

## Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß §§ 2a, 13 VermAnlG

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

Stand: 02.10.2018; Letzte Aktualisierung: keine; Aktualisierungen (gesamt): keine

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein unbesichertes partiarisches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt des Darlehensgebers an die moovin Immobilien GmbH (nachstehend: das „partiarische Darlehen“). Die Bezeichnung der Vermögensanlage lautet: Crowdfunding der moovin Immobilien GmbH auf Seedmatch.
2. Anbieterin und Emittentin	
2.1 Identität der Anbieterin und Emittentin	moovin Immobilien GmbH, Sternstraße 121, 20357, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB B 136082.
2.2 Geschäftstätigkeit der Emittentin	Gegenstand des Unternehmens ist die Online Vermarktung von Immobilien und das Betreiben eines Online Matching-Portals sowie die Verwaltung von Immobilien, dem damit in Zusammenhang stehenden Service für Vermieter und Mieter sowie das Betreiben einer Werbeagentur und allen damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.
2.3 Internet-Dienstleistungsplattform	Seedmatch GmbH, Käthe-Kollwitz-Ufer 79, 01309 Dresden, www.seedmatch.de
3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekte	
3.1 Anlagestrategie, Anlagepolitik	Anlagestrategie ist es, die notwendigen Mittel für Investitionen in den laufenden Geschäftsbetrieb der Emittentin aufzunehmen sowie deren operative und finanzielle Flexibilität zu stärken. Die partiarischen Darlehensmittel der Vermögensanlage sollen eine ergebnisorientierte Finanzierungskomponente im Gesamtfinanzierungskonzept der Emittentin darstellen. Anlagepolitik ist es, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage besteht insbesondere darin, dass die Emittentin in den eigenen Geschäftsbetrieb investiert, um das Geschäft mit der Vermarktung von Immobilien auszubauen, um dadurch Einnahmen zu erzielen.
3.2 Anlageobjekte	Die Emittentin beabsichtigt, das partiarische Darlehenskapital in den laufenden Geschäftsbetrieb zu investieren. Bei der Emittentin handelt es sich um ein Startup-Unternehmen im Bereich der Vermietung von Wohnimmobilien im Geschäftskundenumfeld. Grundlage ist die Digitalisierung der Mieter-Kommunikation, der Koordination von Besichtigungen und dem Management von Dokumenten. Die webbasierte Software über welche die zuvor genannten Schritte erfolgen, werden durch ein Buchungstool ergänzt, die es erlauben auf ein deutschlandweites Netzwerk an Subunternehmern der moovin Immobilien GmbH zurück zu greifen. Der Anbieter stellt dem Kunden somit eine Software zur Organisation der Vermietung zur Verfügung, dient jedoch im gleichen Schritt auch als Dienstleister für Makler-Services vor Ort, die deutschlandweit gebucht werden können. Das Emissionsvolumen in Höhe von 500.000 Euro aus der angebotenen Vermögensanlage soll dazu verwendet werden, die Dienstleistungen um weitere Produkte für Hausverwalter und Mietinteressenten zu ergänzen.
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und die Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	
4.1 Laufzeit und Kündigungsfrist	Die Vermögensanlage hat eine unbefristete Laufzeit und beginnt ab der Zeichnung des ersten Anlegers. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist frühestens zum 31.12.2023 mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres möglich. Die Emittentin kann das partiarische Darlehen mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres frühestens zum 31.12.2026 ordentlich kündigen. Im Anschluss an die vorgenannten Zeitpunkte ist eine ordentliche Kündigung für die Anleger und Emittentin jeweils mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt. Im Falle, dass die Gesellschafter der Emittentin Geschäftsanteile von mindestens 50% oder wesentlichen Vermögensgegenstände an Dritte in einem einheitlichen Vorgang bzw. in einem engen zeitlichen Zusammenhang (Exit) veräußern, endet das partiarische Darlehen automatisch nach Eintritt des Exits. Der Abschluss des partiarischen Nachrangdarlehensvertrages steht unter der auflösenden Bedingung, dass die Emittentin mindestens partiarische Darlehen in Höhe von insgesamt 100.000,00 Euro über Seedmatch einwirbt. Sollte die Mindestsumme nicht erreicht werden, erhalten die Anleger den partiarischen Darlehensbetrag vollständig und kostenfrei innerhalb von drei Wochen von der Emittentin zurückerstattet.
4.2 Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	Die Emittentin gewährt dem Anleger eine endfällige feste Verzinsung in Höhe von 1 % p.a. auf den bereitgestellten partiarischen Darlehensbetrag (keine Zinszahlung während der Laufzeit) beginnend mit Abschluss des partiarischen Darlehensvertrages. Darüber hinaus gewährt die Emittentin erfolgsabhängige Bonuszinsen in Gestalt eines jährlich zu zahlenden gewinnabhängigen Bonuszins (i), eines jeweils einmalig zu zahlenden Bonuszins nach Kündigung des partiarischen Darlehensvertrages (ii) und eines Bonuszinses nach Eintritt eines Exitereignisses (iii). Ein Exitereignis in dem vorstehenden Sinne (iii) liegt im Fall der Veräußerung der Geschäftsanteile der Emittentin von mindestens 50 % oder bei der Veräußerung der wesentlichen Vermögensgegenstände an Dritte in einem einheitlichen Vorgang bzw. in einem engen zeitlichen Zusammenhang vor. Maßgeblich für die Berechnung des jährlich zu zahlenden gewinnabhängigen Bonuszins (i) ist der nach Maßgabe des partiarischen Darlehensvertrages zu ermittelte jährliche Gewinn der Emittentin. An diesem Gewinn nimmt der Anleger in Höhe seiner Investmentquote teil. Die Investmentquote errechnet sich anhand der tatsächlich eingeworbenen partiarischen Darlehensmittel und entspricht je 250 Euro partiarischem Darlehensbetrag einem Anteil am wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin in Höhe von 0,00416667%. Dies entspricht einer Unternehmensbewertung vor dem Crowdfunding von 5.500.000€. Die Investmentquote kann durch Eigenkapitalerhöhungen der Emittentin oder weitere Crowdfundings über Seedmatch in der Zukunft reduziert werden (sogenannte Verwässerung). Die Emittentin gewährt

Anlegern eine um 10 % erhöhte Investmentquote, wenn der Anleger in den ersten 7 Tagen ab dem Beginn der Emission investiert. Abweichend entspricht damit in den ersten 7 Tagen ein partiarischer Darlehensbetrag in Höhe von 250,00 € einer Investmentquote in Höhe von 0,00458334%.

Der Bonuszins nach Kündigung des partiarischen Darlehensvertrages (ii) bemisst sich nach dem der Investmentquote entsprechenden Anteil am nach Maßgabe des partiarischen Darlehensvertrages zu berechnenden Unternehmenswertes zum Stichtag des Wirksamwerdens der Kündigung abzüglich des jeweiligen partiarischen Darlehensbetrages des Anlegers. Der Bonuszins nach Eintritt eines Exitereignisses (iii) entspricht dem Exiteröls multipliziert mit der vor dem Exitereignis aktuellen Investmentquote des Anlegers abzüglich des jeweiligen partiarischen Darlehensbetrages des Anlegers. Der partiarische Darlehensbetrag, die feste Verzinsung sowie der Bonuszins nach Kündigung (ii) sind 3 Monate nach Beendigung des partiarischen Darlehensvertrages sowie der Bonuszins nach Eintritt eines Exitereignisses (iii) 2 Monate nach Eintritt eines Exitereignisses, jeweils in vier gleichen Vierteljahresraten an den Anleger zu zahlen, wobei diese Zahlungen nur dann geleistet werden, wenn eine Auszahlung unter Berücksichtigung der Vermögenslage der Emittentin und des qualifizierten Nachranges des partiarischen Darlehens zu vertreten ist. Die nächsten Vierteljahresraten sind entsprechend jeweils alle drei Monate nach der letzten Jahresrate zu zahlen. Der gewinnabhängige jährliche Bonuszins (i) ist jeweils zum 31.07. des folgenden Jahres an den Anleger zu zahlen. Die Emittentin gewährt dem Anleger einen endfälligen vertraglichen Anspruch auf Rückzahlung des partiarischen Darlehensbetrages (keine Tilgung während der Laufzeit) sowie auf Verzinsung. Partiarische Darlehen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung und Mitwirkungsrechte an der Emittentin. Der Anleger ist nicht am Verlust beteiligt. Da es sich bei der Vermögensanlage um ein unbesichertes qualifiziertes partiarisches Nachrangdarlehen handelt, ist die Zahlung der Zinsen und Tilgung des partiarischen Darlehens insoweit ausgeschlossen, als zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung im Fall der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin noch nicht vollständig erfüllt sind oder die Erfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem von ihm gewährten partiarischen Darlehen zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung der Emittentin führen würde.

## 5. Risiken

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens bis hin zur Insolvenz der Anleger führen. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlustes. Der Anleger geht mit dieser Vermögensanlage eine mittelfristig Bindung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden, es wird jedoch auf die wesentlichen Risiken eingegangen. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.

### 5.1 Maximalrisiko

Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Vermögens zuzüglich weiteren Vermögens, beispielsweise als Folge von Zahlungsverpflichtungen aus einer individuellen Fremdfinanzierung des partiarischen Darlehens oder zu leistenden Steuerzahlungen, welches bis zur Zahlungsunfähigkeit führen kann. Das maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

### 5.2 Geschäftsrisiko

Die Risiken die sich aus der Vermögensanlage ergeben ähneln denen einer unternehmerischen Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Daher kann die Emittentin weder Höhe noch Zeitpunkt von Zinszahlungen und der Tilgung des partiarischen Darlehens zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienmarktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Emittentin haben. Die Emittentin hat und wird ihre Geschäftstätigkeit zum Teil über Fremdkapital, z.B. Darlehen, finanzieren. Dieses hat sie unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen. Dabei besteht die Gefahr, dass die Emittentin keine weiteren Finanzierungsmittel durch Dritte zur Verfügung gestellt bekommt, sodass eine Anschlussfinanzierung der Emittentin nicht zugesichert werden kann.

### 5.3 Ausfallrisiko der Emittentin

Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum Totalverlust der Vermögensanlage und der Zinszahlungen des Anlegers führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### 5.4 Darlehensrisiko

Da es sich um ein unbesichertes qualifiziertes partiarisches Nachrangdarlehen handelt, wird darauf hingewiesen, dass die Zahlung der Zinsen und Tilgung des partiarischen Darlehens insoweit ausgeschlossen ist, als zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung im Fall der Liquidation oder Insolvenz die Emittentin die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Emittentin noch nicht vollständig erfüllt sind oder die Erfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem von ihm gewährten partiarischen Darlehen zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung der Emittentin führen würde. Auch kann es aufgrund einer Überschuldung oder Insolvenz der Emittentin zu einem Verlust des gezeichneten partiarischen Darlehensbetrages und der Zinszahlungen für den Anleger führen.

## 6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

### 6.1 Emissionsvolumen

Die Emittentin wird im Rahmen dieses Crowdfundings partiarische Darlehen in Höhe von maximal 500.000 Euro an Anleger begeben, wobei aktuell einen Mindestkapitalbedarf in Höhe von 100.000 Euro besteht.

### 6.2 Art und Anzahl der Anteile

Die Anleger gewähren als partiarische Darlehensgeber der Emittentin unbesicherte partiarische Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der partiarische Mindestdarlehensbetrag beträgt 250,00 Euro. wobei maximal 2.000 partiarische Darlehen ausgegeben werden.

## 7. Verschuldungsgrad der Emittentin

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses 2016 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 417,51 %.

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

Diese Vermögensanlage hat unternehmerischen und mittelfristigen Charakter. Die Auszahlung sämtlicher Fest- und Bonuszinsen sowie die Rückzahlung des partiarischen Darlehens als solches hängen entscheidend davon ab, ob sich das Geschäftsmodell der Emittentin am Immobilienmarkt behaupten kann. Eine positive Marktentwicklung für die Emittentin ist von einem steigenden Kostenbewusstsein und Digitalisierungsdruck der Wohnungswirtschaft für den Bereich der Wohnungsvermittlung sowie einer verstärkten Nachfrage nach Software für die Immobilienvermarktung abhängig.

Für die mögliche Entwicklung des partiarischen Darlehens hat die Emittentin eine Prognose für den Fall aufgestellt, dass der Anleger von seinem frühestmöglichem Kündigungsrecht zum 31.12.2023 Gebrauch macht.

Entwickelt sich das Geschäft der Emittentin bis dahin überdurchschnittlich positiv, erhält der Anleger bereits während der partiarischen Darlehenslaufzeit Bonuszinsen ausbezahlt. Diese sind abhängig vom Jahresüberschuss. Die partiarische Darlehenssumme einschließlich der jährlichen Festverzinsung von einem 1% erhält der Anleger zudem nach Ende der Vermögensanlage ebenfalls zurück.

Entwickelt sich das Geschäft der Emittentin bis dahin neutral und es gibt keinen Jahresüberschuss erhält der Anleger während der Laufzeit keine Bonuszinsen. Die partiarische Darlehenssumme einschließlich der jährlichen Festverzinsung von 1% erhält der Anleger nach Ende der Vermögensanlage zurück.

Entwickelt sich das Geschäft der Emittentin hingegen weniger erfolgreich und sinkt der Jahresüberschuss, so erhält der Anleger während der Laufzeit keine Bonuszinsen. Die Rückzahlung des partiarischen Darlehensbetrages inklusive der jährlichen Festverzinsung nach Ende der Laufzeit der Vermögensanlage kann zudem auf Grund des qualifizierten Nachranges des partiarischen Darlehens ebenfalls nicht gewährleistet werden.

## 9. Kosten und Provisionen

Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstiger Leistungen zusammen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von der Emittentin für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält.

### 9.1 Kosten der Emittentin während der Zeichnungsfrist

Während der Zeichnungsfrist fallen bei der Emittentin darlehensabhängige Vergütungen und Nebenkosten in Höhe von insgesamt ca. 11,5 % des geplanten Emissionsvolumen an. Dabei handelt es sich um Kosten der Rechts- und Steuerberatung, für Erstellung der Emissionsunterlagen, Zahlungsabwicklung sowie Marketing. Bei einem partiarischen Darlehensbetrag von 1.000 Euro entspricht dies ca. 11,50 Euro. In den Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des partiarischen Darlehenskapitals durch Seedmatch in Höhe von 9 % des geplanten Emissionsvolumen enthalten.

### 9.2 Weitere Kosten beim Anleger

Über den Erwerbspreis der Vermögensanlage von mindestens 250,00 Euro hinaus, werden vom Anleger keine weiteren Kosten oder Gebühren erhoben. Im Einzelfall können dem Anleger weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. bei einer Übertragung der Vermögensanlage sowie Telekommunikationskosten.

## 10. Kein maßgeblicher Einfluss

Die Emittentin hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform im Sinne von § 2a Absatz 5 des Vermögensanlagengesetzes betreibt.

## 11. Anlegergruppe

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Abs. 3 WpHG. Der Anleger sollte über einen mittelfristigen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren verfügen. Der Anleger muss fähig sein, einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust (100%) hinnehmen zu können sowie das maximale Risiko (d.h. eine mögliche Privatin solvenz) berücksichtigen. Der Anleger sollte über Kenntnisse im Bereich von Vermögensanlagen verfügen. Darüber hinaus sollte sich der Anleger intensiv mit der Emittentin und mit den Risiken der Vermögensanlage beschäftigen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.

## 12. Hinweise

Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt (BaFin). Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittentin der Vermögensanlage. Der letzte aufgestellte Jahresabschluss für das 2016 steht auf [www.seedmatch.de/moovin2](http://www.seedmatch.de/moovin2) für registrierte Nutzer zur Verfügung und kann auch bei der Emittentin kostenlos unter moovin Immobilien GmbH, Sternstraße, 20357 Hamburg angefordert werden. Bisherige Jahresabschlüsse wurden nicht im Bundesanzeiger ([www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)) offengelegt. Zukünftige Jahresabschlüsse werden im Bundesanzeiger ([www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)) offengelegt, stehen auf [www.seedmatch.de/moovin2](http://www.seedmatch.de/moovin2) für registrierte Nutzer zur Verfügung und können auch bei der Emittentin kostenlos unter moovin Immobilien GmbH, Sternstraße, 20357 Hamburg angefordert werden. 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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

## 13. Sonstiges

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Abschluss eines Vertrages dar.

### 13.1 Verfügbarkeit

Die Vermögensanlage richtet sich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche und juristische Personen mit Kenntnissen über die Emittentin und der Vermögensanlagenform eines partiarischen Darlehens sowie dem Bewusstsein der Risiken. Grundsätzlich kann jeder Anleger über sein partiarisches Darlehen frei verfügen, insbesondere dieses verkaufen. Das partiarische Darlehen ist nur eingeschränkt handelbar, da es sich nicht um ein Wertpapier handelt und auch nicht mit diesem vergleichbar ist und für das kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht frei handelbar.

### 13.2 Besteuerung

Privatanleger erzielen aus der Vermögensanlage Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe eines einheitlichen, abgeltenden Satzes in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Steuern werden als Quellensteuer direkt von der Emittentin abgeführt. Handelt es sich bei dem Anleger um eine Kapitalgesellschaft die in die Emittentin investiert, unterliegen die Gewinne aus der Vermögensanlage der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Steuer künftig Änderungen unterworfen wird. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

### 13.3 Bezug des Vermögensanlagen-Informationsblatt

Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt unter [www.seedmatch.de/moovin2](http://www.seedmatch.de/moovin2) und kann dieses jederzeit kostenlos bei der Emittentin unter moovin Immobilien GmbH, Sternstraße 121, 20357 Hamburg anfordern.

### 14. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises

Der Anleger bestätigt die Kenntnisnahme des Vermögensanlagen-Informationsblatt und des Warnhinweises auf Seite 1, nach § 15 Abs. 4 VermAnlG i.V.m. VIBBestV, vor Vertragsabschluss durch eine der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter [www.seedmatch.de](http://www.seedmatch.de), da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.