

**Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 VermAnlG
der BCI Projekt 4 GmbH & Co. KG
für das Projekt "Pflegezentrum Liebfrauenhaus"**

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

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt für die Finanzierung des Immobilien-Projektes „Pflegezentrum Liebfrauenhaus“ Herzogenaurach in der Erlanger Straße 35 in Herzogenaurach des Emittenten BCI Projekt 4 GmbH & Co. KG.
2.1	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage	Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg unter HRB 167188 B.
2.2	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit	BCI Projekt 4 GmbH & Co. KG, Günther-Scharowsky-Strasse 6, 91058 Erlangen, eingetragen im HR des Amtsgerichts Fürth unter HRA 10342. Geschäftstätigkeit des Emittenten ist die Akquisition, Entwicklung, Realisierung, Bauträgerschaft und der Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie Anmietung von Senioren- und Serviceimmobilien sowie Pflegeeinrichtungen und sonstigen Senioreneinrichtungen im In- und Ausland, ferner die Beteiligung an Betriebsträgergesellschaften, Vermittlung und Nachweis von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume, Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbfern, ferner der Betrieb und die Beteiligung am Betrieb von Pflege-, Service-, und Seniorenimmobilien sowie die Vermittlung von Betriebsträgern.
2.3	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 Berlin („Zinsbaustein“), eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg unter HRB 167188 B, www.zinsbaustein.de.
3.1	Anlagestrategie, Anlagepolitik	Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von Nachrangdarlehen als einen Bestandteil der insgesamt erforderlichen Finanzierungskosten (circa 4,3%) den Neubau des "Pflegezentrums Liebfrauenhaus" in Herzogenaurach, zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungskosten betragen bis zu EUR 14.730.000. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 630.000 finanziert der Emittent das Projekt durch ein erstrangiges Bankdarlehen in Höhe von EUR 13.500.000 Fremdkapital sowie durch Eigenmittel in Höhe von EUR 600.000 durch einen Gesellschafter des Emittenten, die MaussBau Erlangen, Günther-Scharowsky-Str. 6, 91058 Erlangen. Der Emittent plant, das Anlageobjekt bis Oktober 2018 fertigzustellen und zu verkaufen. Aus dem Verkaufserlös sollen unter anderem die von den Anlegern aufgenommenen Nachrangdarlehen (einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen zweckgebunden ausschließlich für die Errichtung des Anlageobjekts zu verwenden. Anlagepolitik ist es, diese Anlagestrategie umzusetzen. Dazu gehören unter anderem die kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts bzw. der Bauqualität sowie eine strikte Kostenkontrolle.
3.2	Anlageobjekt	In der Erlanger Straße 35 in 91074 Herzogenaurach wird das dreigeschossige "Pflegezentrum Liebfrauenhaus" mit insgesamt 84 Pflegeeinheiten auf 4.471 m ² errichtet; insgesamt sollen im "Pflegezentrum Liebfrauenhaus" 90 Bewohner betreut werden. Dazu hat der Emittent bereits ein Erbbaurecht auf dem vorbezeichneten Grundstück erworben. Die Baugenehmigung liegt bereits seit Juni 2017 vor und der Baubeginn war im August 2017. Vermarktungsbeginn der einzelnen Pflegeeinheiten lag bereits im Juli 2017. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um einen Ersatzneubau eines auf diesem Grundstück bereits bestehenden Pflegeheims.
4.1	Laufzeit der Vermögensanlage	Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der Gesamtbetrag der Vermögensanlage spätestens am 15.10.2017 an den Emittenten ausgezahlt wird („Auszahlungstag“ und damit der kollektive Darlehensbeginn), sofern die im Darlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen. Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von 18 Monaten und endet damit am 14.04.2019 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 30.09.2017 oder frühzeitig, wenn das maximale Emissionsvolumen erreicht ist. Die Anleger werden nach Ende der Angebotsfrist per E-Mail bzw. Veröffentlichung auf 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 ab dem sechsten Monat vor dem Laufzeitende vollständig zurückzuzahlen. 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 und Rückzahlung der Vermögensanlage	Die Vermögensanlage wird ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag mit einem jährlichen Zinssatz von 5,25% verzinst. 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.. Der Anlagebetrag nebst aufgelaufener Zinsen und Bereitstellungsgebühr wird am Laufzeitende bzw. am vorzeitigen Rückzahlungstag an den Anleger ausgezahlt, soweit der Emittent nicht frühestens ein Jahr nach dem Auszahlungstag bereits unterjährig aufgelaufene Zinszahlungen an die Anleger ausgezahlt hat („Sonderzahlungen“).
5	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	Der Anleger geht eine mittelfristige Verpflichtung ein und sollte alle denkbaren Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Die nachfolgende Auflistung von Risiken ist nicht abschließend, weshalb diese Darstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
5.1	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 Totalausfalls, 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.
5.2	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, insbesondere durch das Bankdarlehen, für den Erwerb des Grundstücks und den Bau des Pflegeheims. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung und Insolvenz des Emittenten. Dies kann insbesondere dann passieren, wenn die budgetierten Entwicklungskosten höher ausfallen als geplant, oder der Verkauf der Immobilie langsamer oder zu niedrigeren Preisen als kalkuliert stattfindet. Die ggf. daraus resultierende Insolvenz des Emittenten kann zum Totalverlust für den Anleger führen. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.
5.3	Nachrangdarlehensrisiken	Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Darlehensbetrages 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 Darlehensbetrages, 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, insbesondere der finanzierenden Bank, 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. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht hingegen nicht.
5.4	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.
6	Emissionsvolumen, die Art und Anzahl der Anteile	Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 630.000. Es handelt sich bei der Art der Anteile um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Die Vermögensanlage setzt sich insofern aus einer Vielzahl von Einzeldarlehen zusammen, deren Verträge bis auf den Darlehensbetrag identisch ausgestaltet sind, und welche als Schwarmfinanzierung über die Plattform www.zinsbaustein.de eingesammelt werden. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500. Der maximale Anlagebetrag pro Anleger beträgt bei natürlichen Personen grundsätzlich EUR 1.000. Abweichend kann der Anleger jedoch bis zu EUR 10.000 anlegen, wenn (i) sein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten mindestens EUR 100.000 beträgt oder (ii) der Anlagebetrag maximal die zweifache Höhe seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens erreicht. Kapitalgesellschaften sind an diese Grenzen nicht gebunden. Die maximale Anzahl der Anteile der Vermögensanlage beträgt 1.260. (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 630.000 / Mindestanlagebetrag EUR 500.)
7	Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten	Basierend auf dem letzten aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der Verschuldungsgrad des Emittenten 2.448,55%.
8	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 Immobilienprojekts ab. Je nach Entwicklung des Immobilienmarktes (insbesondere beispielsweise Verkaufspreise, Zins- und Baukosten) sowie Änderung rechtlicher und politischer Gegebenheiten (beispielsweise Baurechte, kurzfristige Änderungen in Gesetzen im Zusammenhang mit der Pflege und Wohnqualität, etc.) können sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit der Vermögensanlage verändern. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Marktbedingungen – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv,

		<p>besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum Rückzahlungsdatum 14.04.2019 erhält. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum 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 zustehenden Zinsen und des Nachrangdarlehensbetrages oder gar keine Zahlungen erhält.</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 Zinszahlung 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 Zinsen und Bereitstellungsgebühr kommen.
9	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 jährliche Kosten von bis zu 4,75% 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 Darlehens, Treuhandkonto sowie Kundenbetreuung. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.
10	Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses des Emittenten auf die Internet-Dienstleistungsplattform nach § 2a Abs. 5 VermAnlG	Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Absatz 5 VermAnlG auf die Internet-Dienstleistungsplattform Zinsbaustein.de.
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 letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten für das Geschäftsjahr 2016 ist über das Unternehmensregister (https://www.unternehmensregister.de/ureg/) 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, 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 auf Seite 1 vor Ziffer 1		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 gemäß § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG i.V.m. VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.
Sonstige Hinweise		
Besteuerung		Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Darlehensforderung 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.

Stand vom 15. September 2017, Aktualisierungen: 0 (bis dato keine Aktualisierungen vorgenommen)