

Informationsblatt für Anleger

	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>	
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	<p>a) <u>Emittent</u>: Rudower Straße 37 GmbH, HRB 219013 B; <u>Handelsregister</u>: Amtsgericht Charlottenburg <u>Anschrift</u>: Otto-Suhr-Allee 106 B 19, 10585 Berlin, Deutschland; <u>Telefon</u>: +49 2472 91 82 610 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts; <u>Stammkapital</u>: EUR 25.000 <u>Geschäftsführer</u>: Stefan Schepers, geb. 04.03.1959, Rudolf-Seiffert-Str. 1, 10369 Berlin, Deutschland <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: D812425552 <u>Eigentümer</u>: Bavcevic-Biehl/Schepers GbR 89,5%, TCC Baumanagement GmbH, HRB 13311 CB 10,5%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verwertung von 22 Mikroapartments in der Rudower Straße 37 in 12557 Berlin</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 350.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 11.11.2020</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten</p> <p>d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 700.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 918.206 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen. • Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen. • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) - f) - g) -</p>
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	<p>a) Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt.</p> <p>b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit.</p> <p>c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger.</p> <p>d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung</p> <p>e) -</p>
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren.</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,35% und laufende Kosten in Höhe von 2% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 01.10.2020 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten. <p>Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at</p>	

Aktueller Ausdruck

HRB 219013 B

Handelsregister Abteilung B
Amtsgericht Charlottenburg

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen

1 Eintragung(en)

2.a) Firma

Rudower Straße 37 GmbH

**b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person,
Zweigniederlassungen**

Berlin

Otto-Suhr-Allee 106 B 19, 10585 Berlin

c) Gegenstand des Unternehmens

Der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien, insbesondere des Grundstücks Rudower Straße 37 in 12524 Berlin.

3. Grund- oder Stammkapital

25.000,00 EUR

4.a) Allgemeine Vertretungsregelung

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

**b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter,
Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis**

Geschäftsführer:

**mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst
oder als Vertreter Dritter abzuschließen**

Schepers, Stefan, *04.03.1959, Berlin

5. Prokura

**Einzelprokura mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter
abzuschließen mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken**

Aretz, Julian, *18.12.1994, Baesweiler

Rufert, Lukasz, *12.12.1985, Berlin

6.a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom: 04.11.2019; 27.01.2020

Zuletzt geändert am: 11.04.2020

7. Tag der letzten Eintragung

10.07.2020

B I L A N Z zum 31.12.2019

Rudower Str. 37 GmbH

A K T I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	<u>12.500,00</u>	<u>12.500,00</u> <u>12.500,00</u>

B I L A N Z zum 31.12.2019

Rudower Str. 37 GmbH

P A S S I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00	
eingefordertes Kapital	<u>12.500,00</u>	
		<u>12.500,00</u>
		<u>12.500,00</u>



BONAFIDE

Immobilien

Das Unternehmen

Bonafide Immobilien führt als Projektentwickler sowohl in ihrer Heimat in der Nordeifel, als auch in ganz Nordrhein-Westfalen und den deutschen Metropolen Berlin, Hamburg und Köln bereits seit 1974 erfolgreich Immobilienprojekte durch. Die Kompetenzen liegen sowohl in der Entwicklung und Realisierung von hochwertigen Wohnimmobilien als auch von Gewerbe- und Pflegeobjekten, wobei sie die Projektentwicklung und die Verwaltung übernimmt.

Die Projektgesellschaft **Rudower Str. 37 GmbH** gliedert sich in das Netzwerk der Bonafide Immobilien Unternehmensgruppe ein.

Crowd-Investing

Über unsere Projektgesellschaften wurden bereits erfolgreich 17 Vorhaben in Deutschland mittels Crowd-Investing mitfinanziert. Davon wurden 8 bereits vorfristig oder planmäßig zurückgezahlt. Bisher konnten wir alle von unserer Unternehmensgruppe übernommenen Immobilienprojekte erfolgreich vermarkten und unsere Kunden als kompetenter Partner zufriedenstellen.

Micro Appartements

In den letzten Jahren haben wir uns vermehrt auf die Planung und Entwicklung von Micro Appartements spezialisiert und haben durch unsere bereits realisierten Objekte umfangreiche Erfahrungen in diesem Marktsegment. Die zunehmende Mobilität, bedingt durch berufliche oder private Gründe, erfordert angepasste Wohnformen. Die Wohneinheiten sind exklusiv ausgestattet mit einem Wohn- und Schlafbereich, einer Pantry-Küche und einem Duschbad. Auch ein Schreibtisch, schnelles Internet und kostenfreies W-LAN gehören zur Standardausstattung und ermöglichen ein komfortables Arbeiten. Die Micro Appartements erlauben es, sich selbst zu versorgen und gewährleisten so ein hohes Maß an Privatsphäre.



Das Objekt

Errichtet wird ein Gebäude mit 22 Apartments und Maisonette Wohnungen mit einer Größe von 30 bis 44 m². Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe des Technologiepark Adlershof in Berlin, einer der größten und modernsten Gewerbezonen weltweit. Der Standort ist exzellent an den neuen Flughafen Berlin und das Autobahnnetz angebunden. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Erreichbarkeit der neuen Tesla Gigafactory. Wie eine von uns in Auftrag gegebene Studie nachweist, gibt es an diesem Standort eine erhebliche Nachfrage nach Wohnen auf Zeit und Micro Apartments.

Der Service der Apartments soll durch die unternehmensinterne „Living28 GmbH“, einem Betreiber mit langjähriger Erfahrung von Aparthotels, betrieben werden. Nach Fertigstellung des Objekts und Übergabe an den Betreiber soll das Projekt im Globalverkauf an einen institutionellen Investor veräußert werden.





Objektart	Wohnhaus mit Service Apartments
Grundstücksgröße	1.071,92 m ²
Etagen	3
Anzahl Apartments	22
Geplante Fertigstellung	2022



Zeitplan

Die Projektgesellschaft ist bereits Eigentümerin des Grundstücks. Die Bauplanung ist fortgeschritten und der Bauantrag ist im September 2020 eingereicht worden. Mit den Abrissarbeiten des Altgebäudes auf dem Baugrundstück wird noch in diesem Jahr begonnen. Der Baubeginn ist für Anfang 2021 vorgesehen und die Gesamtfertigstellung des Objekts ist für Mitte 2022 geplant.



Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Rudower Straße 37 GmbH <u>Anschrift:</u> Otto-Suhr-Allee 106 B 19, 10585 Berlin, Deutschland <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien <u>Handelsregisternummer:</u> HRB 219013 B; <u>Handelsregister:</u> Amtsgericht Charlottenburg
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	Risikohinweise	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten. • Operatives Risiko: Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht. • Malversationsrisiko: Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • Klumpenrisiko: Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten. • Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („ESTE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur ESTE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermin-dernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 2 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 8 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zum Beispiel wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	Ausübung des Rücktrittsrechts	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.