

Vermögensanlagen-Informationsblatt

1	Art der Vermögensanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt für die Finanzierung eines Immobilien-Projekts des Emittenten, welcher als Immobilien-Entwickler tätig ist.
2	Anbieter der Vermögensanlage	Zinsbaustein GmbH, Rosa-Luxemburg-Straße 2, 10178 Berlin („Zinsbaustein“)
3	Emittent der Vermögensanlage	BCI Projekt 1 GmbH & Co. KG, Günther-Scharowsky-Straße 6, 91058 Erlangen („BCI“)
4	Beteiligungsstruktur und Anlageform	Es handelt sich um ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Das Darlehen setzt sich aus einer Vielzahl von Einzeldarlehen zusammen, deren Verträge bis auf den Darlehensbetrag identisch ausgestaltet sind, und welche über die Schwarmfinanzierung eingesammelt werden. Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist oder frühzeitig wenn der Zielbetrag des Darlehens iHv EUR 1.200.000,00 erreicht wurde. Der maximale Darlehensbetrag kann den Zielbetrag um maximal 5% übersteigen. Investoren werden nach Ende der Angebotsfrist in Textform (E-Mail bzw. Veröffentlichung auf Homepage) durch den Anbieter über den tatsächlich erreichten Darlehensbetrag informiert. Der Kapitalsammelprozess wird über die Plattform www.zinsbaustein.de abgewickelt, wo dem Anleger auch Informationen zum Projekt bereitgestellt werden. Das eingezahlte Kapital wird zunächst auf einem Treuhandkonto verwaltet und nach Ablauf der Kapitalsammelphase sowie der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist sowie nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen an den Darlehensnehmer ausgezahlt. Das Kapital wird während der Darlehenslaufzeit mit einem jährlichen Zinssatz von 5,25% verzinst. Des Weiteren zahlt der Darlehensnehmer dem Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung auf dem Treuhandkonto bis zum Beginn der Darlehenslaufzeit eine Bereitstellungsgebühr auf Basis des jährlichen Zinssatzes. Darlehen und sämtliche Zinsen werden am Ende der Darlehenslaufzeit an den Anleger zurückgezahlt. Der Darlehensnehmer hat zudem das Recht, jährlich (i) Zinszahlungen in Höhe der bis zum jeweiligen Stichtag aufgelaufenen Zinsen sowie (ii) Tilgungszahlungen von bis zu 50 % des zum jeweiligen Zeitpunkt ausstehenden Darlehensbetrags ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu tätigen („Sonderzahlungen“). Die erste Sonderzahlung kann frühestens ein Jahr nach Darlehensbeginn erfolgen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 24 Monaten, vom 23.05.2017 (Darlehensbeginn) bis zum 22.05.2019 (Rückzahlungsdatum). Der Darlehensnehmer hat das Recht, das Darlehen bis zu 6 Monate vor dem Rückzahlungsdatum zurückzuzahlen (Rückzahlungsflexibilität). Der maximale Anlagebetrag darf bei natürlichen Personen EUR 1.000,00 nicht übersteigen. Der Anleger kann jedoch (i) bis zu EUR 10.000,00 anlegen, wenn sein frei verfügbares Vermögen mindestens EUR 100.000,00 beträgt, oder (ii) bis zur Höhe seines zweifachen durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens, maximal allerdings EUR 10.000,00. Kapitalgesellschaften sind an diese Grenzen nicht gebunden.
5	Anlageobjekt	Am Gerhart-Hauptmann-Ring 42 in 81737 München-Neuperlach auf einem 3.455m ² großen Erbbaurechtsgrundstück (Erbbaurechtsgeber Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde München, Lfz. ErbbauR bis zum 31.12.2093 mit Verlängerungsoption um 15 Jahre) entsteht ein neues Pflegezentrum „PerlachStift“ mit integrierter heilpädagogischer Kindertagesstätte betrieben von der Kinderarche gGmbH, Fürth (Kita). Die insg. 72 bedarfsgerecht ausgestatteten Pflegeeinheiten für ca. 81 Bewohner sind auf drei Obergeschosse verteilt mit einer Gesamtfläche von 3.657m ² ; die Kita mit ca. 32 Plätzen befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Gesamtfläche von 483m ² ; die Außenanlage beläuft sich auf 2.100m ² . Der Emittent zieht einen Verkauf des Objekts vor Fertigstellung des Projekts in Betracht. Ebenso verpflichtet sich der Emittent, das Darlehen zweckgebunden ausschließlich für die Errichtung dieses Projekts zu verwenden.
Warnhinweis		Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

6	Anlagestrategie, Anlagepolitik	<p>Die Grundstückseigentümerin Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde München hat per 20.09.2016 ein Erbbaurecht (ErbbauR) mit einer Lfz. bis zum 31.12.2093 zu Gunsten des Emittenten zur Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit einer heilpädagogischen Kindertagesstätte eingeräumt. Die Baugenehmigung wurde erteilt. Der Kapitalbedarf beträgt EUR 13,8 Millionen. Die angestrebte Höhe der Schwarmfinanzierung von EUR 1,20 Millionen reicht in Kombination mit einer Fremdfinanzierung durch die Raiffeisen Landesbank Oberösterreich iHv insgesamt EUR 11,40 Millionen verteilt auf 2 Tranchen (Tranche I: EUR 10,50 Millionen; im späteren Projektverlauf zur finalen Fertigstellung der Kita Tranche II: EUR 0,90 Millionen) sowie zusätzlichen Eigenmitteln der Gesellschaft iHv von EUR 1,20 Millionen für die Umsetzung des Projekts aus. Die Bereitstellung der Eigenmittel ist durch die BCI erfolgt.</p> <p>Der Pachtvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren mit dem Betreiber des Seniorenzentrums, der „BayernStift Gesellschaft für Gesundheit und soziale Dienste“, wurde bereits am 6. Februar 2017 geschlossen.</p> <p>Der Generalunternehmervertrag mit der Mauss Bau GmbH & Co. KG zur schlüsselfertigen Errichtung des Objekts wurde ebenfalls am 13. April 2017 geschlossen. Der Vertriebsprozess der Wohneinheiten im Teileigentum hat Mitte April 2017 bereits begonnen.</p> <p>Der Emittent wird im Rahmen der Anlagepolitik alle erforderlichen Maßnahmen treffen, um die Anlagestrategie zu erreichen. Dazu gehören unter anderem die kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts bzw. der Bauqualität sowie eine strikte Kostenkontrolle.</p>
7	Letzter erstellter Jahresabschluss. Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldensgrad des Emittenten.	<p>Basierend auf dem abschließend geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 für das Geschäftsjahr 2016 beläuft sich der Verschuldungsgrad auf 2.429,21%. Der Emittent nimmt die Erleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften nach § 326 Abs. 2 HGB in Anspruch und wird den entsprechenden Jahresabschluss wie bereits im Jahr 2015 beim Betreiber des Bundesanzeigers hinterlegen (https://www.unternehmensregister.de/ureg/showDepositTree.html?jsessionid=171EF2BB9A3A63ADF7A0C2795669955C.web03-1?submitaction=deposits&company=3952443).</p>
8	Anlegergruppe	<p>Diese Anlageform zielt auf Anleger ab, welche eine intensive Betrachtung der Risiken der Anlageform sowie des Emittenten vorgenommen haben. Darüber hinaus sollten sie in der Lage sein, einen Teil- oder Totalverlust ihrer Anlage hinzunehmen. Es handelt sich um ein Risikokapitalinvestment, welches nicht zur Altersvorsorge geeignet ist.</p>
9	Finanzierung	<p>Die Finanzierung des Emittenten setzt sich aus der Schwarmfinanzierung in Höhe von EUR 1,20 Millionen, Fremdkapital in Höhe von EUR 11,4 Millionen sowie Eigenmittel in Höhe von EUR 1,20 Millionen zusammen.</p>
10	Laufzeit / Kündigung	<p>Die Finanzierung hat eine Laufzeit von 24 Monaten, wobei dem Darlehensnehmer eine Rückzahlungsflexibilität eingeräumt wird (vgl. 4.). Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit des Darlehens seitens des Darlehensnehmers während der Laufzeit besteht nur insoweit als der Darlehensnehmer bis zu sechs Monate vor Laufzeitende seine Rückzahlungsoption wahrnehmen kann. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon für beide Parteien unberührt. Ebenso besteht für den Anleger das gesetzliche Widerrufsrecht.</p>
11	Risiken	<p>Der Anleger geht eine mittelfristige Verpflichtung ein und sollte die damit verbundenen Risiken eingehend prüfen. Die nachfolgende Auflistung von Risiken ist nicht vollständig, und die genannten Risiken können daher auch nicht abschließend erläutert werden. Der Anleger verpflichtet sich, vor Tätigen eines Investments in diese Vermögensanlage ausreichende Informationen diesbezüglich einzuholen, um mögliche Risiken abschätzen zu können. Weiterführende Informationen sind auch jederzeit auf der Plattform des Anbieters unter https://www.zinsbaustein.de/projekte/pflegezentrum-perlachstift abrufbar.</p>
12	Maximalrisiko	<p>Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens und der erwarteten Zinserträge führen.</p> <p>Diese Vermögensanlage sollte daher nur einen Teil eines Investmentportfolios des Anlegers darstellen. Der Anleger muss einen möglichen Totalausfall bewusst in Kauf nehmen können. Wurde die Anlage zudem fremdfinanziert, besteht nicht nur das Risiko eines Totalausfalls, sondern auch das Risiko von Zins- und</p>

		Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber dem finanzierenden Institut, die zu einer Insolvenz führen können.
13	Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg des Projekts kann dabei weder mit Sicherheit vorhergesehen noch durch den Emittenten garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg (und damit auch die Fähigkeit zur Erfüllung der Forderungen aus dem Darlehensvertrag) hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern des Emittenten sowie Umweltrisiken, Altlasten oder Planungsfehler. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können zudem Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg haben.
14	Ausfallrisiko des Emittenten	Der Emittent kann insolvent werden oder in Überschuldung geraten. 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 daraus resultierende Insolvenz des Emittenten kann zum totalen Verlust des eingesetzten Kapitals sowie der Zinserträge führen. Für das eingesetzte Kapital besteht kein Haftungsschirm eines Einlagensicherungssystems.
15	Nachrangrisiko	Sämtliche Ansprüche des Anlegers unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt; dies bedeutet, dass sie nicht geltend gemacht werden dürfen, wenn dies die Insolvenz des Emittenten zur Folge hätte (insolvenzverhindernde Funktion). Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation werden die Ansprüche nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern aus der Insolvenzmasse bedient. Der Anleger geht darüber hinaus keine weiteren Verpflichtungen oder persönliche Haftung ein und es besteht keine Nachschusspflicht. Das finanzielle Risiko ist auf den investierten Betrag begrenzt.
16	Verfügbarkeit	Ein Liquiditätsrisiko besteht für den Fall, dass der Anleger sein eingesetztes Kapital vor Ablauf der Laufzeit benötigt, da er hierauf – außer im Fall einer außerordentlichen Kündigung – keine Zugriffsrechte hat. Zudem besteht ein Fungibilitätsrisiko, da kein Markt für den Handel bzw. die Verwertung von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vorhanden ist.
17	Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge	Der Zeitpunkt und die Höhe der Rückzahlung sind vertraglich festgelegt. Kapitalrückzahlung und Zinszahlungen sind jedoch vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten abhängig. Bei einem positiven Verlauf besteht die Chance, dass der Anleger sein eingesetztes Kapital mit anteiligen Zinsen vorzeitig zurückerhält. Bei einem erwarteten Verlauf erhält der Anleger am Ende der vereinbarten Laufzeit sein Kapital samt vereinbarten Zinsen. Bei einem negativen Verlauf kann der Anleger einen möglichen Total- oder Teilverlust von Kapital samt Zinsen erleiden.
18	Kosten und Provisionen	Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Projektentwickler fallen jährliche Kosten in Höhe von 4,75% des Darlehensvolumens an, welche an den Anbieter gezahlt werden. Diese decken folgende Leistungen seitens des Anbieters ab: Bereitstellung der Plattform inkl. laufendem technischen und inhaltlichen Support, Prüfung des Projektentwicklers sowie des Projekts, Beratung bei der Strukturierung und Verzinsung des Darlehens sowie Kundenbetreuung.
19	Hinweise	Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“). Für die Vermögensanlage wurde kein von der BaFin gebilligter Verkaufsprospekt erstellt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Ansprüche auf der Grundlage von Angaben in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt 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. Da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden, bestätigt der Anleger den Warnhinweis auf Seite 1 unter 5 durch eine der Unterschrift gleichwertigen Art und Weise gemäß § 15 Abs 4 VermAnlG vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen zu haben.