesamt

begebenen Sachzins-Nachrangdarlehen und Geldzins-Nachrangdarlehen zusammengekommen 1.000 beträgt.

#### **7. Verschuldungsgrad des Emittenten auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses**

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses vom 31.12.2016 berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 629 %.

#### **8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Die Rückzahlung des Darlehensbetrages und die Leistung von Zinsen hängen vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten ab. Sie erfolgen nur, wenn der Emittent ausreichend Liquidität für die Rückzahlung des Darlehensbetrages und die Leistung von Zinsen an die Anleger erwirtschaftet. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung insbesondere vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten mit seiner unter Ziffer 2 beschriebenen Geschäftstätigkeit abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind daher die Entwicklung des Marktes für Brot und Teigwaren und der Stellung des Emittenten auf diesem Markt. Eine positive Entwicklung dieses Marktes und/oder der Stellung des Emittenten auf diesem Markt wirken sich positiv auf die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung, insbesondere die Zahlung des Zinsbonus aus. Eine neutrale Marktentwicklung und -stellung kann dazu führen, dass ausschließlich der Basiszins, nicht aber der Zinsbonus gezahlt wird. Eine negative Entwicklung des Marktes für Bäckereien und/oder der Stellung des Emittenten auf diesem Markt wie auch makroökonomische Veränderungen, insbesondere Inflation, steigende Rohstoffpreise/Personalkosten und politische sowie regulatorische Anpassungen oder eine Veränderung der Sicherheitslage, z.B. in der Bundesrepublik Deutschland, können sich hingegen negativ auf das Marktumfeld und damit auf die Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung auswirken.

#### **9. Kosten und Provisionen**

Der Anleger hat den vereinbarten Darlehensbetrag an den Emittenten sowie eine Vergütung in Höhe von einmalig 1 % des Darlehensbetrages, mindestens jedoch EUR 25,00 an die Internet-Dienstleistungsplattform zu zahlen. Etwaige Kosten/Provisionen, die dem Anleger gegenüber Dritten (z.B. im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung des Darlehensbetrages und/oder gegenüber der Finanzverwaltung) entstehen, sind dem Emittenten nicht bekannt und sind ggf. durch den Anleger in eigener Verantwortung zu ermitteln und zu tragen.

Der Emittent zahlt für die Vermittlung der Nachrangdarlehen eine Vergütung in Höhe von einmalig bis zu 2,75 % des Darlehensbetrages der über [www.finnest.com](http://www.finnest.com) begebenen Nachrangdarlehen an die Internet-Dienstleistungsplattform, mindestens jedoch – unabhängig vom Abschluss eines Nachrangdarlehens – EUR 9.500,00.

Dem Anleger wird darüber hinaus empfohlen, sich zu etwaigen steuerlichen Folgen des Sachzins-Nachrangdarlehens in eigener Verantwortung ggf. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen.

#### **10. Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses des Emittenten auf die Internet-Dienstleistungsplattform**

Der Emittent kann auf die Internet-Dienstleistungsplattform keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss ausüben. Insbesondere ist weder ein Mitglied der Geschäftsführung oder des Vorstands des Emittenten oder deren Angehöriger im Sinne des § 15 Abgabenordnung auch Mitglied der Geschäftsführung der Internet-Dienstleistungsplattform noch ist der Emittent mit der Internet-Dienstleistungsplattform gemäß § 15 Aktiengesetz verbunden.

#### **11. Hinweise:**

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

Der letzte aufgestellte Jahresabschluss des Emittenten datiert vom 31.12.2016, wurde nicht offengelegt und ist unter [www.finnest.com](http://www.finnest.com) abrufbar. Künftige offengelegte Jahresabschlüsse werden unter [www.finnest.com](http://www.finnest.com) und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Ansprüche auf 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.

#### **Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises:**

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises vor Vertragsschluss nach § 13 Abs. 4 S. 1 VermAnlG erfolgt in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise (§ 15 Abs. 4 VermAnlG).

#### **12. Zusätzliche Informationen**

Die in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Produktinformationen enthalten keine Empfehlung zur Investition in die Vermögensanlage. Der Emittent und/oder die Internet-Dienstleistungsplattform erbringen keine Anlageberatung und können nicht beurteilen, ob die Vermögensanlage den Anlagezielen des Anlegers entspricht, die hieraus erwachsenden Anlagerisiken für den Anleger dessen Anlagezielen entsprechend finanziell tragbar sind und er mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen die hieraus erwachsenden Anlagerisiken verstehen kann.

Wichtiger Hinweis: Anleger / Darlehensgeber mit Sitz / gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, die natürliche Personen sind, sind zum Abschluss von Nachrangdarlehen über [www.finnest.com](http://www.finnest.com) nur berechtigt, soweit dies nicht gewerbsmäßig erfolgt und nicht in einem Umfang erfolgt, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert.