

Vermögensanlagen-Informationsblatt der BeLLa Berliner Land Lachs GmbH & Co KG
gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 19.09.2018 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung der Vermögensanlage: „Nachrangdarlehen_BeLLa Berliner Land Lachs GmbH & Co. KG_6,00 %_09.2018_10.2023“).</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit BeLLa Berliner Land Lachs GmbH & Co KG (Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Mühlenstraße 8, 16225 Eberswalde, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt/Oder unter HRA 3659 FF. Geschäftstätigkeit ist die Planung, Fertigung, der Vertrieb und der Betrieb von Aufzuchtanlage für Atlantiklachs.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform www.landlachs-crowd.de c/o Dr. Stefan Gerhard Flach („Internet-Dienstleistungsplattform 1“, „Plattform 1“), Schneidhainer Str. 13b, 61462 Königstein im Taunus, eingetragen im Finanzanlagenvermittlerregister unter D-F-125-U5GB-99. www.drstefanflach.de c/o Dr. Stefan Gerhard Flach („Internet-Dienstleistungsplattform 2“, „Plattform 2“), Schneidhainer Str. 13b, 61462 Königstein im Taunus, eingetragen im Finanzanlagenvermittlerregister unter D-F-125-U5GB-99.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt <u>Anlagestrategie</u> ist es, den Bau einer Kreislaufsystemanlage zur Produktion von atlantischem Lachs durchzuführen („Vorhaben“), um langfristig die Umsätze und Kundenzahlen des Nachrangdarlehensnehmers stetig zu steigern und die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („Anleger“) auf Zinszahlung und Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta zu bedienen. Als Teil dieser Anlagestrategie wird dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Durchführung des Vorhabens ermöglicht. Der Emittent setzt die Maßnahmen in seinem eigenen Betrieb um.</p> <p><u>Anlagepolitik</u> ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen zu treffen, d.h. insbesondere mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Finanzierung des Vorhabens zu ermöglichen. Das Vorhaben, welches der Emittent umsetzen möchte, besteht in dem Bau einer Kreislaufsystemanlage zur Produktion von atlantischem Lachs sowie dem anschließenden Verkauf der Lachse. Die Nachrangdarlehen, die durch diese Schwarmfinanzierung eingeworben werden, reichen zusammen mit weiteren noch nicht bestehenden Darlehen (s.u. Ziffer 13) zur Finanzierung des Vorhabens aus. Wird die Funding-Schwelle (s.u. Ziffer 4) aber nicht das maximale Emissionsvolumen erreicht, so wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken.</p> <p><u>Anlageobjekt</u> ist die Planung und der Bau einer Kreislaufsystemanlage (englisch: Recirculating Aquaculture Systems) („RAS“) zur Produktion von atlantischem Lachs in Eberswalde und dem anschließenden Verkauf des mit der Anlage produzierten Lachs, sowie die Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. Ziffer 9 „Kosten und Provisionen“). Die Baugenehmigung für die Kreislaufsystemanlage wird voraussichtlich im September 2018 erteilt werden. Die Bauarbeiten in Eberswalde sollen planungsgemäß am 01.10.2018 beginnen und werden bis zur Fertigstellung der Kreislaufsystemanlage ca. 15 Monaten andauern. Parallel zu der Bauphase wird mit der Lachsaufzucht bereits begonnen und die Lachse als Fischeier in sog. Inkubatoren bebrütet. Nach und nach werden die Lachse in die Kreislaufsystemanlage eingesetzt, sobald diese fertiggestellt ist. Die Aufzuchtphase der Lachse dauert insgesamt rund 24 Monate. Für den anschließenden Verkauf der Lachse gibt es bereits Abnahmeverhandlungen mit einer großen Supermarktkette.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Investors) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.10.2023 („Rückzahlungstag“). Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 300.000 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Nachrangdarlehensbetrag vom Zahlungstreuhänder unverzinst und ohne Kosten zurück. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht erstmalig ab dem 30.10.2021 ein ordentliches Kündigungsrecht zu, welches jährlich mit Wirkung zum Geschäftsjahresende ausgeübt werden kann. Bei dessen Ausübung wird eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 25,00 % der restlichen Zinsansprüche fällig; außerdem unter den im nächsten Abschnitt dieser Ziffer 4 genannten Voraussetzungen ein zeitanteilig gekürzter Bonuszins. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p> <p>Der Anleger vergibt ein Nachrangdarlehen und erhält keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern hat die Chance, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurück zu erhalten. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („Einzahlungstag“), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der Wirksamkeit einer Kündigung, verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 6,00 % (act/365). Die Tilgung erfolgt endfällig zum Rückzahlungstag. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fällig, erstmals am 31.10.2019. Daneben schuldet der Emittent einen einmaligen, erfolgsabhängigen Bonuszins in Höhe von 2,50 % der Nachrangdarlehensvaluta, sofern der Umsatzerlös des Emittenten während des Geschäftsjahres 2023 um mindestens 5,00 % höher ist als die Planungsgröße von 16 Millionen Euro. Dieser Bonuszins kommt nach dem testierten Jahresabschluss des Emittenten, spätestens jedoch zum 30.06.2024 zur Auszahlung.</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p>

	<p>Maximalrisiko Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags 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 zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p>
	<p>Geschäftsrisiko des Emittenten Es handelt sich um eine unternehmerisch geprägte Investition. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen.</p> <p>Weder der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des Vorhabens 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 von der erfolgreichen Durchführung des Vorhabens im geplanten Kostenrahmen und der Entwicklung des Marktes, auf dem der Emittent tätig ist. Umweltrisiken, politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Altlasten, Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und weitere Aspekte können ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf das Vorhaben und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen.</p>
	<p>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko) Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn der Emittent eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p>
	<p>Nachrangrisiko Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt).</p> <p>Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle 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 Anleger wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</p>
	<p>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in das Vorhaben 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.</p>
	<p>Verfügbarkeit Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens 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.</p>
6.	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 2.500.000 („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen).</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der Anleger erhält keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens.</p> <p>Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 500 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, dass maximal 5.000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten kann nicht angegeben werden, da es sich beim Emittenten um ein neu gegründetes Unternehmen handelt und noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde.</p>
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und langfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden und ob erfolgsabhängige Zinskomponenten zur Auszahlung gelangen, hängt maßgeblich vom Erfolg des Emittenten und des beschriebenen Vorhabens ab. Die Durchführung des Vorhabens ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden. Bei nachteiligen Marktbedingungen für den Emittenten kann es zu einem Total- oder Teilverlust des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche kommen. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Fischfarm- und Aquakulturmarkt. Bei erfolgreichem, prognosegemäßem Verlauf des Vorhabens und hinreichend stabilem Marktumfeld (gleichbleibende Kosten für den Bau und Betrieb der Kreislaufanlage, stabile Verkaufserlöse aus dem Verkauf des produzierten Lachs, gleichbleibende Nachfrage) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativem Verlauf (steigende Kosten für den Bau oder den Betrieb der Kreislaufanlage, sinkende Nachfrage für Lachs auf dem</p>

	Fischmarkt, sinkende Lachspreise) ist es denkbar, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhält.
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft. Emittent: Die Vergütung für die Abwicklung über das Treuhandkonto und die Vergütung für die Vorstellung des Projekts auf der Plattform 1 in Höhe von insgesamt 2,95 % der Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Vermittlungspauschale“) wird von dem Emittenten getragen. Diese Vergütung wird durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Daneben erhält der Plattformbetreiber während der Gesamtlauzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen einen Betrag in Höhe von voraussichtlich EUR 41.520,- netto („Projektmanagement-Fee“); auch diese Vergütung wird vom Emittenten getragen.</p>
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagegesetz Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattformen betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.</p>
11.	<p>Anlegergruppe Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67/68 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Weiterhin richtet sich die Vermögensanlage an Privatkunden, welche sich intensiv mit dem Emittenten und den möglichen Risiken im Bereich von Vermögensanlagen beschäftigt haben. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit einem mittelfristigen Anlagenhorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage 5 Jahre zu halten. Der Privatkunde muss einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100% des investierten Betrags, hinnehmen können. Der Erwerb dieser Vermögensanlage kann zur Privatinsolvenz führen. Der Privatkunde sollte daher nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Privatkunden geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>
12.	<p>Gesetzliche Hinweise 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>Ein offengelegter Jahresabschluss des Emittenten liegt noch nicht vor, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt. Zukünftige Jahresabschlüsse werden unter www.bundesanzeiger.de offengelegt.</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 Vermögensanlage im Inland, erworben wird.</p>
13.	<p>Sonstige Informationen Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattformen als Download unter www.landlachs-crowd.de und www.drstefanlach.de/landlachs und kann diese kostenlos bei BeLLa Berliner Land Lachs GmbH & Co KG, Mühlenstraße 8, 16225 Eberswalde per E-Mail (info@landlachs.de) anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von den Internet-Dienstleistungsplattformen vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf den Plattformen anbietet.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent nach Umsetzung des Vorhabens als Einnahmen aus dem Verkauf der Lachse und seiner laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p> <p>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen dieser Vermögensanlage, über neu aufzunehmende Darlehen i.H.v. ca. EUR 28.000.000 (Banken- sowie Gesellschafterdarlehen) sowie aus den erwarteten Erträgen aus der Geschäftstätigkeit. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p> <p>Besteuerung Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag 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 Finanzierungen 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.</p>
14.	<p>Die Kenntnisaufnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.</p>