

DEXTRO INVESTMENT-CHECK

Crowdinvesting

Immobilien Deutschland

ImmoZins Nr. 01

HeiWie 101 GmbH

ÜBERSICHT (PROJEKTBE SCHREIBUNG)

Die geprüfte Vermögensanlage „ImmoZins Nr. 01“ ist als unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt konzipiert. Investoren der Vermögensanlage dieser Emission gewähren der Emittentin Fremdkapital in Form eines nachrangigen Darlehens. Die Emittentin plant den Erwerb eines unbebauten Grundstücks in München, eine Baugenehmigung liegt vor. Laufende Erträge erzielt die Emittentin nicht, ein Überschuss soll aus dem Weiterverkauf des Grundstücks erzielt werden.

ECKDATEN

ECKDATEN EMISSION		INVESTITIONSKONZEPT	
Art der Beteiligung	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt	Anlageobjekt(e)	Grundstück (unbebaut)
Fundingziel/Emissionskapital	1.700.000 Euro (Finanzierungsziel)	Assetklasse	Immobilien
Fundingschwelle / -zeitraum	1.500.000 Euro / 15.06.2019	Segment/Sub-Assetklasse(n)	• Projektentwicklung Wohnen • Grundstückshandel
Gesamtkapital	1.900.000 Euro	Strategie	Kauf & Handel
Fremdkapitalquote	0,00 % (31.12.2018)	Investitionswährung	Euro
Steuerkonstruktion	§ 20 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen)	Investition (Projekt)	Ca. 1,9 Mio. Euro (Prognose)
Treuhänder	Ja (Ein- & Auszahlungsphase)	Kauf /Zahlung	2018 / Bis Q3/2019
		Projektende (Prognose)	Q4/2019
ECKDATEN INVESTOR		BETRIEBSKONZEPT	
Beteiligungswährung	Euro	Erwartete Projektrendite	k.A.
Darlehensbetrag (Minimum)	100 Euro	Diversifikation (Portfolio)	Nein
Stückelung	50 Euro	Risiken Projektentwicklung & Grundstückshandel	Marktwerte (Mikro), Standortentwicklung & Nachfrage Projektentwicklung im Segment Serviced Apartments
Laufzeit (Anlagehorizont)	Kurzfristig (<18 Monate)		
Laufzeitende	31.12.2019		
Rückzahlungsfenster	30.06.2019 bis 30.06.2020		
Kündigung durch Anleger	Nein (durch Emittentin)		
Auszahlungsturnus (Zinsen)	Monatlich Jährlich Quartal Endfällig	Baugenehmigung / Bau	Ja / nicht durch Emittentin
Kumulierter Rückfluss	103,75 % (bei 1 Jahr Laufzeit)	Fremdkapitalrisiko Laufzeit	Nein (operativ & Tilgung)
Jährliche Verzinsung	3,75 % p.a.	Verwässerungsrisiko	Nein

SWOT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
- Standortlage Grundstück (Makro & Mikro), kein Baurisiko - Kein Blind-Pool Risiko; Kaufvertrag bereits unterzeichnet und Baugenehmigung erteilt - Niedrige Emissionskosten (initiale Vergütungen) - Sehr kurze Laufzeit der Vermögensanlage	- Keine unabhängigen Verkehrswertgutachten vorhanden - Projektrisiko (Kapitalbindung), v.a. hohe Fundingschwelle und vorzeitiger Verkauf möglich - Kein Erlössteigerungspotenzial für Investoren (bei Nachrangdarlehen gesetzlich verboten)
CHANCEN	RISIKEN
- Aktuell sehr hohe Nachfrage und Preisniveau am Standort München für Grundstücke mit Baugenehmigung - Mehrerlösbeteiligung der Emittentin schafft Interessenkongruenz	- Investitionsrisiko (Realisierung des angestrebten Kaufes) - Operatives Ergebnis der Emittentin - Veräußerungsrisiken, insb. negative Veränderung im Segment Serviced Mikroapartments und Verkaufszeitpunkt - Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung des Immobilienmarktes in München. Im Zeitraum dieser Vermögensanlage kann auf Basis der prognostizierten Steigerung im Segment Serviced Apartments mit einer hohen Nachfrage durch Projektentwicklungsgesellschaften gerechnet werden.

Die Veräußerung des Anlageobjektes und Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer sehr kurzfristigen Haltedauer bis Ende 2019 geplant. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen (Entwicklung der Marktpreise, operatives Ergebnis aus dem Grundstückshandel sowie ein fristenkongruenter Verkauf oder ggf. eine Refinanzierung durch Anschlussmission) beeinflussen signifikant die Liquiditätslage der Gesellschaft.

Die risikoadjustierte Rendite ist trotz signifikanter spezifischer Risiken der Subassetklasse (Projektentwicklung Wohnimmobilien) im Segment Grundstückshandel als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der Investitionsstrategie (Grundstück mit Baugenehmigung, kein Baurisiko auf Ebene der Emittentin) und der prognostizierten sehr kurzen Kapitalbindung.

DG DEXTRO GROUP GERMANY

RISIKOPROFIL
der Investitionsstrategie der Emittentin

SICHERHEITSORIENTIERT

CHANCENORIENTIERT

SPEKULATIV

RISIKO/RENDITEPROFIL
Risikoadjustierte Verzinsung

ANGEMESSEN

NICHT ANGEMESSEN

HeiWie 101 GmbH

ImmoZins 01

Stand: Januar 2019

INVESTITIONSPHASE

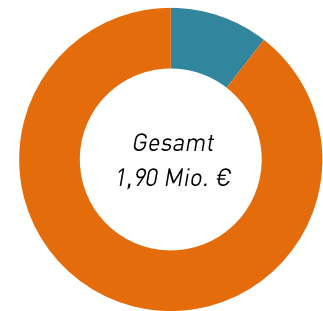
Die Investition der Anleger erfolgt in Form eines unbesicherten Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an die HeiWie 101 GmbH (Emittentin und Darlehensnehmerin). Die Anlagestrategie der Emittentin besteht ausschließlich darin, in München das unbebaute Grundstück in der Heinrich-Wieland-Straße 99 zu erwerben. Die hierfür erforderlichen Mittel will die Emittentin durch das vorliegende Nachrangdarlehen einwerben.

Das Anlageprojekt beinhaltet den Kauf des Grundstücks sowie die Wohnungsimmobiliens-Projektentwicklung im Segment Serviced Apartments (Microapartments, Studentenapartments, Boardinghouse) mit ca. 700 qm Wohn- und Nutzfläche auf einem ca. 879 qm großen Grundstück. Das Grundstück wird unbebaut mit fertiger Projektentwicklung und Baugenehmigung verkauft. Die Planung ist bereits abgeschlossen, ein Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Projekt- und Grundstückserwerb. Ein Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) ist nicht verfügbar. Es existiert eine unabhängige Wertermittlung hinsichtlich des Grundstücks basierend auf der Baugenehmigung.

Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.

Finanzierungsstruktur
(Mittelherkunft)



Eigenkapital (Emittentin)	0,20 Mio. €
	10,53 %
Investitionskapital Anleger (Nachrangdarlehen inkl. Agio)	1,70 Mio. €
	89,47 %
Fremdkapital	0,00 Mio. €
	0,00 %

LAUFZEIT (HALTEPERIODE) & DESINVESTITION

Der Investor hat keinen Anspruch auf eine laufende Zinszahlung, die Verzinsung (3,75 % p.a.) und Rückzahlung des Darlehensbetrages erfolgen nachschüssig am Ende der Laufzeit. Die Verzinsung der Nachrangdarlehen erfolgt erst nach Erreichen der – im Interesse der Investoren – sehr hohen Fundingschwelle (1,5 Mio. Euro im Fundingzeitraum bis max. 15. Juni 2019).

Laufende Erträge erzielt die Emittentin nicht, bis zum Ende der Vertragslaufzeit der Darlehen (31.12.2019) wird die Emittentin das Grundstück veräußern oder anschlussfinanzieren und so die Tilgung (und Zinszahlung) der Nachrangdarlehen finanzieren. Die Rückzahlung der Investorengelder ist innerhalb des Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor oder nach Vertragsende geplant.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial (Veräußerungsmöglichkeiten, Preisniveau) im Rahmen der Desinvestition wesentlich von der objektspezifischen Nachfrage durch Projektentwicklungsgesellschaften sowie immobilienmarktspezifische Entwicklungen (Mikro & Makro) beeinflusst wird. Aus den Verkaufserlösen oder einer Refinanzierung soll die vollständige Rückzahlung des Darlehens geleistet werden. Es existieren keine Andienungsrechte (Verkaufsoption für das Grundstück zu einem fest vereinbarten Mindestpreis). Geringere Verkaufserlöse, eine spätere Refinanzierung (bis Q2/2020) sowie der Verkaufs- und/oder Zahlungszeitpunkt hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. An einem höheren Verkaufserlös können die Anleger als Nachrangdarlehensgeber nicht partizipieren. Die Annahmen der Emittentin bezüglich der Strategie können auf Basis vergleichbarer Anlagekonzepte plausibel nachvollzogen werden.

Kumulierte Auszahlungen
(in % des Anlagebetrages)



Laufzeit
(Prognose 1 Jahr Laufzeit)
0,00 %

Desinvestition
(Laufzeitende)
103,75 %

Gesamtauszahlung:
103,75 %

EXTERNE EINFLÜSSE

Die Emittentin plant in ein unbebautes Grundstück in Deutschland zu investieren. Investitionswährung ist der Euro. Die Profitabilität der Strategie der Emittentin ist wesentlich von der Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt abhängig sowie der Entwicklung der Nachfrage durch Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaften. Die Renditeerwartungen in diesem Segment sind die höchsten in der Assetklasse Immobilien; die Volatilität ist aufgrund der Marktzyklen deutlich höher.

Eine verstärkte Investitionstätigkeit in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken. Die vorstehend beschriebenen Effekte können (mittelbar) das angestrebte Ergebnis der Investmentgesellschaft und die Rückflüsse an die Anleger negativ belasten. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei langfristigen Immobilieninvestments von sehr hoher Bedeutung, sind hier jedoch aufgrund der kurzen Projektdauer vernachlässigbar.

RENDITE & RISIKEN



QUALITATIVE FAKTOREN

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes ist auf Basis der öffentlichen Informationen nicht gegeben. Auf Basis der DEXTRO Group vorliegenden Informationen ist die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage gegeben.
Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen realistisch.

Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.

Interessenkonflikte

Auf Basis der öffentlichen Informationen ist nicht identifizierbar, ob Verbindungen zwischen beteiligten Gesellschaften und Personen bestehen, welche geschäftsführende Positionen einnehmen. Laut Darstellung der Emittentin existieren keine Interessenkonflikte aus personellen, rechtlichen und wirtschaftliche Verflechtungen.

Schlüsselpersonenrisiko

Kontakte und Know-how der geschäftsführenden Personen sind wesentlich für den Erfolg des Vorhabens. Das Ausscheiden dieser Personen aus dem Unternehmen sowie Fehlentscheidungen können den wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmung gefährden. Das Unternehmen verfügt nach Ansicht der DEXTRO Group inklusive externer angebundener Partner über ausreichende personelle Ressourcen, um das Risiko erheblich zu reduzieren.

Track-Record / Erfahrung der Emittentin und relevanter Vertragspartner

Die Emittentin mit Sitz in Haar (bei München) hat sich auf Projektentwicklung und Vertrieb im Bereich Wohnimmobilien spezialisiert. Die langjährige Erfahrung und der Marktzugang des Geschäftsführers Henning Rehmer erscheinen angemessen die Investitionsstrategie im Sinne der Privatanleger zu realisieren. Die Bonität der Emittentin bzw. weiterer relevanter Vertragspartner der Emittentin wurden im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.

CROWDINVEST PLATTFORM

Moneywell GmbH



Modell **Crowdinvest**
 Fokus **Mittelstand**
 Länderfokus **Deutschland**
 Gründungsjahr **2017**
 Standort **Nürnberg**
 Website **moneywell.de**

Vermittlerin dieser Vermögensanlage

Vermittlerin der Vermögensanlage ist die Moneywell GmbH (moneywell.de) mit Sitz in Nürnberg. Moneywell ist eine 2017 gegründete Crowdinvesting-Plattform spezialisiert auf Projekte in den Segmenten Sachwert- und Mittelstandsfinanzierung. Seit Q2/2017 werden geeignete Investmentangebote selektiert und die Projekte werden seit Q1/2018 sukzessive angeboten.

Es bestehen keine Risiken aus Interessenskonflikten zwischen der Moneywell GmbH und der Emittentin dieser Vermögensanlage, die aus wirtschaftlichen und personellen Verbindungen resultieren könnten.

Rahmenbedingungen

Datenschutz	Ja	Nach den gesetzlichen Vorschriften
Zahlungsabwicklung	Ja	secupay AG
Treuhänder	Ja	secupay AG (Treuhandkonten nach §13 ZAG)
Zweitmarkt	Nein	
Sonstiges	Nein	

Erfahrung der Vermittlerin des Investmentangebotes / Performance (Track-Record)

Die der DEXTRO Group zur Verfügung gestellten Unterlagen zeigen, dass die handelnden Akteure über ausreichend Erfahrung verfügen und interne Geschäftsprozesse angemessen sind, um geeignete Projekte/Emissionen zu selektieren.

Emissionen (Gesamt)	Assetklasse
5	Immobilien 1
Rückabwicklung notwendig (Funding Schwelle nicht erreicht)	Erneuerbare Energie 0
1	Mittelstandsfinanzierung 4
	Venture Capital / Start-Up 0
Emissionskapital	
≤ 2 Mio. Euro	

Aktueller Status der Investments

Status	Anzahl
Aktiv	4
Rückkaufangebot	0
Zurückgezahlt	1
Ausfall	0
Unbekannt	0

Performance der beendeten Investmentangebote

	Anzahl
Über Prognose	0
Auf	1
Unter	0
Ausfall	0
Unbekannt	0

Stand: 31.12.2018

Haftungsausschluss

In der vorliegenden Analyse DEXTRO Investment-Check werden die Angaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser Analyse DEXTRO Investment-Check dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds, Vermögensanlagen und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Anlagesumme, im Einzelfall (z.B. im Fall der Fremdfinanzierung der Vermögensanlage durch einen Anleger) sind auch Verluste über die Anlagesumme hinaus möglich (Maximalrisiko). Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der analysierten Vermögensanlage enthält das Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz. Die Bewertung des hier behandelten Anlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese Analyse DEXTRO Investment-Check externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser Analyse DEXTRO Investment-Check genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Analyse DEXTRO Investment-Check in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Investment-Check werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Januar 2019



Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0

Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de

Internet: www.dextrogroup.de

E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt

Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt

Geschäftsführer: Georgi Kodinov