

**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).

Schwarmfinanzierung der HeiWie 101 GmbH, München „ImmoZins 01“

### 2. Identität von Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlage einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit:

HeiWie 101 GmbH, Gronsdorfer Straße 27, 85540 Haar, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 194431 (Darlehensnehmerin/Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlage). Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung von Immobilien.

#### Identität der Internet-Dienstleistungsplattform:

Moneywell GmbH, Seumestraße 11a, 90478 Nürnberg, [www.moneywell.de](http://www.moneywell.de), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 34469 (Internet-Dienstleistungsplattform).

### 3. Anlagestrategie, Anlagepolitik

Die Anlagestrategie sieht den Erwerb des Grundstücks in der Heinrich-Wieland-Straße Nr. 99 in München vor, um es weiterzuverkaufen und daraus einen Überschuss zu erzielen. Im Rahmen ihrer Anlagepolitik wird die Emittentin sämtliche Maßnahmen ergreifen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen, insbesondere qualifizierte Nachrangdarlehen von Anlegern aufnehmen, um das Grundstück zu erwerben. Die Emittentin plant nicht, weiteres Fremdkapital aufzunehmen.

Eine Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ist nicht vorgesehen. Die Emittentin hat bereits einen Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen.

#### Anlageobjekte

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um das unbebaute Grundstück Heinrich-Wieland-Straße Nr. 99 in München. Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung vor, die die Errichtung eines Wohngebäudes mit Studentenapartments, Microapartments und damit zusammenhängend die Erbringung von Serviceleistungen vorsieht (Serviced Apartments). Auf dem 879 qm großen Grundstück sollen 700 qm Wohn- und Nutzfläche entstehen.

### 4. Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage

Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.12.2019. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Für die Emittentin ist die ordentliche

Kündigung bis zum 30.06.2019 ausgeschlossen. Ab diesem Datum ist sie ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur Rückzahlung des Nachrangdarlehens berechtigt. Außerordentlicher Kündigungsgrund für die Emittentin ist außerdem der vorzeitige Ankauf des Grundstücks durch einen einzelnen Investor. Die Anleger erhalten im Falle der Kündigung des Darlehensvertrags aus diesem Grund ihre Nachrangdarlehen jeweils unverzinst innerhalb von vier Wochen zurück.

#### Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Die Verzinsung und Tilgung der Nachrangdarlehen soll aus den Einnahmen aus dem Verkauf des Grundstücks finanziert werden.

Nachdem die Fundingschwelle von EUR 1.500.000 (Summe der auf dem Treuhandkonto eingezahlten Nachrangdarlehensbeträge) erreicht wird, erhält ein Anleger ab dem Tag, an dem er den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters (s. sogleich) eine Verzinsung des ausstehenden Nachrangdarlehensbetrags in Höhe von jährlich 3,75 %. Vor Erreichen der Fundingschwelle erfolgt keine Verzinsung. Wird die Fundingschwelle bis zum 15.06.2019 nicht erreicht, werden die Nachrangdarlehen unverzinst zurückgezahlt. Die Zinsen sind nachschüssig und endfällig, zusammen mit der Tilgung des Nachrangdarlehens fällig. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt endfällig zum 31.12.2019 oder innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag (Rückzahlungsfenster), spätestens also zum 30.06.2020.

### 5. Risiken

**Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Finanzierung eine Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken der Vermögensanlage sowie das Maximalrisiko erläutert.**

#### 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 oder wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### **Geschäftsrisiko der Emittentin**

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Es besteht das Risiko, dass der Emittentin in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Vermögensanlage zurückzuzahlen.

Die Emittentin plant, das Anlageobjekt zu erwerben und weiter zu veräußern. Gelingt es ihr nicht, rechtzeitig einen Käufer zu finden, einen Kaufvertrag abzuschließen, den Kaufvertrag abzuwickeln und den Kaufpreis zu vereinnahmen, so wird sie nicht in der Lage sein, Zinsen und Tilgung vertragsgemäß zu leisten. Gründe für einen ausbleibenden Verkaufserfolg könnten sein, dass das Grundstück trotz anderslautender Gutachten mit Altlasten belastet ist, der Grund- und Boden sich entgegen bestehender Gutachten für die Bebauung nicht eignet, nachträgliche behördliche Auflagen erteilt werden oder sich die allgemeine wirtschaftliche Lage am Mikro- oder Makrostandort so nachteilig verändert, dass ein Käufer nur schwer zu finden ist.

Die Emittentin kann im schlechtesten Fall zahlungsunfähig werden oder in insolvenzrechtliche Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder sie das Anlageobjekt nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu dem geplanten Preis veräußern kann. Die Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **Nachrangrisiko**

Bei dem Nachrangdarlehen handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber der Emittentin nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz der Emittentin im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Nachrangforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei qualifizierten Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.

### **Fremdfinanzierung**

Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er als Nachrangdarlehen 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.

### **Verfügbarkeit**

Eine Veräußerung der Forderung aus dem Nachrangdarlehen durch den Anleger während der Laufzeit der Vermögensanlage 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.

### **Rückabwicklung**

Die Darlehensbedingungen sehen eine Mindestsumme aller Nachrangdarlehen von EUR 1.500.000 vor (Fundingschwelle). Sollte diese Summe bis zum 15.06.2019 nicht erreicht werden, so wird jedem Anleger sein investierter Nachrangdarlehensbetrag vollständig zurückbezahlt. Das gleiche gilt, soweit ein einzelner Investor das Anlageobjekt vorzeitig vollständig erwirbt. Es besteht somit das Risiko, dass die gewünschte Investition beendet wird und deshalb nicht der erwartete Ertrag über die vorgesehene Laufzeit erzielt wird.

## **6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile**

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 1.700.000 („Funding-Limit“). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt.

Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, dass maximal 17.000 separate Darlehensverträge geschlossen werden können.

## **7. Verschuldungsgrad**

Der Verschuldungsgrad der Emittentin, der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2015) berechnet wurde, beträgt 0 %. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital der Emittentin an.

## **8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen**

Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange die Fundingschwelle überschritten wird und die Nachrangklausel nicht eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass der Emittentin nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Vermögensanlage zurückzuzahlen. Ob die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage geleistet werden können, hängt ausschließlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin ab. Der für die Emittentin relevante Markt ist der Immobilienmarkt. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Umsetzung der Anlagestrategie und hinreichend stabilem Marktumfeld im Wesentlichen in Bezug auf Höhe des Kaufpreises, erhält der Anleger die ihm vertragsgemäß zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativem Verlauf, z. B. durch sinkende Nachfrage am Immobilienmarkt nach Serviced Apartments ist es denkbar, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und einen Teil des Nachrangdarlehensbetrags nicht erhält.

## 9. Kosten und Provisionen

Für den **Anleger** selbst fallen neben den Erwerbskosten (Betrag des Nachrangdarlehens) keine Kosten oder Provisionen an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Betrag des Nachrangdarlehens hinaus weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z. B. Überweisungskosten, Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.

Die **Emittentin** zahlt eine Vergütung in Höhe von 0,4 % der Summe der Nachrangdarlehen an die secupay AG für die Abwicklung der Zahlungen über das Treuhandkonto. Die Vergütung des Plattformbetreibers für die Vermittlung der Nachrangdarlehen in Höhe von insgesamt 5 % der Summe der Nachrangdarlehen wird ebenfalls von der Emittentin getragen. Insgesamt also 5,4 % der Summe der Nachrangdarlehen. Daneben erhält der Plattformbetreiber von der Emittentin während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen jährlich einen Betrag in Höhe von 1,6 % der Summe der Nachrangdarlehen.

## 10. Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz

Die Emittentin der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.

## 11. Anlegergruppe

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden im Sinne des § 67 Abs. 3 WPHG.

Der Anleger muss über einen kurzfristigen Anlagehorizont von bis zu einem Jahr verfügen. Der Anleger muss in der Lage sein, einen Kapitalverlust bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals (100 %) hinnehmen zu können. Darüber hinaus können dem Anleger individuell weitere Vermögensnachteile entstehen, die im schlechtesten Fall zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Der Anleger sollte über Kenntnisse oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.

## 12. Hinweise

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin/ Emittentin der Vermögensanlage.

Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin vom 31.12.2015 ist unter <https://bundesanzeiger.de> elektronisch abrufbar.

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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

## 13. Sonstige Informationen

Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform [www.moneywell.de](http://www.moneywell.de) vermittelt. Die Emittentin erstellt eine Projektbeschreibung, mit der sie den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.

Jedes Nachrangdarlehen steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.

Der Anleger erhält das VIB und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter [www.moneywell.de](http://www.moneywell.de) und kann dieses kostenlos bei HeiWie 101 GmbH, Gronsdorfer Straße 27, 85540 Haar, anfordern.

### Nachschusspflicht, andere Leistungspflichten

Andere Leistungspflichten als die der Gewährung eines Nachrangdarlehens übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.

### Finanzierung

Die Emittentin finanziert sich aus dem Eigenkapital ihrer Gesellschafter und aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital.

### Besteuerung

Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und sein Nachrangdarlehen im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Kapitalgesellschaften, welche als Anleger in die Emittentin investieren, unterliegen die Gewinne aus den Nachrangdarlehen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt 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.

## 14. Abschließender gesetzlicher Hinweis

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG erfolgt vor Vertragsschluss in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise durch eigenständige Texteingabe in einer Formularmaske auf [www.moneywell.de](http://www.moneywell.de) (gem. § 15 Abs. 4 VermAnlG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 Vermögensanlagen-Informationsblatt-Bestätigungsverordnung), da für den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.