

dagobertinvest

STOCK CORPORATION

Geschäftsplan der dagobertinvest AG



Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Unternehmen	2
1.1. Kurzprofil	2
1.2. Unternehmenshistorie	3
1.3. Erlangung der ECSP-Lizenz.....	5
1.4. Verteilung der Unternehmensanteile	7
1.5. Vorstand	8
1.6. Das Managementteam der dagobertinvest gmbh.....	8
2. Projektangebot.....	10
2.1. Sortiment / Leistungsangebot der Plattform.....	10
2.2. Zertifizierungen/Auszeichnungen	10
3. Geschäftsmodell der dagobertinvest Gruppe	11
4. Markt	14
5. Unternehmensbewertung	16
6. Zahlen und Forecast	17
7. Finanzierungszweck.....	17
8. Top Gründe für eine Investition	18

1. Unternehmen

1.1. Kurzprofil

Immobilien sind nach wie vor eine interessante Assetklasse, um Kapital mittelfristig bis langfristig anzulegen. Oft fehlt Privatpersonen dazu aber das nötige Kapital und Know-How, um Immobilien zu erwerben und an der Wertsteigerung mitzuverdienen – eine interessante Alternative bietet dabei Immobilien-Crowdfunding.

Bei dagobertinvest können Privatpersonen durch Crowdfunding direkt in Immobilienprojekte investieren. Die dagobertinvest Plattform wurde als GmbH 2015 in Wien gegründet und hat seitdem mehr als 155 Mio. Euro Kapital mit über 320 Immobilienprojekten vermittelt. Sie wurde von unabhängigen Gremien mehrfach ausgezeichnet und überzeugt durch positive Kundenbewertung auf verschiedenen Bewertungsportalen.

Die dagobertinvest AG fungiert als Holdinggesellschaft der dagobertinvest Gruppe und bündelt Leistungen zur Gewinnung von Synergieeffekten. Die operative Tätigkeit, wie das Betreiben der Plattform und des Inkassoinstituts, findet in Tochtergesellschaften statt.

Die AG wurde im Sommer 2021 gegründet und am 11. Dezember 2021 ins Firmenbuch eingetragen. In den folgenden Abschnitten des Unternehmensprofils wird auf Leistungen der gesamten Gruppe eingegangen, um einen Einblick in die Performance zu ermöglichen.

Mit der Europäischen Crowdfunding Service Provider Verordnung, kurz ECSP oder Schwarmfinanzierungsdienstleistungs-Verordnung, die im Oktober 2020 verabschiedet wurde, wurde Crowdfunding europaweit harmonisiert. Im Dezember 2021 folgte das nationale Vollzugsgesetz in Österreich, und wurde die österreichische Finanzmarktaufsicht mit der Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen beauftragt. Im März 2022 wurde die dagobertinvest in das Sandbox Verfahren der FMA aufgenommen und damit startete ein intensiver Anpassungs- und Optimierungsprozess, der am 15. September 2023 zur Erlangung der ECSP-Lizenz durch die österreichische Finanzmarktaufsicht führte. Diese erlaubt dagobertinvest – als erste deutschsprachige Plattform, die unter der Lizenz arbeitet – Investments in Immobilienprojekte renommierter Projektträger auch grenzüberschreitend zu vermitteln. Das wird zur Erschließung neuer Märkte innerhalb der EU – allen voran des CEE-Raums – sorgen. Darüber hinaus ermöglicht die Lizenz eine andere Ausgestaltung der Darlehensverträge (zwischen Projektträger und Investor), wie beispielsweise die Vereinbarung banküblicher Sicherheiten. Das bringt eine bessere Rechtsstellung für Investoren im Vergleich zu

Verträgen, die über nationale Plattformen, die weiterhin unter dem Regime des Alternativfinanzierungsgesetzes in Österreich und dem Vermögensanlagengesetz in Deutschland, vermittelt werden, weil diese weiterhin auf die Vermittlung eines qualifizierten Nachrangdarlehens beschränkt sind. Mehr zu den Unterschieden erfahren Sie in den folgenden Abschnitten.

Gründung der AG:	2021
Gründung der GmbH:	2015
Sitz:	Wien
Anzahl Mitarbeiter:	aktuell ca. 30 in der gesamten Gruppe (Angestellte und Freelancer)
Branchen:	Schwarmfinanzierungsdienstleistungen und Nebenleistungen
Standorte	Sitz der Gesellschaften ist Wien

1.2. Unternehmenshistorie

Die dagobertinvest GmbH wurde von Mag. Andreas Zederbauer gemeinsam mit zwei Gründungspartnern durch Eintragung im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien im Dezember 2015 gegründet und hat sich auf die Finanzierung von Immobilien-Projekten spezialisiert, nachdem im selben Jahr durch das Alternativfinanzierungsgesetz ("**AltFG**") der Rechtsrahmen für Österreich wirksam wurde.



Dieser Rechtsrahmen ermöglichte es Privatanlegern, Risikokapital in Form von qualifizierten Nachrangdarlehen an kapitalsuchende Unternehmen zur Verfügung zu stellen und dadurch mit kleinen Beträgen eine vergleichsweise hohe Rendite zu erzielen. Die Plattform agiert als Vermittler zwischen den beiden Parteien. Regulatorische Voraussetzung sind Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt. Letzterer begründet einen bedingten Rückzahlungsanspruch. Die Vermittlung von Verträgen mit dem für

Anleger vorteilhaften, unbedingten Rückzahlungsanspruch, stellt ein Bankgeschäft dar und ist unter dem AltFG nicht erlaubt.

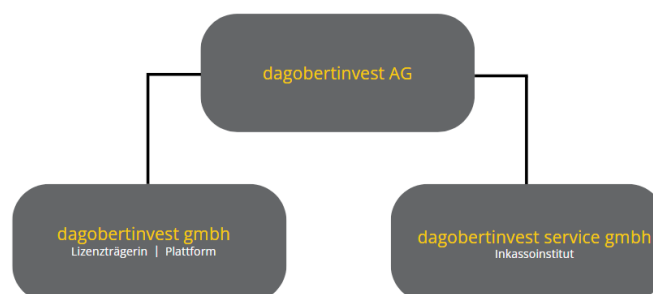
Für fast acht Jahren vermittelte dagobertinvest qualifizierte Nachrangdarlehen an private Investor:innen, die ab EUR 100 in Immobilienprojekte von renommierten Immobilienentwicklern investieren und dafür 8 - 12% p.a. Zinsen erhielten. Mit der ECSP-Lizenz hat sich einiges geändert - unter anderem das Produktangebot sowie die Besicherung!

Während das Einsammeln der ersten EUR 50 Mio. 3,5 Jahre in Anspruch nahm, benötigte dagobertinvest für die nächsten EUR 50 Mio. die Hälfte der Zeit - am Dienstag, 25. Jänner 2022 war die 100 Millionen EUR Marke erreicht. Für die dritten EUR 50 Mio. verkürzte sich die Fundingzeit erneut. Bereits gut ein Jahr später, am 04.05.2023 war es dann soweit: rund 10.000 Investor:innen mit rund 109.000 Einzelinvestitionen knackten die 150 Millionen Euro Marke.

Aber auch die Anzahl der Investitionen pro Investor ist deutlich gestiegen. Der Durchschnittsinvestor bei dagobertinvest hält rund 14 aktive Projekte im Portfolio – viele Investoren sogar 100 Projekte oder mehr. Auch das Rückzahlungsvolumen ist auf über EUR 60 Mio. gestiegen.

Anfangs war dagobertinvest nur in Österreich tätig, 2018 folge jedoch der Startschuss für Deutschland und die Schweiz. 2021 folgten dann auch die Büroeröffnungen in den jeweiligen Ländern!

Am 11. Dezember 2021 wurde die dagobertinvest AG gegründet. Die dagobertinvest AG fungiert als Obergesellschaft der dagobertinvest Gruppe. Die operative Tätigkeit, wie das Betreiben der Plattform, findet in Tochtergesellschaften statt.



Die dagobertinvest AG als Holdinggesellschaft hält die gesamten Geschäftsanteile an der dagobertinvest gmbh und an der dagobertinvest service gmbh und erbringt selbst

essenzielle Serviceleistungen für diese Unternehmen, insbesondere im Bereich Marketing, Kundenservice und Projektakquise.

1.3. Erlangung der ECSP-Lizenz

Mit der Europäischen Crowdfunding Service Provider Verordnung, kurz ECSP oder Schwarmfinanzierungsdienstleistungs-Verordnung, die im Oktober 2020 verabschiedet wurde, wurde Crowdfunding europaweit harmonisiert. Im Dezember 2021 folgte das nationale Vollzugsgesetz in Österreich, und wurde die österreichische Finanzmarktaufsicht mit der Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen beauftragt. Das Zulassungsverfahren ist aufwändig und dauerte 1,5 Jahre, deswegen kommen lizenzierte Geschäftsmodelle Jahre nach einer neuen Verordnung zur wirtschaftlichen Anwendung. dagobertinvest hat die ECSP-Lizenz am 15. September 2023 von der österreichischen Finanzmarktaufsicht erhalten.

dagobertinvest ist somit die erste Immobilien Crowdfunding-Plattform im deutschsprachigen Raum, die die Lizenz erhalten und ihr Geschäftsmodell konsequent auf diese neuen Möglichkeiten ausgerichtet hat.

Crowdfunding-Plattformen müssen die Lizenz jedoch nicht beantragen und können nach wie vor unter den nationalen Gesetzen agieren (AltFG in Österreich und VermAnlG in Deutschland). Kern dieser nationalen Gesetze ist es jedoch, dass Anleger nur einen bedingten Rückzahlungsanspruch haben dürfen. Das ergibt sich aus der Überlegung, dass nur Risikokapital vermittelt werden soll. Das Begeben und Vermitteln von „normalen“ Veranlagungen (welche einen unbedingten Rückzahlungsanspruch gewähren) ist ein Bankgeschäft und damit den Kreditinstituten vorbehalten. Unter der Lizenz wird aber genau das möglich! Plattformen, die die Lizenz erhalten haben, können auch als Kreditplattformen bezeichnet werden und genießen einen wesentlichen Vorteil: die Anleger können (je nach Ausgestaltung) über einen unbedingten Rückzahlungsanspruch verfügen und haben somit eine bessere Rechtsposition! Ein Qualitätskriterium von auf der dagobertinvest-Plattform vermittelten Veranlagungsformen ist es, dass Sie immer einen solchen unbedingten Rückzahlungsanspruch (zumindest gegen eine Person, bzw. in den meisten Fällen sogar gegenüber weiteren Garanten) erhalten.

Bei qualifizierten Nachrangdarlehen (qNRD) ist ein bedingter Rückzahlungsanspruch gegeben, weil der Schuldner die sogenannte vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre geltend machen kann. Dies bedeutet, dass er nicht zurückzahlen muss, wenn er dadurch eine Zahlungsunfähigkeit in seinem Unternehmen herbeiführen würde. In der Praxis heißt das, dass der Schuldner die Zahlung durch diesen Einwand einseitig verschieben kann, bis sich die Liquiditätssituation des Unternehmens wieder verbessert hat. Unter der

Lizenz ist das qualifizierte Nachrangdarlehen nicht mehr vorgesehen, denn mit der ECSP-Lizenz wird Crowdfunding auf ein neues Level gestellt! Unser Produktangebot umfasst nun den Nachrangkredit (mit unbedingtem Rückzahlungsanspruch) sowie die qualifizierte nachrangige Anleihe. Beide Produkte können mit banküblichen Sicherheiten ausgestattet werden, was auch bei der Anleihe zu einem unbedingten Rückzahlungsanspruch (ggü. den Garantiegebern) führt.

Folgende bankübliche Sicherheiten kommen bei Projekten ab Herbst 2023 zur Anwendung:

Garantie: Bei einer Garantieerklärung handelt es sich um eine Erklärung eines Dritten, die fällige Forderung des Projektträgers zu begleichen, sollte der Projektträger selbst nicht leisten können. Dieses Rechtsinstitut ist (im Gegensatz zur Bürgschaft) nicht akzessorisch. Das bedeutet, dass der Garantiegeber die Forderung begleichen muss, auch wenn der Projektträger beispielsweise die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre einwendet und deshalb die Forderung nicht leisten muss. Der Garantiegeber kann sich jedoch an die Emittentin wenden und die bezahlte Forderung zurückfordern.

Grundbücherliche Sicherstellung: Hier erfolgt eine weitere Absicherung Ihrer Ansprüche, in der Regel durch Eintragung eines Grundpfandrechts (Hypothek) auf der Projektliegenschaft. Da beim Crowdfunding sehr viele Anleger als Kreditgeber auftreten und eine Eintragung jedes einzelnen Anlegers im Grundbuch in der Praxis nur äußerst schwer abgewickelt werden könnte, wird das Pfandrecht nicht zu Ihren Gunsten, sondern ausschließlich zugunsten des mittels Servicevertrag beauftragten Sicherheitentreuhänders begründet. Der Sicherheitentreuhänder nimmt die Rechte aus dem Grundpfand im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anleger wahr und tritt nach außen als Eigentümer des Grundpfands auf, ist aber verpflichtet stets unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen zu disponieren. Die Anleger haben einen schuldrechtlichen Anspruch gegen den Sicherheitentreuhänder auf Auszahlung eines allfälligen Erlöses aus der Realisierung des Grundpfands nach Abzug der Kosten der Betreuung.

Mitbewerberbeobachtung

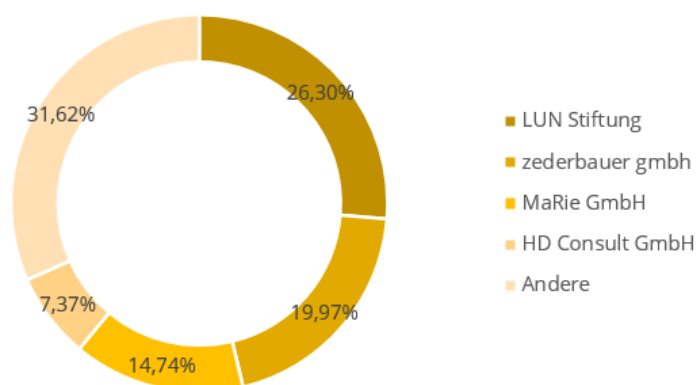
Einige Mitbewerber vermarkten ihre Vermittlungen als „besicherten Kredit“, ohne jedoch unter der ECSP-Lizenz zu arbeiten. Eine Liste aller Plattformen, die die ECSP-Lizenz erhalten haben, wird von der ESMA (European Securities and Markets Authority) geführt

und ist im Internet abrufbar. Plattformen ohne ECSP-Lizenz dürfen allerdings weder Veranlagungen mit unbedingtem Rückzahlungsanspruch vermitteln noch den bedingten Rückzahlungsanspruch durch Sicherheiten aushebeln. Das ist ausschließlich Kreditplattformen (mit der ECSP-Lizenz) vorbehalten. Vermitteln Plattformen ohne ECSP-Lizenz dennoch unbedingte Rückzahlungsansprüche, besteht für Anleger die Gefahr, dass ein unerlaubtes Bankgeschäft abgeschlossen wird und womöglich auch die Verträge selbst ungültig sind.

Echte und harte Sicherheiten gibt es im Konzept von qualifizierten Nachrangdarlehen nicht und darf es auch wegen der Voraussetzung des bedingten Rückzahlungsanspruches nicht geben. Als europäische Kreditplattform verfügt dagobertinvest allerdings über ein neues Produktportfolio, durch das Investoren einen unbedingten Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Projektträger bzw. gegenüber Garantiegebern haben.

1.4. Verteilung der Unternehmensanteile

Die Anteile werden im Wesentlichen in Holdinggesellschaften der Gründer gehalten.



Die zederbauer GmbH hält 19,97% der Unternehmensanteile und bringt ihr Wissen aus der Unternehmensberatung, insbesondere bei der Finanzierung und der Sanierung von Klein- und Mittelbetrieben in die Unternehmung dagobertinvest ein.

Die LUN Stiftung ist eine Stiftung nach liechtensteinischem Recht und hält 26,30% am Unternehmen.

Die MaRie GmbH hält 14,74% der Unternehmensanteile und bringt Know-How zu Rechnungswesen, Controlling und Softwareentwicklung ein.

Die HD Consult GmbH ist mit 7,37% an der Unternehmensgruppe beteiligt und bringt jahrelange Erfahrung mit Schwerpunkt Immobilien-, Projektfinanzierung sowie Structured Finance ein.

1.5. Vorstand



Mag. Andreas Zederbauer

Gründer und Vorstand dagobertinvest AG

Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien entdeckte Andreas Zederbauer sehr schnell seine Begeisterung für Banken und Finanzierung. Gerade seine Tätigkeit als Vorstand der Auto Bank oder als Geschäftsführer und Prokurist von Sixt bereitete Andreas Zederbauer auf die Gründung seines eigenen Unternehmens vor.

Mit der dagobertinvest GmbH konnte sich Andreas Zederbauer seinen Traum vom eigenen Unternehmen erfüllen und Anlegern wie Immobilienentwicklern eine Lösung in den gegenseitigen Interessen bieten. Als Geschäftsführer und Vorstand übernimmt er die strategische Ausrichtung sowie die Gesamtverantwortung und Personalführung.

1.6. Das dagobertinvest Managementteam



Mag. Markus Dvorak

Head of International Business | Co-Founder

Markus Dvorak ist ein Senior Banker mit dem Schwerpunkt Immobilien, Projektfinanzierung sowie Structured Finance mit einer mehr als 20-jährigen Berufserfahrung in unterschiedlichen Bereichen.

„Nach meinem wirtschaftswissenschaftlichen Studium an der Universität Wien und der University of California Los Angeles habe ich mich auf die internationale

Immobilienfinanzierung fokussiert und war im Rahmen der Immoconsult Leasing International GmbH für das Management der Zentrale in Wien sowie der Tochtergesellschaften in Osteuropa verantwortlich.“

Markus Dvorak blickt auf den erfolgreichen Abschluss von mehr als 100 nationaler und internationaler Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von über 2,6 Mrd. Euro in allen relevanten Immobiliensektoren und Assetklassen zurück, für die er sich direkt oder indirekt verantwortlich zeichnete.



Christian Bruckner

Geschäftsführer dagobertinvest gmbh

Christian Bruckner hat sich während seiner mehr als zehnjährigen Berufserfahrung in der Bankenbranche, einen umfassenden Überblick in der Investitionslandschaft verschafft. Diese Erfahrung kann er in der Prozessentwicklung und der Ablaufkoordination von dagobertinvest perfekt einbringen. „Mir ist es wichtig, eine einfache und reibungslose Abwicklung der Geschäfte für die Investoren zu gewährleisten.“



Mag. Christof Bader

Geschäftsführer dagobertinvest service gmbh

Christof Bader verantwortet rechtliche Aspekte der Finanzierungsprojekte von der Vertragsgestaltung bis hin zum Forderungsmanagement. „Die Produktentwicklung bzw. die rechtliche Ausgestaltung neuer Produkte macht mir ebenso Spaß wie die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen von Emittenten, Anlegern und Abteilungen. Speziell der Markteintritt in den CEE-Ländern nach Erlangung der Lizenz als Schwarmfinanzierungsdienstleister bringt neue rechtliche Herausforderungen und interessante neue Möglichkeiten der Produktgestaltung mit sich.“

2. Projektangebot

2.1. Sortiment / Leistungsangebot der Plattform



Referenzprojekt in Klosterneuburg, AT;
© Herakles Immobilien



Referenzprojekt Standortentwicklung
für grüne Energie | AustriaEnergy



Referenzprojekt Mehrfamilienhaus;
© AVENTA Immobilien AG

Die primäre Dienstleistung ist die Vermittlung von Krediten und Anleihen unter der ECSP-Lizenz. Die Plattform ist im D-A-CH Raum aktiv. 50% der Anleger kommen aus Österreich, 45% aus Deutschland und 5% aus der Schweiz und anderen Ländern. Anleger haben die Möglichkeit, Zinsen zwischen 8% und 12% p.a. zu verdienen. Die Investoren profitieren dabei von der Expertise eines großen Teams aus Finanzexperten.

2.2. Zertifizierungen/Auszeichnungen

- Testsieger Crowdfunding 2021, 2022 & 2023:** Das DKI (Deutsches Kundeninstitut) testet die Beratungs- und Servicequalität von Anbietern nach einem Design der Universität Düsseldorf. Geprüft wurde in den Kategorien Angebot, Konditionen und Kundenservice. Untersucht wurden 380 Einzelkriterien in drei Kategorien. Erhoben wurden die Daten über Befragungen der Anbieter, verdeckte Anfragen (telefonisch und online) von Testkunden sowie Analysen von Webseiten und Social-Media-Auftritten.
- Code of Conduct Crowdfunding:** Die Standes- und Ausübungsregeln sind freiwillige Richtlinien für Crowdfunding-Plattformen. Jene Plattform-Betreiber, die sich zu den Standesregeln bekennen, sind hingegen zur umfangreicheren Informationserteilung gegenüber ihren Investoren verpflichtet und müssen sich regelmäßig weiterbilden.
- Echte Bewertungen:** Echte-Bewertungen wird von einem unabhängigen Unternehmen betrieben. Hier werden die Bewertungen der Kunden von Online-Händlern erfasst, sodass zuverlässige Online-Händler herausgefiltert werden können. Die dagobertinvest GmbH wurde hier von insgesamt 2425 Bewertungen mit 4,6 von 5 Sternen bewertet.
- Transparenz Siegel CrowdCircus 2019:** Langfristig erfolgreiche und seriöse Crowdfunding-Plattformen benötigen eine transparente und offene

Kommunikations-, Daten- und Informationsbasis. Dies sollte durch das Transparenz Siegel des Crowdcircus abgebildet werden. Träger des Siegels haben sämtliche CrowdCircus-Datenanfragen eigenständig und proaktiv, vollständig und lückenlos im korrekten und vergleichbaren Format ohne Einschränkungen sowie zeitgerecht und ohne jegliche Beanstandungen beantwortet.

-)} **Kundenbewertungen Kritische Anleger:** Auf der Plattform Kritische Anleger werden Finanzdienstleister und ihre Produkte verglichen und bewertet. In diesem Zusammenhang hat dagobertinvest 74 Bewertungen erhalten, wovon über 81% positive Erfahrungsberichte darstellen.
-)} **Kundenbewertung crowdinvesting-compact:** Die Plattform crowdinvesting-compact veröffentlicht einen Erfahrungsbericht und Bewertungen über dagobertinvest. Das Fazit des Erfahrungsberichts fällt positiv aus: Die Verzinsung liege über dem Marktdurchschnitt, Informationen sind ausführlich und transparent aufbereitet und für Investorenfragen besteht ein hilfsbereiter Support.



3. Geschäftsmodell der dagobertinvest Gruppe

Das Geschäftsmodell

Durch die rechtlichen Rahmenbedingungen benötigen viele Unternehmen eine verbesserte Eigenkapitalbasis, um Zugang zu Fremdfinanzierungen durch Banken zu erhalten. Eine Möglichkeit stellt das Einwerben von Mezzaninkapital dar.

Davon profitieren auch Privatanleger: seit 2015 existieren gesetzliche Rahmenbedingungen in Österreich und Deutschland, die es privaten Investoren ermöglichen, kleine Beträge gewinnbringend im Crowdfunding zu veranlagen (Alternativfinanzierungsgesetz (AT) und Vermögensanlagegesetz (DE) durch Vermittlung von qualifizierten Nachrangdarlehen).

Im Falle von Immobilien-Crowdfunding stellen viele private Investoren einem mittelständischen Immobilienentwickler Mezzanine Kapital zur Verfügung, der damit ein konkretes Immobilienprojekt umsetzt und aus den Projekterlösen den Anlegern wieder das Kapital samt 8 – 12% p.a. Zinsen zurückzahlt.

So hat die dagobertinvest Gruppe in der Vergangenheit über 320 Immobilien Projekte mit mehr als 155 Mio. Euro Risikokapital ausgestattet und damit in den fast 8 Jahren eine profunde Expertise in diesem Bereich entwickelt.

Kontinuierliches Projektangebot für Anleger

Immobilienentwickler werden durch Mund zu Mund Propaganda im Netzwerk, Direktakquise oder durch die Präsenz bei Branchenevents auf die Plattform aufmerksam.

Im direkten Gespräch zwischen dem Vertrieb und den Projektentwicklern entsteht der erste persönliche Kontakt. Danach durchläuft das Projekt einige Phasen – von der betriebswirtschaftlichen Analyse, über das Steering Board bis hin zur Genehmigung des Projekts.

Im Anschluss daran werden alle rechtlichen Unterlagen für das Funding sorgfältig erstellt, auf Kohärenz geprüft, die Kampagne auf der Plattform präsentiert und durch zielgerichtete Marketingmaßnahmen unterstützt.

Vermarktung der Investment-Angebote

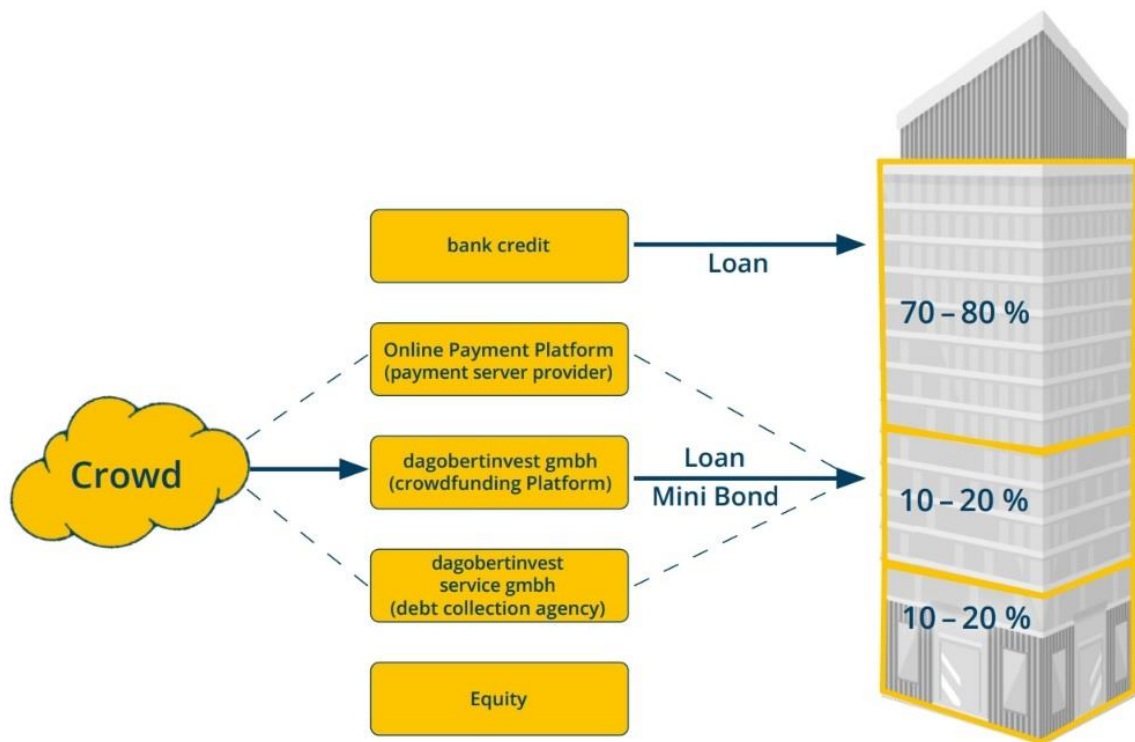
Neben digitalen Marketingmaßnahmen – im Google-Netzwerk, regelmäßigen Newsletter und Blogbeiträgen – wird die Kampagne auch durch klassische Publikationen begleitet. Investoren werden darin über die neuesten Angebote informiert und bekommen hilfreiche Tipps zum Portfolioaufbau sowie zu Anlagestrategien.

Exzellenter Kundenservice steigert Kundenbindung

Das Kundenservice Center ist die Anlaufstelle für Investorenanfragen – egal ob allgemein oder zu einem speziellen Projekt. Individuell, persönlich und freundlich werden Fragen sowohl telefonisch als auch schriftlich beantwortet, Hilfestellungen bei technischen Schritten gegeben und über den Projektfortschritt informiert.

Was die Investoren bei dagobertinvest erwartet:

- lukrative Immobilienprojekte
- hohe Zinsen | kurze Laufzeiten
- unbedingten Rückzahlungsanspruch
- bankübliche Sicherheiten
- Inkassoinstitut bei der Durchsetzung von Anlegerforderungen
- mehrfach ausgezeichnetes Kundenservice



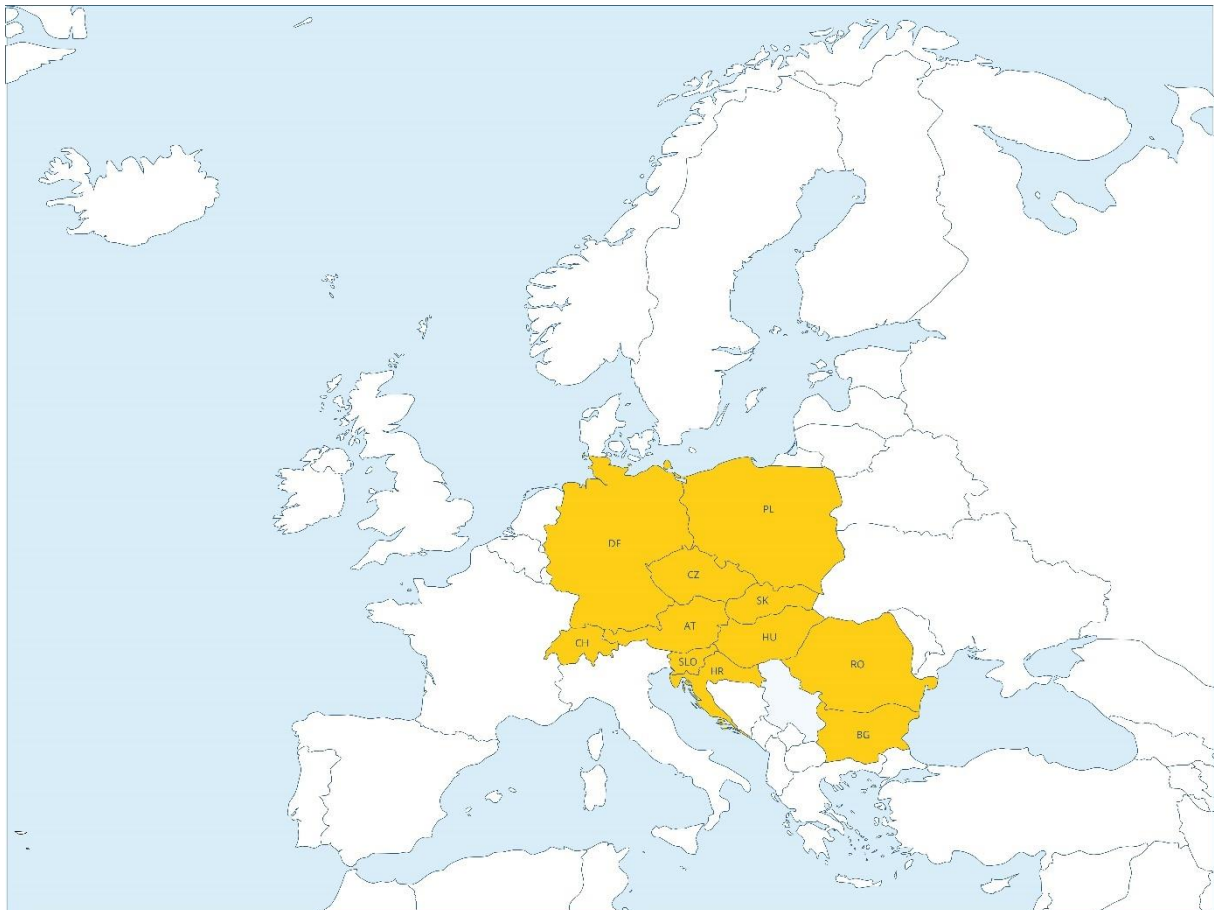
Fee Struktur

dagobertinvest – als Plattform - erhält Fees für Beratung, die Vermittlung, und die laufende Administration von den Projektträgern. Diese Fees stellen den Umsatz der dagobertinvest AG Gruppe dar. Die Vermittlungen von Kapital erfolgen für den Anleger grundsätzlich kostenlos.

Seit Neuestem wird von Anlegern eine Service-fee von 0,5% des Investmentbetrags eingehoben, die die Gestaltung, die Verwahrung und im Ernstfall die Durchsetzung der in den Verträgen vereinbarten Sicherheiten umfasst. Dazu schließen Investoren bei der Zeichnung eines Investments gleichzeitig einen Vertrag mit der dagobertinvest service gmbh, dem hauseigenen Inkassoinstitut von dagobertinvest. Werden beispielsweise 1.000 Euro von einem Anleger investiert, so gehen 1.000 Euro ins Verdienen. Bei einer Laufzeit von zwei Jahren werden 10 Euro (0,5% p.a. von EUR 1.000) als Service-fee aufgerechnet.

4. Markt

Durch die EU-Crowdfunding-Verordnung wurde ein neues europäisches Aufsichtsregime für den Betrieb vermittelnder Online-Plattformen geschaffen. Dieses Regelungsregime ermöglicht es zukünftig Crowdfunding-Anbietern ohne Banklizenz Finanzierungen in Form von Krediten über die Plattform zu vermitteln. Der bedingte Rückzahlungsanspruch durch den qualifizierten Rangrücktritt weicht damit einem unbedingten Rückzahlungsanspruch. Damit werden Crowdfunding Plattformen – unter der Voraussetzung einer entsprechenden Zulassung – zu Kreditplattformen, die bis zur Grenze von 5,0 Mio. Euro Veranlagungen vermitteln können. Diese Entwicklung stellt eine wesentliche Neuerung dar, da es bisher ausschließlich Banken vorbehalten war, Darlehen mit unbedingtem Rückzahlungsanspruch zu vergeben.



Nun soll das seit bereits über 7 Jahren im D-A-CH Raum betriebene Geschäftsmodell der Vermittlung von Mezzanine Kapital auf die Länder Ost- und Südosteuropas übertragen werden. Der durch den einheitlichen Rechtsrahmen vergrößerte Absatzmarkt soll es der Gesellschaft ermöglichen, den bereits in den vergangenen Jahren begonnenen Wachstumskurs weiterzuführen und neue Märkte zu erschließen.

Um dieses neue Geschäftsfeld zu erschließen, plant die dagobertinvest AG Gruppe die Gründung von Tochtergesellschaften (Joint Ventures) in den betreffenden Mittel- und osteuropäischen (CEE) Ländern, die ein Vertriebsnetzwerk zur Projektakquise vor Ort aufbauen sollen. Es sollen in weiterer Folge gezielt Investoren in den Zielländern angesprochen und so auch ein Kundenstamm in diesen neuen Zielmärkten aufgebaut werden. Der Start in Tschechien als erstem Zielmarkt steht unmittelbar bevor.

Zur Finanzierung dieser Expansionspläne werden von der dagobertinvest AG festverzinsten Anleihen (in Form von Namensschuldverschreibungen), die sogenannten „Mini Bonds“ mit einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.990.000, einer Laufzeit von 36 Monaten und einer Verzinsung von 8% p.a. im Wege einer Eigenemission nach § 3 Abs 1 AltFG angeboten. Diese Mini Bonds können – solange der Gesamtbetrag nicht erreicht wurden – bis zum 31.09.2024 direkt über die Website der dagobertinvest AG gezeichnet werden.

Die Erlöse aus den Angeboten sollen sowohl zum Aufbau dieses Netzwerkes als auch für begleitende Marketingaktivitäten und den Ausbau des Kundenservices und der betreffenden IT-Systeme verwendet werden, um die zügige und mehrsprachige Abwicklung der Dienstleistungen auch in diesen neuen Märkten gewährleisten zu können.

Das bereits im D-A-CH Raum erprobte Geschäftsmodell und die langjährige Erfahrung des Unternehmens im Bereich der Schwarmfinanzierung sollen es der Gesellschaft ermöglichen die Herausforderungen der Mehrsprachigkeit und der kulturellen Unterschiede im Umgang mit Aufnahme und Anlage von Risikokapital bei der Erschließung der neuen Märkte zu bewältigen.

Wesentlich ist die Feststellung, dass sich das digitale Geschäftsmodell der dagobertinvest Gruppe als krisenresilient erwiesen hat. Trotz der Pandemiejahre wuchs das vermittelte Volumen konsequent an und somit auch der Umsatz des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2021 um +45%. Auch 2022 war dagobertinvest mit 38,9% Marktanteil die führende Plattform in Österreich.

Ausblick

dagobertinvest vermittelt bislang erfolgreich Finanzierungen für Immobilienprojekte im D-A-CH Raum und plant in den nächsten Jahren weitere Märkte in CEE zu erschließen, unter anderem sind die Märkte Tschechien, Slowakei, Kroatien, Ungarn, Polen, Slowenien, Rumänien und Bulgarien geplant.

Der Zielmarkt der dagoberinvest-Gruppe entspricht der Anzahl der Sparbuchbesitzer in jedem Land und steht daher im Wesentlichen auch in direkter Relation zur jeweiligen Gesamtbevölkerung.

Die Märkte, auf denen die dagobertinvest-Gruppe bislang operiert (Österreich, Deutschland und die deutschsprachige Schweiz) umfassen somit eine Gesamtbevölkerung von rund 96 Millionen Menschen. Durch die Erschließung der oben genannten CEE-Länder Tschechien (10 Mio.), Slowakei (5,5 Mio.), Ungarn (10 Mio.), Kroatien (4 Mio.), Polen (38 Mio.), Rumänien (19 Mio.), Bulgarien (7 Mio) und Slowenien (2 Mio.) kommt es zu einer Verdoppelung des Zielmarktes der Gesellschaft. Diese neuen Märkte sollen durch entsprechende Marketingaktivitäten erschlossen werden.

Auch wenn sich die Immobilienbranche momentan in einer Abwärtsbewegung befindet, sind Anleger weiterhin - insbesondere aufgrund der anhaltenden Inflation und den niedrigen Sparzinsen - auf der Suche nach alternativen Anlagemöglichkeiten. Der Trend zu digitalen, kostenneutralen, transparenten und einfach verständlichen Veranlagungsformen, welche direkt zeichenbar sind, wächst nach Einschätzung des Unternehmens weiter.

Auch auf Projektträgerseite ist der Trend hin zur Mezzaninfinanzierung über Crowdinvestments speziell im Immobilienbereich weiterhin aufrecht und wird durch strengere Bankregulierungen weiter verstärkt, was auch explizit in den Erwägungsgründen zur ECSP-VO erläutert wird.

Die Gebühren für die Vermittlung der über die Plattform der dagobertinvest-Gruppe finanzierten Immobilienprojekte sind stabil. Im Geschäftsjahr 2024 wird erwartet, rund 40 Projekte über die dagobertinvest Plattform platzieren zu können.

5. Unternehmensbewertung

Die Unternehmensgruppe ist aktuell mit rund 28 Mio. Euro bepreist. Der Wert ergibt sich aus der Marktkapitalisierung der im Umlauf befindlichen Aktien und wurde mit anderen bekannten Transaktionen aus der Crowdfunding Branche in Österreich und Deutschland verprobt.

6. Forecast

	FC 2023 €	FC 2024 €	FC 2025 €	FC 2026 €	FC 2027 €	FC 2028 €
Fundingvolumen gesamt	17 070 000	34 000 000	76 500 000	110 000 000	132 500 000	150 000 000
DACH	17 070 000	20 000 000	35 000 000	50 000 000	55 000 000	60 000 000
CEE	0	14 000 000	41 500 000	60 000 000	77 500 000	90 000 000
Erlöse	1 987 400	2 680 000	4 825 000	6 700 000	7 665 000	7 980 000
Rohertag	1 872 200	2 476 000	4 366 000	6 040 000	6 870 000	7 080 000
Personalaufwand	(2 156 900)	(1 283 500)	(1 668 600)	(2 002 300)	(2 402 800)	(2 883 400)
Sachkosten	(1 776 300)	(866 200)	(1 153 000)	(1 442 900)	(1 724 100)	(2 022 800)
Ergebnis vor Abschreibungen	(2 061 000)	326 300	1 544 400	2 594 800	2 743 100	2 173 800
EBIT	(2 154 800)	231 300	1 454 400	2 524 800	2 683 100	2 123 800
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (ohne Steuern)	(2 263 000)	106 300	1 329 400	2 399 800	2 558 100	2 118 800

Am Ende der Umsetzungsphase steht eine Plattform, die im DACH-Raum und in 8 CEE-Ländern (!) tätig ist, die in 2027 ca. 130 Mio. Funding Kapital vermittelt und mit diesen Mengengerüsten ca. 2 -3 Mio. Gewinn p.a. machen wird.

Neben dem möglichen Gewinn ist selbstverständlich auch die gegebene strategische Stellung für den Unternehmenswert bedeutend.

7. Finanzierungszweck

Die dagobertinvest AG ermöglicht Anlegern, sich an der dagobertinvest AG Unternehmensgruppe zu beteiligen und an der weiteren Wertentwicklung des Geschäftsmodells zu partizipieren. Auch wenn sich die Immobilienbranche aktuell in einer Abwärtsbewegung befindet, so stehen so genannte Prop Tecs unverändert hoch im Kurs bei Anlegern. Mit frischem Geld wird sich die Unternehmensgruppe kostenmäßig konsolidieren und die nötige Kapitalreserve für das Überdauern der aktuellen Abwärtsbewegung der Branche sichern. Durch die Gründung von Joint Ventures werden neue Märkte erschlossen, um das neue Geschäftsmodell profitabel zu machen.



“Mit dem frischen Kapital werden wir unser erfolgreiches Geschäftsmodell in die CEE Länder hinaustragen. Damit werden wir eine ähnliche Erfolgsstory schreiben, wie die österreichischen Banken in den 90er Jahren. Als Investor sind Sie an diesem Erfolg und an der künftigen Unternehmenswertsteigerung unmittelbar beteiligt.”

Mag. Andreas Zederbauer

Vorstand der dagobertinvest AG

8. Top Gründe für eine Investition

- Die **ECSP-Lizenz** ermöglicht vereinfachten, internationalen Marktzugang
- **Trend zu einer digitalen**, kostenneutralen und transparenten **Veranlagungsform** geht ungebrochen weiter
- Vielfältige **Auszeichnungen** beweisen hohe Marktbekanntheit und Kundenakzeptanz
- Investoren **partizipieren** mit einem Zinssatz von 8% p.a.