

Informationsblatt für Anleger

Risikowarnung		<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>: Immo Galaxy GmbH, FN 529732 v; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Graz <u>Anschrift</u>: Wielandgasse 14 – 16 4B, 8010 Graz; <u>Telefon</u>: +43 664 53 68 141 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000 <u>Geschäftsführer</u>: Rene Schaden, geb. 16.02.1983, Schadenweg 169/2, 8341 Paldau <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU 75374079 <u>Eigentümer</u>: RSH Holding GmbH, FN 526034 f: 75%; Pendl Holding GmbH, FN 467433 b: 25% <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Erwerb, Entwicklung, Verwaltung, Verkauf und Vermietung von Immobilienprojekten</p> <p>b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Wohnimmobilien aus einem Paket von 8 bereits angekauften Objekten in der Steiermark und in Kärnten werden falls notwendig saniert und verkauft; An- und Verkauf sowie falls notwendig Sanierungen von weiteren Wohnimmobilien in der Steiermark und in Kärnten</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 100.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 25.11.2020</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 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 350.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 390.000 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>Zinssatz</u>: 7,5% p.a., jährliche Zinszahlung, 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) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Rene Schaden, geb. 16.02.1983, Schadenweg 169/2, 8341 Paldau, bzw. die Rene Schaden Immobilien- und Beteiligungs GmbH, FN 469965 a, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 400.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslösen.</p> <p>g) -</p>
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at veröffentlicht und 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 14,5% und laufende Kosten in Höhe von 1,5% 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 Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 20.10.2020 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 weitere 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>	

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 12.10.2020

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 529732 v

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 23.06.2020 mit der Eintragsnummer 4
zuständiges Gericht Landesgericht für ZRS Graz

FIRMA
1 Immo Galaxy GmbH

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Graz

GESCHÄFTSANSCHRIFT
2 Wielandgasse 14-16 4B
8010 Graz

GESCHÄFTSZWEIG
1 Erwerb, Entwicklung, Verwaltung, Verkauf und Vermietung von Immobilienprojekten

KAPITAL
1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Generalversammlung bestimmt, wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, deren Vertretungsbefugnis.
Gemischte Vertretung möglich.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 16.01.2020 001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
2 B Rene Schaden, geb. 16.02.1983
vertritt seit 13.05.2020 selbständig

PROKURIST/IN
4 D Daniela Deutsch, geb. 04.05.1981
vertritt seit 01.06.2020 selbständig
mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
3 C RSH Holding GmbH	EUR 26.250		

IMMO GALAXY



Sie investieren in uns, wir arbeiten für Sie!

Der Emittent

Die Immo Galaxy GmbH steht für ein Unternehmen welches sich auf den Handel mit Immobilien spezialisiert hat. Insbesondere im Segment der Eigentums- und Anlegerwohnungen in Ballungszentren der Steiermark und Kärnten ist das Unternehmen aktiv.

Dahinter steht ein Team aus acht Personen, welches bereits seit vielen Jahren in diesem Geschäftsfeld tätig ist. Vorzugsweise agiert man dabei in Graz, der Landeshauptstadt der Steiermark, sowie in Klagenfurt der Landeshauptstadt von Kärnten und in Villach, der zweitgrößten Stadt von Kärnten. Vereinzelt werden auch in ländlichen Regionen Immobilien gehandelt, hier vor allem in Hinblick auf die immer stärker werdende Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhäusern.

Der Bedarf nach leistbarem Wohnraum und guten Renditen für den Anleger ist stark steigend. Diese beiden Wünsche kann das Unternehmen Immo Galaxy GmbH erfüllen, indem sehr kostengünstig am Markt gekauft und im Bedarfsfall auch sehr kostengünstig saniert wird.

Die angekauften Objekte eignen sich dabei sowohl zur klassischen Vermietung oder zur Eigennutzung. Je nach Absicht des Käufers besteht natürlich auch die Möglichkeit die Wohnungen fit für eine Kurzzeitvermietung über booking.com oder Airbnb zu machen bzw. alternativ dazu bei entsprechenden Adaptierungen auch eine Nutzung als klassische Studenten-WGs (Wohngemeinschaften) zu ermöglichen. Nicht zuletzt werden die Wohnungen natürlich nicht nur von Anlegern, sondern auch von Eigennutzern gekauft. Aufgrund der Wohnungsgrößen zählen daher eher Singles und Pärchen zur Zielgruppe.

Durch ein über Jahre aufgebautes Makler- und Handwerkernetzwerk gelingen preisgünstige Einkäufe und Sanierungen. Bei der Renovierung wird auf gute Qualität und modernes, aber zugleich funktionales Design geachtet.

Parallel dazu können wir auf eine große Anzahl an vorgemerkten Kunden zurückgreifen, in der Regel werden nur rund die Hälfte der Objekte der Immo Galaxy GmbH öffentlich zum Verkauf angeboten.

Eckdaten

Firma	Immo Galaxy GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 529732 v
Firmenbuch Gericht	Landesgericht für ZRS Graz
Sitz der Gesellschaft	Graz
Geschäftsadresse	Wielandgasse 14-16 B4, 8010 Graz
Stammkapital	EUR 35.000,00
Gründungsjahr	2020
Ersteintragung	03.03.2020
Geschäftsführer	Rene Schaden
Gesellschafter	75 % RSH Holding GmbH 25 % Pendl Holding GmbH
Unternehmensgegenstand	An- und Verkauf von Immobilien

Finanzierungsbedarf

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird anhand von klar festgelegten Kriterien entschieden, ob eine Wohnung wirtschaftlich verwertbar ist. In erster Linie ist dies bei einer Wohnung dann interessant, wenn diese sowohl in Größe, Raumaufteilung, Sanierungsbedarf und Lage den festgelegten Kriterien entspricht. Natürlich ist ein wesentlicher Faktor der Einkaufspreis, der unter dem Marktwert liegen muss. Zudem muss die unmittelbare Umgebung eine starke Nachfrage nach Wohnbedarf erleben und es möglich sein, die Wohnung inkl. eventueller Sanierungskosten gewinnbringend auch unter dem gegenwärtigen Marktpreis veräußern zu können.

Wir achten bei unseren Kalkulationen stets darauf, mit unseren geplanten Verkaufspreisen auch unter dem gegenwärtigen Marktpreis eine positive Rendite erzielen zu können. Damit machen wir uns von Marktschwankungen unabhängiger.

Derzeit befinden sich fünf Wohnungen in Graz, eine Wohnung in Hartberg und zwei Einfamilienhäuser in der Südoststeiermark im Portfolio, wobei sich bei fünf dieser acht Objekte bereits der Verkauf mittels unterschriebener Kaufverträge in Abwicklung befindet.

Die Prüf- und Finanzierungsphase, also bis zum Abschluss des Kaufprozesses, dauert rund zwei Monate. Weitere sechs Monate werden für eine eventuelle Sanierung oder das Staging veranschlagt. Weitere sechs Monate werden für den Vermietungs- und Verkaufsprozess

geplant. Die Vermietung und der Verkauf der Wohnungen wird mit verschiedenen Vertriebspartnern umgesetzt.

Sämtliche angekaufte Immobilien sind ausfinanziert und verfügen bereits über eine starke Nachfrage bei vorgemerkten Kunden.

Mit Ihrer Investition unterstützen Sie uns im Nischenbereich und zugleich in dem von Käufern stark nachgefragten Bereich der gebrauchten Immobilien weiter wachsen zu können. Durch Ihr Wir freuen uns, wenn Sie in uns investieren, damit wir für Sie arbeiten können!

Graz, im Oktober 2020



Rene Schaden

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Immo Galaxy GmbH <u>Anschrift:</u> Wielandgasse 14 – 16 4B, 8010 Graz <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Erwerb, Entwicklung, Verwaltung, Verkauf und Vermietung von Immobilienprojekten <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 529732 v, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Graz
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 7,5% p.a., jährliche Zinszahlung.
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 steuermindernd. 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.