

# dagobertinvest

STOCK CORPORATION

## Geschäftsplan der dagobertinvest AG



November 2024

Inhaltsverzeichnis

<b>1. Unternehmen.....</b>	<b>2</b>
1.1. Kurzprofil.....	2
1.2. Unternehmenshistorie.....	4
1.3. Erlangung der ECSP-Lizenz.....	6
1.4. Verteilung der Unternehmensanteile.....	8
1.5. Vorstand.....	9
1.6. Das dagobertinvest Managementteam.....	9
<b>2. Projektangebot .....</b>	<b>10</b>
2.1. Sortiment / Leistungsangebot der Plattform.....	10
2.2. ECSP pure.....	10
2.3. Zertifizierungen/Auszeichnungen.....	11
<b>3. Geschäftsmodell der dagobertinvest Gruppe .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Markt.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Forecast .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Finanzierungszweck.....</b>	<b>19</b>
<b>7. Top Gründe für eine Investition .....</b>	<b>20</b>

## 1. Unternehmen

### 1.1. Kurzprofil

Bei dagobertinvest können Privatpersonen – schon ab kleinen Beträgen – mittels Crowdfunding direkt in Immobilienprojekte investieren. Die dagobertinvest Plattform wurde als GmbH 2015 in Wien gegründet. Damals war sie ein Pionier unter den alternativen Anlageklassen und das hat sich bis heute nicht verändert. Sie hat seit dem Start mehr als 162 Mio. Euro Kapital mit über 340 Immobilienprojekten vermittelt. Sie wurde von unabhängigen Gremien mehrfach ausgezeichnet und überzeugt durch innovative Lösungen und Resilienz auch in herausfordernden Zeiten – wie es auch aktuell der Fall ist.

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, im Oktober 2020 verabschiedeten, Europäischen Crowdfunding Service Provider Verordnung, kurz ECSP oder Schwarmfinanzierungsdienstleistungs-Verordnung, wurde Crowdfunding europaweit harmonisiert. Im Dezember 2021 folgte das nationale Vollzugsgesetz in Österreich, mit deren Überwachung der Einhaltung die österreichische Finanzmarktaufsicht beauftragt ist.

Im März 2022 wurde die dagobertinvest gmbh, als eines der ersten Unternehmen, 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 – damals übrigens als erste deutschsprachige Plattform, die unter der Lizenz arbeitet – Investments in Immobilienprojekte renommierter Projektträger auch grenzüberschreitend zu vermitteln. Das führt zur Erschließung neuer Märkte innerhalb der EU, allen voran des CEE-Raums. Darüber hinaus ermöglicht die Lizenz die Vermittlung von Kreditverträgen und Wertpapieren mit unbedingtem Rückzahlungsanspruch und bankübliche Sicherheiten. Das bringt eine bessere Rechtsstellung für Investoren im Vergleich zum qualifizierten Nachrangdarlehen, die über

nicht lizenzierte nationale Plattformen vermittelt werden, da diese weiterhin unter dem Regime des Alternativfinanzierungsgesetzes in Österreich und dem Vermögensanlagegesetz in Deutschland, betrieben werden.

Die Unterschiede zwischen ECSP lizenzierten und nationalen Plattformen:

<b>Unterscheidungsmerkmal</b>	<b>ESCP Schwarmfinanzierungs- Dienstleister</b>	<b>herkömmliche Crowdinvesting Plattformen</b>
Vermittlung von Krediten	vollumfänglich erlaubt	nur qualifiziertes Nachrangdarlehen
Vermittlung von Wertpapieren	vollumfänglich erlaubt	verboten
maximales Fundingvolumen	EUR 5,0 Mio.	EUR 2,0 Mio.
Gestaltung von Sicherheiten	vollumfänglich erlaubt	verboten
Rückzahlungsanspruch des Anlegers	ist immer unbedingt	ist immer bedingt
Einwand Durchsetzungssperre durch Projektträger/Emittent	ist nicht möglich	ist immer möglich
schuldrechtliche Sicherheiten Garantien	vollumfänglich erlaubt	verboten
dingliche Sicherheiten Grundbuch	vollumfänglich erlaubt	verboten
grenzüberschreitende Tätigkeit	vollumfänglich erlaubt	ohne Hindernisse: Zustimmung Behörde jedes Funding und Land
gesetzlich geregelter Anlegerschutz	Ja	nein
maximales Investment je Anleger	unlimitiert nach Kenntnisprüfung	begrenzt je Land
Anlegerschutz	immer gleichförmig	abhängig je Projekt und Plattform
Zulassungs- und Kontrollbehörde	Finanzmarktaufsicht	Gewerbeamt
Prüfung der Geschäftsleiter	strenger Fit & Proper Test	Befähigung Vermögensberater ausreichend
Rechtsrahmen	ECSP-VO einheitlich in ganzer EU	Je Land geregelt
Regelungen zum Beschwerdemanagement	zwingend	freiwillig
Vermeidung von Interessenskonflikten	zwingend	freiwillig

## Daten zur AG

Gründung der AG:	2021
Gründung der GmbH:	2015
Sitz:	Wien
Anzahl Mitarbeiter:	aktuell ca. 15 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 waren damals 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 war (ist) unter dem AltFG nicht erlaubt.

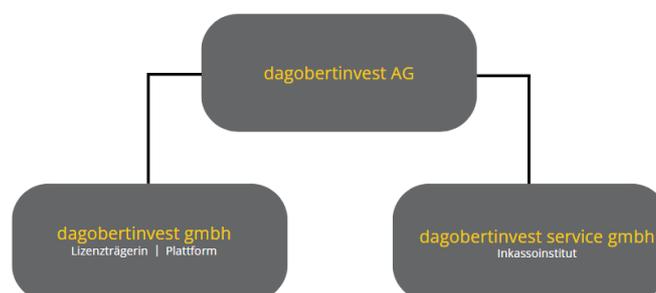
Für fast acht Jahren vermittelte dagobertinvest qualifizierte Nachrangdarlehen an private Investor:innen, die ab EUR 100 in Immobilienprojekte von renommierten Immobilienentwicklern investieren und dafür 8 - 12% p.a. Zinsen erhielten. Mit der ECSP-Lizenz hat sich einiges geändert - unter anderem das 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 71 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 war 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 Anleihen.

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 seit 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 (Europaen 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

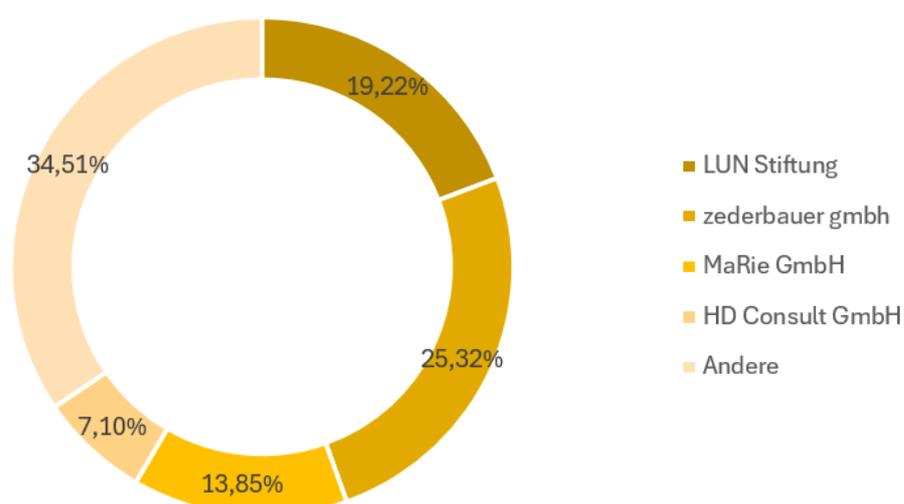


Gefahr, dass ein unerlaubtes Bankgeschäft abgeschlossen wird und womöglich auch die Verträge selbst ungültig sind.

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 19,22% 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 25,32% am Unternehmen.

Die MaRie GmbH hält 13,85% der Unternehmensanteile und bringt Know-How zu Rechnungswesen, Controlling und Softwareentwicklung ein.

Die HD Consult GmbH ist mit 7,10% 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



**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 Neubauprojekt;  
© MONTI Wohnbau GmbH



Referenzprojekt Projektierung  
© Johann Lachermeier



Referenzprojekt energetische Sanierung;  
© Markus Hörning GmbH

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 15% p.a. zu verdienen. Die Investoren profitieren dabei von der Expertise eines großen Teams aus Finanzexperten.

### 2.2. ECSP pure

Mit der Einführung der neuen Produktschiene ECSP pure im Herbst 2024, geht dagobertinvest nun einen innovativen Schritt weiter. Bisher trat dagobertinvest vor allem als Vermittler von Immobilienprojekten auf, die von der eigenen Business Development Abteilung akquiriert wurden. Bei ECSP pure fungiert dagobertinvest nun jedoch nur als Plattform. Im Wesentlichen bedeutet dies, dass dagobertinvest den Rahmen für

Investitionen bereitstellt, indem Projektträger mit ihrer Crowd interagieren können, indem sie eigene Projekte bzw. Produkte präsentiert.

### 2.3. 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.
- Kundenbewertung crowdfunding-compact:** Die Plattform crowdfunding-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 Vermögensanlagengesetz (DE) durch Vermittlung von qualifizierten Nachrangdarlehen).

Im Falle von Immobilien-Crowdfunding stellen viele private Investoren einem mittelständischem Immobilienentwickler Mezzanine Kapital zur Verfügung, der damit ein konkretes Immobilienprojekt umsetzt und aus den Projekterlösen den Anlegern wieder das Kapital samt 8 – 15% p.a. Zinsen zurückzahlt.

So hat die dagobertinvest Gruppe in der Vergangenheit über 340 Immobilien Projekte mit mehr als 162 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

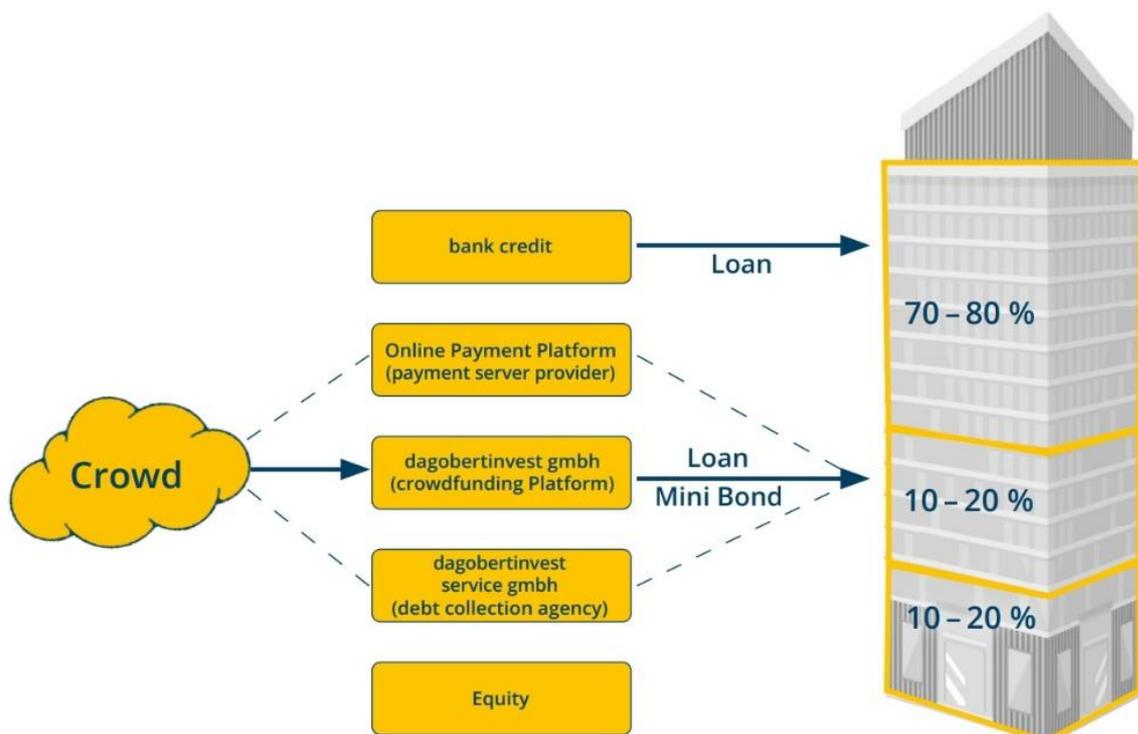
Neben digitalen Marketingmaßnahmen – im Google-Netzwerk, regelmäßigen Newsletter und Blogbeiträgen – wird die Kampagne auch durch klassische Publikationen begleitet. Investoren werden darin über die neuesten Angebote informiert und bekommen hilfreiche Tipps zum Portfolioaufbau sowie zu Anlagestrategien.

## 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 und Hilfestellungen bei technischen Schritten gegeben.

## 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.

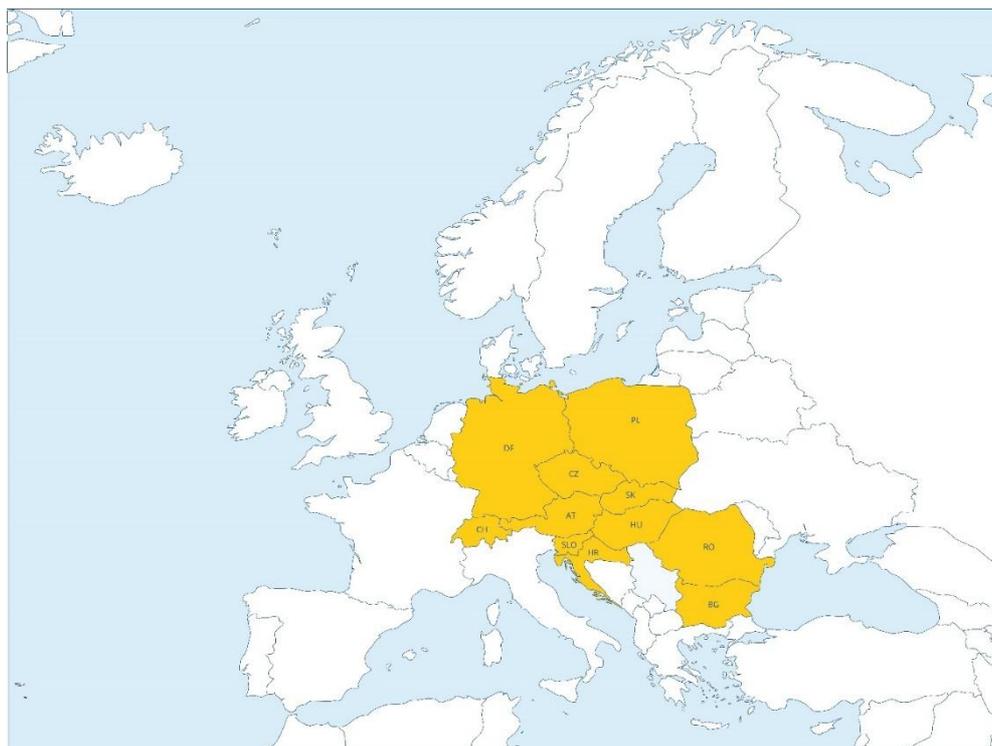
Seit der ECSP-Lizenz wird von Anlegern eine Service-fee von 0,5% des Investmentbetrags eingehoben, die die Gestaltung, die Verwahrung und im Ernstfall die Durchsetzung der in den Verträgen vereinbarten Sicherheiten umfasst. Dazu schließen Investoren bei der Zeichnung eines Investments gleichzeitig einen Service-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 8 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. Ein Preopening in Tschechien ist bereits erfolgt und Polen steht als zweiter Zielmarkt bereits in den Startlöchern.

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.

Ähnlich wie in Deutschland begann die Immobilienkrise in Österreich ebenfalls um das Jahr 2022, als die Zinserhöhungen der EZB die Finanzierungskosten in die Höhe trieben. Dies führte zu einer nachlassenden Nachfrage nach Wohnimmobilien, vor allem in Großstädten, wo die Preise vorher stark angestiegen waren. Hohe Baukosten und ein stagnierender Wohnungsbau verstärkten die Krise. Die ersten drei Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) lassen eine Trendwende erkennen, allerdings erwarten Experten erst eine Entspannung Ende 2025.

dagobertinvest ist mittlerweile die einzige österreichische Crowdfunding-Plattform, die laufend neue Immobilienprojekte auf die Plattform bringt. Seit jüngstem auch mit einem Security Scoring als Antwort auf die derzeitigen Turbulenzen:

AAA	Ausgezeichnete Besicherung	Erstrangige Grundbücherliche Sicherstellung + zusätzliche Garantien
AA	Sehr gute Besicherung	Grundbücherliche Sicherstellung + zusätzliche Garantien
A	Gute Besicherung	Grundbücherliche Sicherstellung + zusätzliche Garantien
BBB	Keine zusätzliche Besicherung	Fälligkeit am Laufzeitende, ohne weitere Möglichkeit zur Verlängerung

## **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, allen voran Tschechien und Polen. Danach sollen Slowakei, Kroatien, Ungarn, Slowenien, Rumänien und Bulgarien folgen.

Der Zielmarkt der dagobertinvest-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 herausfordernden Situation befindet, sind Anleger weiterhin - insbesondere aufgrund der wieder fallenden Zinsen - auf der Suche nach attraktiven besicherten Anlageprodukten. 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 2025 wird erwartet, rund 40 Projekte über die dagobertinvest Plattform platzieren zu können.

## 5. Forecast

<b>GuV-Entwicklung dagobertinvest AG</b>	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
<b>Fundingvolumen gesamt</b>	<b>29 600 000</b>	<b>48 495 833</b>	<b>64 333 333</b>	<b>75 800 000</b>	<b>85 300 000</b>
<i>davon DACH</i>	<i>10 000 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>19 000 000</i>	<i>20 000 000</i>	<i>21 000 000</i>
<i>davon CEE</i>	<i>15 100 000</i>	<i>27 095 833</i>	<i>36 833 333</i>	<i>45 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>davon ECSP pure</i>	<i>4 500 000</i>	<i>6 400 000</i>	<i>8 500 000</i>	<i>10 800 000</i>	<i>13 300 000</i>
Umsatzerlöse	956 000	1 241 314	1 658 600	2 443 958	2 521 733
<b>Rohhertrag</b>	<b>539 804</b>	<b>1 215 118</b>	<b>1 632 404</b>	<b>2 417 762</b>	<b>2 495 537</b>
Personalaufwand	(346 442)	(541 372)	(557 613)	(571 553)	(585 842)
Sachkosten	(339 814)	(397 885)	(428 823)	(476 738)	(489 489)
<b>Ergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>(146 452)</b>	<b>275 860</b>	<b>645 968</b>	<b>1 369 472</b>	<b>1 420 206</b>
<b>EBIT</b>	<b>(158 536)</b>	<b>273 034</b>	<b>645 968</b>	<b>1 369 472</b>	<b>1 420 206</b>
Finanzergebnis	(223 474)	(220 232)	(177 832)	(41 650)	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	817 403	(12 145)	(107 671)	(305 399)	(326 647)
Beteiligungserträge	171 040	92 701	741 298	336 557	445 101
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b>	<b>606 432</b>	<b>133 359</b>	<b>1 101 762</b>	<b>1 358 979</b>	<b>1 538 659</b>

<b>GuV-Entwicklung dagobertinvest Konzern</b>	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
<b>Fundingvolumen gesamt</b>	<b>29 600 000</b>	<b>48 495 833</b>	<b>64 333 333</b>	<b>75 800 000</b>	<b>85 300 000</b>
<i>davon DACH</i>	<i>10 000 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>19 000 000</i>	<i>20 000 000</i>	<i>21 000 000</i>
<i>davon CEE</i>	<i>15 100 000</i>	<i>27 095 833</i>	<i>36 833 333</i>	<i>45 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>davon ECSP pure</i>	<i>4 500 000</i>	<i>6 400 000</i>	<i>8 500 000</i>	<i>10 800 000</i>	<i>13 300 000</i>
Umsatzerlöse	2 068 361	2 538 689	3 081 185	4 031 170	4 307 904
<b>Rohhertrag</b>	<b>1 681 080</b>	<b>2 573 750</b>	<b>3 141 308</b>	<b>4 109 499</b>	<b>4 401 483</b>
Personalaufwand	(1 042 497)	(1 262 091)	(1 299 954)	(1 332 452)	(1 365 763)
Sachkosten	(634 319)	(684 777)	(749 469)	(820 586)	(853 991)
<b>Ergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>4 264</b>	<b>626 882</b>	<b>1 091 886</b>	<b>1 956 461</b>	<b>2 181 729</b>
<b>EBIT</b>	<b>(81 152)</b>	<b>616 030</b>	<b>1 090 886</b>	<b>1 955 461</b>	<b>2 180 729</b>
Finanzergebnis	(231 043)	(227 940)	(185 663)	(49 587)	(8 045)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	801 345	(89 261)	(208 201)	(438 351)	(499 717)
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b>	<b>489 150</b>	<b>298 830</b>	<b>697 021</b>	<b>1 467 523</b>	<b>1 672 967</b>

<b>Bilanz-Entwicklung dagobertinvest AG</b>	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Immaterielle Wirtschaftsgüter	0	0	0	0	0
Sachanlagevermögen	0	0	0	0	0
Finanzanlagen	977 342	977 342	977 342	977 342	977 342
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>977 342</b>				
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>91 276</b>	<b>113 136</b>	<b>141 437</b>	<b>198 831</b>	<b>205 158</b>
<b>Schecks, Kasse, Bankguthaben</b>	193 388	411 532	195 436	1 430 381	3 250 150
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	157 764	81 194	18 964	2 600	2 600
<b>Aktive latente Steuern</b>	817 403	808 294	727 541	498 491	253 506
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2 237 173</b>	<b>2 391 498</b>	<b>2 060 720</b>	<b>3 107 645</b>	<b>4 688 756</b>
Stammkapital/Grundkapital	122 188	122 188	122 188	122 188	122 188
Kapitalrücklage	2 783 512	2 783 512	2 783 512	2 783 512	2 783 512
Gewinnrücklage	0	0	0	0	0
Genussrechtskapital	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	(2 625 120)	(2 491 760)	(1 389 998)	(31 019)	1 507 640
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>280 580</b>	<b>413 940</b>	<b>1 515 702</b>	<b>2 874 681</b>	<b>4 413 340</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>79 850</b>	<b>91 945</b>	<b>126 369</b>	<b>171 748</b>	<b>212 563</b>
Anleihenverbindlichkeiten	1 836 300	1 836 300	364 800	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29 476	37 963	42 157	49 232	50 568
Sonstige Verbindlichkeiten	10 967	11 351	11 692	11 984	12 284
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>1 876 743</b>	<b>1 885 614</b>	<b>418 649</b>	<b>61 216</b>	<b>62 852</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2 237 173</b>	<b>2 391 498</b>	<b>2 060 720</b>	<b>3 107 645</b>	<b>4 688 756</b>
Eigenkapitalquote	12,54%	17,31%	73,55%	92,50%	94,13%

## 6. 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 die Immobilienbranche nur sehr langsam in eine Aufwärtsbewegung kommt, so stehen so genannte Prop Techs unverändert hoch im Kurs bei Anlegern. Nach einer kostenmäßigen Konsolidierung der Unternehmensgruppe sollen nun Kapitalreserven wieder aufgefüllt werden, um die weitere Expansion vorantreiben zu können. Durch die Gründung von Joint Ventures werden neue Märkte erschlossen, um das neue Geschäftsmodell wieder profitabel zu machen.



“Mit dem frischen Kapital werden wir unser erfolgreiches Geschäftsmodell in die CEE-Länder weiter 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

## 7. 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.