

# Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Pflegen am Golfplatz GmbH & Co. KG für das Projekt "Pflegen am Golfplatz"

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

Stand vom 17. Juni 2019, Aktualisierungen: 0

<b>1</b>	<b>Art und Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „Pflegen am Golfplatz“
<b>2.1</b>	<b>Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage</b> Zinsbaustein GmbH, Stresemannstraße 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B. Die Zinsbaustein GmbH ist als Finanzvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO in das Register gem. § 34f Abs. 5, § 11a Abs. 1 GewO eingetragen. Zuständige Aufsichtsbehörde: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Gewerbeamt Petersburger Straße 86-90, 10247 Berlin
<b>2.2</b>	<b>Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit</b> Pflegen am Golfplatz GmbH & Co. KG, Am Schloss 5, 23936 Bernstorf, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Schwerin unter HRA Nr. 4093. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Errichtung und Finanzierung von Wohn- und Pflegeimmobilien für Mehrgenerationenwohnen in Fredenbeck sowie die Erbringung sonstiger Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen.
<b>2.3</b>	<b>Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform</b> Zinsbaustein GmbH, Stresemannstraße 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B, www.zinsbaustein.de.
<b>3.1</b>	<b>Anlagestrategie</b> Anlagestrategie des Emittenten ist es, die aufgenommenen Nachrangdarlehen in Form eines Darlehens an ein verbundenes Unternehmen des Emittenten, die Quartier am Golfplatz GmbH & Co. KG, Am Schloss 5, 23936 Bernstorf, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Schwerin unter HRA Nr. 3657 („Träger“) zu investieren. Der Träger wird das Darlehen in Höhe von bis zu EUR 1.627.500 als Finanzierungsbaustein zusammen mit einem Bankdarlehen und Eigenmitteln für den Neubau von 4 Pflegewohnvillen des Bauabschnittes "Pflegen am Golfplatz" in Fredenbeck und die Refinanzierung eines bestehenden Mezzanine-Darlehens nutzen. Die Immobilie wird voraussichtlich im 3. Quartal 2020 fertiggestellt. Aus dem Verkaufserlös wird der Träger unter anderem das Darlehen an den Emittenten zurückzahlen, dieser wird dann wiederum die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedienen. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen der Anleger ausschließlich zur Weitergabe an den Träger und damit zur Finanzierung des Bauabschnittes „Pflegen am Golfplatz“ in Fredenbeck einzusetzen.
<b>3.2</b>	<b>Anlagepolitik</b> Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in ein Darlehen an den Träger und damit mittelbar die Investition in ein Bauprojekt.
<b>3.3</b>	<b>Anlageobjekt</b> Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein festverzinsliches Darlehen an den Träger, das der Träger zur Finanzierung des Bauabschnittes „Pflegen am Golfplatz“ einsetzt. Bei dem Bauabschnitt handelt es sich um den Neubau von 4 Pflegewohnvillen mit 54 Wohneinheiten und 39 Stellplätzen. Auf einer Grundstücksfläche von 9.319 m <sup>2</sup> entstehen Wohnflächen mit insgesamt 3.967 m <sup>2</sup> . Der Träger ist bereits Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks; Baubeginn war im November 2018 und die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2020 geplant.
<b>4.1</b>	<b>Laufzeit der Vermögensanlage</b> Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der tatsächlich erreichte Nachrangdarlehensbetrag spätestens am 15.10.2019 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. Hierbei handelt es sich insbesondere um: einen Grundstückskaufvertrag, eine Baugenehmigung, einen Darlehensvertrag des Trägers inklusive Nachtrag mit der finanzierenden Bank, einen Nachweis über die eingebrachten Eigenmittel, einen Darlehensvertrag zwischen dem Emittenten und dem Träger in Höhe des tatsächlich erreichten Nachrangdarlehensbetrags, einen gezeichneten Generalunternehmervertrag, einen gezeichneten Globalkaufvertrag (Share Deal) und einen gezeichneten langfristigen Pachtvertrag. Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rd. 20 Monaten und endet am 28.02.2021 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 30.09.2019 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.
<b>4.2</b>	<b>Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b> Der Emittent hat die Möglichkeit, die Vermögensanlage mit einer Frist von vier Wochen frühestens zum 30.08.2020 (rund 6 Monate vor dem Laufzeitende) ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis zu dem Kündigungszeitpunkt 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.
<b>4.3</b>	<b>Konditionen der Zinszahlung</b> 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. („Anlegerzins“) 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 28.02.2021 oder zum vorzeitigen Rückzahlungstag. Des Weiteren erhält der Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrages auf das Treuhandkonto bis zum Auszahlungstag eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 5,25% p.a. Diese Bereitstellungsgebühr wird tagesgenau berechnet. Für die Anleger besteht bei der Zeichnung der Vermögensanlage kein Wahlrecht über die Auszahlung der Zinsen. Falls die Vermögensanlage nicht fristgerecht zum Laufzeitende zurückgezahlt wird erhöht sich der Anlegerzins ab dem 01.03.2021 bis zur vollständigen Rückzahlung auf 8,25% p.a..
<b>4.4</b>	<b>Konditionen der Rückzahlung</b> 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.

5	<p><b>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken</b> Der Anleger geht eine kurzfristige 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 &amp; Risiken“ des Projektes “Pflegen am Golfplatz” auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):</p> <p><b>Maximalrisiko</b> 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 Privatinsolvenz 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><b>Wirtschaftliches Risiko</b> Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden, die sich sowohl auf den Emittenten als auch auf den Träger als dessen Schuldner beziehen. 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 wird neben der Darlehensforderung gegen den Träger keine nennenswerten weiteren Vermögenswerte halten. Die Zahlungsfähigkeit des Emittenten ist damit von der Zahlungsfähigkeit des Trägers abhängig, die maßgeblich von der finanziellen Situation des Trägers sowie vorrangig zu befriedigenden Forderungen Dritter abhängt. Der Träger 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 Trägers und damit des Emittenten kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen. Weder der Emittent noch der Träger gehören einem Einlagensicherungssystem an.</p> <p><b>Nachrangdarlehensrisiken</b> 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><b>Liquiditätsrisiko/Fungibilitätsrisiko</b> 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><b>Emissionsvolumen</b> Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 1.627.500.</p>
6.2	<p><b>Art und Anzahl der Anteile</b> Es handelt sich bei der Art der Vermögensanlage um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Die maximale Anzahl der Anteile der Vermögensanlage beträgt 3.255 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 1.627.500 / Mindestanlagebetrag EUR 500).</p>
7	<p><b>Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten</b> Der Verschuldungsgrad des Emittenten konnte nicht berechnet werden, da noch kein Jahresabschluss aufgestellt wurde.</p>
8	<p><b>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</b> Da der einzige nennenswerte Vermögenswert des Emittenten seine Ansprüche aus dem Darlehensvertrag gegen den Träger sein werden, hängen die Aussichten auf Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens unmittelbar von der erfolgreichen Realisierung des Immobilienprojekts durch den Träger ab.</p> <p>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, die Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags früher als zum Rückzahlungsdatum 28.02.2021 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, die Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag 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, der Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag 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"> <li>• Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages und sämtlicher ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie der Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag</li> <li>• 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.</li> </ul>
9	<p><b>Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen, einschließlich sämtliche Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält</b> Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Emittenten fallen Gebühren i.H.v. 5,55% 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. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.</p>

10	<p><b>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</b></p> <p>Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt (Zinsbaustein GmbH).</p>
11	<p><b>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</b></p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß des § 67 Abs. 3 des Wertpapierhandelsgesetz (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 8 Monaten hat und mit Ablauf des 28.02.2021 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 zu einer Privatinsolvenz bedenken.</p> <p>Der Anleger sollte bereits über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.</p>
<b>Gesetzliche Hinweise</b>	
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	Die Emittentin wurde im Jahr 2019 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin sind unter ( <a href="https://www.bundesanzeiger.de/">https://www.bundesanzeiger.de/</a> ) erhältlich.
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.
<b>Sonstige Informationen</b>	
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](http://www.zinsbaustein.de) gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG iVm VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.