

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Kurfürstenstrasse 41-44 Grundstücks GmbH für das Projekt "SCHOENEGARTEN"

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 (Nachrangdarlehen) für die Finanzierung des Immobilienprojektes „SCHOENEGARTEN“ in Berlin-Tiergarten des Emittenten Kurfürstenstrasse 41-44 Grundstücks GmbH.
2.1	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage	Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B.
2.2	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit	Kurfürstenstrasse 41-44 Grundstücks GmbH, Knesebeckstraße 35-37, 10623 Berlin eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 159896 B. Die Geschäftstätigkeit besteht in dem Erwerb und in der Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie dem Handel mit bebauten und unbebauten Grundstücken.
2.3	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 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 3,2%) der insgesamt erforderlichen Finanzierungsmittel den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern "SCHOENEGARTEN" in Berlin-Tiergarten zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungsmittel betragen bis zu EUR 77.599.000. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 2.499.000, finanziert der Emittent das Projekt durch ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 61.600.000 sowie Eigenmittel in Höhe von EUR 13.500.000 (Gesellschafterdarlehen). Der Emittent plant das Anlageobjekt bis Dezember 2020 fertigzustellen und zu verkaufen. Aus dem Verkaufserlös sollen unter anderem die Nachrangdarlehen der Anleger (einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen zweckgebunden ausschließlich für die Errichtung des Anlageobjekts zu verwenden.
3.2	Anlagepolitik	Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in den Neubau der Wohn- und Geschäftshäuser „SCHOENEGARTEN“, die Überwachung des Baufortschritts und der Bauqualität, sowie die Kostenkontrolle in Bezug auf die Erstellung der Immobilie und der spätere Verkauf der Immobilie.
3.3	Anlageobjekt	Bei dem Anlageobjekt des Emittenten handelt es sich um 14 Wohnhäuser mit 182 Premium-Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und 86 Tiefgaragen-Stellplätzen in Berlin-Tiergarten, die auf einer Grundstücksfläche von 7.171 m ² entstehen. Der Emittent ist bereits Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks und plant den Bau in der Kurfürstenstrasse 41-44/ Ecke Genthiner Straße, 10785 Berlin bis Dezember 2020 fertigzustellen und zu verkaufen. Der Bau hat Ende 2017 begonnen. Mit dem Verkauf von 36 % der Wohn- und aller Gewerbeeinheiten konnten insgesamt bereits ca. 48 % der Flächen veräußert werden.
4.1	Laufzeit der Vermögensanlage	Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der Gesamtbetrag der Vermögensanlage spätestens am 19.05.2018 nach Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist an den Emittenten ausgezahlt wird („Auszahlungstag“ und damit der kollektive Beginn der Laufzeit der Vermögensanlage), sofern die im Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen (Vorlage des Grundstückskaufvertrags, Vorlage der Baugenehmigung, Vergabebestand von mindestens 40% des kalkulierten Baukostenbudgets i.H.v. EUR 43,91 Mio. (brutto), Vorlage eines qualifizierten Angebotes für die Fassade, Erreichung einer Vorverkaufsquote gem. notariell beurkundeten Kaufverträgen von 30%, d.h. 30% der geplanten Gesamtkaufpreise oder 30% der gesamten Wohn- und Nutzfläche, Nachweis der eingebrachten Eigenmittel i.H.v. EUR 13.500.000 (Gesellschafterdarlehen) und Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrages mit der finanzierenden Bank i.H.v. EUR 61.600.000) vorliegen. Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rund 30 Monaten und endet am 18.11.2020 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 04.05.2018 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 sechsten Monat vor dem Laufzeitende ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis zu dem Zeitpunkt angefallenen Zinsen vollständig zurückzahlen. 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	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 18.11.2020 oder zum vorzeitigen Rückzahlungstag. Zinseszinsen werden nicht gewährt. 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..

		Abweichend hiervon hat der Emittent das Recht, ab dem ersten Jahr nach dem Auszahlungstag bereits aufgelaufene Zinszahlungen jährlich an die Anleger auszuzahlen („Sonderzahlungen“).
4.4	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.
5	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 „SCHOENEGARTEN“ auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):
	Maximalrisiko	Die Investition des Anlegers in die Vermögensanlage kann zum Totalverlust führen. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht. 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.
	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. Dies kann insbesondere dann passieren, 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.
	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.
	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.
6.1	Emissionsvolumen	Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 2.499.000.
6.2	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. Die Vermögensanlage setzt sich insofern aus einer Vielzahl von einzelnen Nachrangdarlehen zusammen, deren Verträge bis auf den Nachrangdarlehensbetrag identisch ausgestaltet sind und welche als Schwarmfinanzierung über die Internet-Dienstleistungsplattform 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 4.998 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 2.499.000/ Mindestanlagebetrag EUR 500).
7	Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten	Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses des Emittenten für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der berechnete Verschuldungsgrad 0%.
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, 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

		<p>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 18.11.2020 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.</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	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 3,25 % 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.
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 Abs. 5 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) auf die Internet-Dienstleistungsplattform sowie Zinsbaustein GmbH.
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/) 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.
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.

Stand vom 15. März 2018 Aktualisierungen: 0

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.