

CROWD UKRAINE



Die erste Crowdfunding-Aktie für
den Wiederaufbau der Ukraine

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Mission Statement

Die Welt hat der Ukraine fünf Tage gegeben.

Aber es gibt sie immer noch. Und ihre Menschen streben weiterhin für Freiheit, für die Zugehörigkeit zu Europa und für den Wiederaufbau ihre Landes.

Und genau deshalb sind wir hier: Crowd Ukraine ist das erste paneuropäische Crowd Investment für den Wiederaufbau der Ukraine. Und dies tun wir ökologisch nachhaltig, sozial verantwortlich und finanziell transparent.

Dabei ist Crowd Ukraine keine Spende, sondern eine von der Bundesregierung abgesicherte Investition in die Zukunft eines neuen EU-Landes. Jede Bürger:in Europas kann mitmachen und mitinvestieren, und das ab bereits 275 Euro.

Gemeinsam bauen wie die Ukraine wieder auf.
Besser und nachhaltiger.

UkraineInvest
Your Investment Matters

Startup



Niedersachsen

INVEST
Zuschuss für Wagniskapital

Executive Summary: Aufbau einer "Deutsch/Ukrainischen Vonovia AG"

- Europaweite Eigenkapitalfinanzierungen mit der Crowd
 - Neubau von 20 Miet-Apartmenthäusern in der Ukraine
 - Halten im Bestand der Gesellschaft (kein Einzelverkauf)
 - Vermieten auf Zeit (als voll-möbliertes Co-Living Konzept)
 - Mieterlöse reinvestieren in weiteres Wachstum bis 2035
- = Aufbau einer Ukraine-weiten Co-Living Marke ("wie Motel One")**

Und in 10 Jahren: Investoren-Exit durch IPO oder Gesamtverkauf

Das größte Problem der Ukraine hat elf Ziffern



84.000.000.000 US-Dollar

über 2,5 Mio. Ukrainische Wohneinheiten sind verloren oder zerstört
das sind mehr als 13% des gesamten Wohnraums der Ukraine

Die größte Herausforderung der Ukraine beim Wiederaufbau: Über 13% aller Wohnungen im Land sind zerstört. Die Weltbank schätzt das notwendige Investitionskapital für neuen Wohnraum bei über 84 Milliarden US-Dollar. Eine Studie des BMWK warnt, dass dieser klimaschädlich und so günstig wie möglich "in Beton gegossen" wird.

Das zweitgrößte Problem der Ukraine hat sieben Ziffern

Zum
Newsletter
anmelden



6.500.000 Menschen

haben seit Kriegsbeginn ihr Land verlassen
das sind fast 20% der Bevölkerung der Ukraine

plus weitere 3.700.000 IDP's
(Binnengeflüchtete innerhalb der Ukraine)

Die zweitgrößte Herausforderung für die Zukunft der Ukraine: Über 7 Mio. oftmals junge und gebildete Ukrainer:innen haben seit dem 24. Februar 2022 ihr eigenes Land verlassen. Die ukrainische Regierung fragt bereits heute: "Was müssen wir tun, damit wir unsere jungen Menschen zurück nach Hause bekommen?"

Teil 1 der Lösung: Wiederaufbau als Immobilien-Impact Investment

Bezahlbare Mikro-Apartments
in modularer Holzbauweise



Wir bauen klimaneutral in modularer Holzbauweise. Und das ganz nach dem Motto: "Engineered in Germany, Made in Ukraine."

- Architekturbüro und Generalunternehmer kommen aus Deutschland, Holzbaufachkräfte und Bauholz lokal aus der Ukraine
- Jedes Apartmenthaus mit 50 bezahlbaren Mikro-Apartments zur Vermietung auf Zeit
- Geplanter Häuserneubau in den 20 großen Studentenstädten in der gesamten Ukraine
- Co-Living Konzept, um die jungen "Digital Natives" als Rückkehrer:innen zu gewinnen

**Ziel: Aufbau eines Immobilienportfolios mit
gesamt 1.000 möblierten Mikro-Apartments**

Teil 2 der Lösung: Die Investitionsgarantie der Bundesregierung

“Wir warten nicht bis zum Ende des Krieges. Der Wiederaufbau der Ukraine beginnt jetzt.”

Robert Habeck
Wirtschaftsminister



“Der Wiederaufbau der Ukraine ist die größte Investment-Opportunität seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs.”

Volodymyr Zelenskyy
Präsident der Ukraine

Wir beginnen schon heute mit dem Wiederaufbau: Unser Wirtschaftsministerium sichert Investitionen deutscher Unternehmen in den Wiederaufbau gegen Risiken durch den Angriffskrieg unkündbar für die nächsten 15 Jahre ab. Crowd Ukraine ist der erste Antragsteller mit öffentlich zugänglicher Beteiligungsmöglichkeit für die Crowd.

Und: wir sind mit einer Kapitaldeckung von 5.000.000 Euro registriert!



PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1, 20354 Hamburg

Crowd Ukraine Invest GmbH
Herrn Alexander Tebbe
Kirchstraße 9
49733 Haren

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alsterufer 1
20354 Hamburg
Postfach 30 17 50
20306 Hamburg
www.pwc.de

Tel.: +49 40 6378-2089
www.investitionsgarantien.de
investitionsgarantien@pwc.de

8. November 2024
OST/DHE

***Bundesgarantien für Direktinvestitionen im Ausland
Antrag Nr. GKA 9610 / Ukraine
Ihre E-Mail vom / eingegangen am 7. November 2024***

Sehr geehrter Herr Tebbe,

wir bestätigen den Eingang (7. November 2024) Ihrer oben genannten E-Mail, mit der Sie die Übernahme einer Bundesgarantie für eine Beteiligung an einer noch näher zu bezeichnenden Projektgesellschaft in der Ukraine beantragen. Der Antrag wurde von uns unter der Nr. GKA 9610 mit einer Kapitaldeckung in Höhe von EUR 5.000.000,-- registriert (zunächst ohne Ertragsdeckung). Wir dürfen Sie bitten, uns einen Formularantrag mit den ergänzenden Angaben und Unterlagen zu gegebener Zeit nachzureichen.

Teil 3 der Lösung: Zehn pan-europäische Crowdfunding-Investments



Jede Bürger:in Europas kann mitmachen und mitinvestieren. Und das bereits ab 275 Euro. Crowd Ukraine emittiert zehn Crowd-Investments in zehn EU-Ländern und macht den Wiederaufbau der Ukraine so zu einem pan-europäischen Gesellschaftsprojekt.

- Das erste ECSP-regulierte Eigenkapital-Wertpapier für den Aufbau der Ukraine
- 12-15% jährliche Rendite für Crowd-Anleger durch Mieteinnahmen und Portfolio-Exit*
- Zusammenarbeit mit EU-weit etablierten Crowd-Investment Plattformen geplant
- Für Business Angel förderfähig zum steuerfreien BAFA-Invest Wagniskapitalzuschuss

Ziel: jedes EU-Land finanziert einen Haus-Neubau für die Ukraine mit 5 Mio. Euro



Business Case: Direkte Beteiligungsmöglichkeit an der Immobilien-AG



Als Aktionär
direkt beteiligt an



CROWD UKRAINE

Invest AG*

Finanzieren, Neubauen, Halten und Verwalten



Resultat:

Gemeinsames Eigentum, Aufbau und Betrieb eines einheitlichen deutsch/ukrainischen Immobilienunternehmens mit Ukraine-weit 20 neuen Co-Living Apartmenthäusern

*Wandlung der Crowd Ukraine Invest GmbH in eine AG im erfolgt am 24. Februar 2025

Business Case: Direkte Beteiligungsmöglichkeit an der Immobilien-AG

Ab sofort: Aufbau

- Aufbau eines neuen deutsch/ukrainischen Immobilienunternehmens mit Hauptsitz in Deutschland
- Europaweite Crowd-Emissionen von Ukraine Wiederaufbau-Aktien
- Bis 2030 Aufbau eines Co-Living-Hausportfolios mit 20 Neubauten
- Einstieg als First Mover zum tiefsten Marktzeitpunkt
- **Investitionsziel: 100 Mio. Euro**

Die nächsten 10 Jahre: Vermietung und Betrieb

- Halten der Immobilien im eigenen Bestand der dt. Gesellschaft
- Gewerblicher Betrieb und Vermietung der Mikro-Apartments
- Reinvestition erzielter Mieteinnahmen in weiteres Wachstum
- Refinanzierung des Portfolios mit Kreditmitteln von KfW, EIB, EBRD
- **Ziel: Wandlung der GmbH in eine Aktiengesellschaft binnen 24m**

In 10 Jahren: Exit

- Auch dieser Krieg wird irgendwann enden und die Ukraine ist Teil der Europäischen Union*
- Die Ukraine erlebt einen Wirtschaftsaufschwung und der Immobilienmarkt entwickelt sich positiv*
- Auf Wunsch der Gesellschafter wird das aufgebaute Immobilienportfolio veräußert und die erlösten Gewinne an die Crowd ausgezahlt*
- Alternativ: Anteilshandel durch IPO

"In den nächsten zehn Jahren ist die Ukraine die größte Baustelle der Welt!"

Konstantin Magaletskyi
Partner Horizon Capital

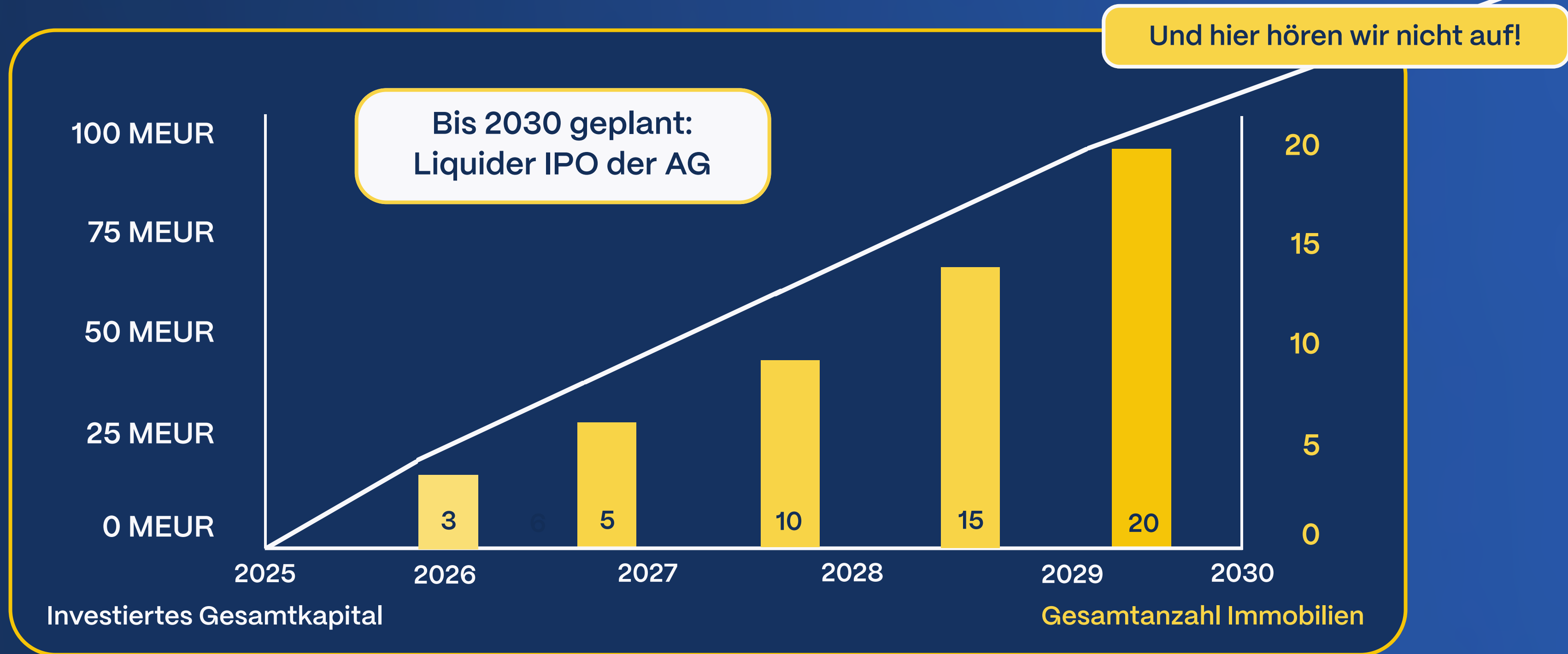
*unsere Erwartungshaltung

**Hier bauen wir
neue Häuser
mit der Crowd**



**Zehn EU-Länder für zehn
Neubau-Immobilien im
Westen der Ukraine**

100 Mio. Euro bis 2030 = 1.000 neue Mikro-Apartments für die Ukraine



Aufbau eines 100 Mio. Euro Immobilienportfolios bis 2030: von 2025/28 emittieren wir 50 Mio. Euro Crowd-Eigenkapital und bauen 10 neue Häuser im Westen der Ukraine. Von 2028/30 refinanzieren wir unsere Bilanz mit 50 Mio. Fremdkapital mit Wiederaufbaukrediten von KfW/EIB/EBRD und bauen 10 weitere Häuser in Süd- und Ostukraine. Im Anschluss: Halten, Mietbetrieb und Markenaufbau bis zum Portfoliverkauf bzw. IPO in 10 Jahren.

In einem Bild: Bund und Crowd gemeinsam für den Wiederaufbau



Zusammenfassung: Wo stehen wir heute?

650.000 Euro Pre-seed Investments (Grants & Equity)

5 Mio. Euro Crowdfunding-Vertrag mit



Bauvertrag mit (LOI gezeichnet)



Absicherung durch die Bundesregierung*



5 Jahre Steuerfreiheit in der Ukraine



*Garantieantrag mit einer Kapitaldeckung von 5.000.000 Euro registriert

Internationales Team für die AG-Gründung von Crowd Ukraine



Wir sind...

ein internationales Startup-Team
aus Deutschen und Europäern

- mit umfassender Erfahrung in
Wirtschaft, Marketing und Politik
- mit einem breiten Netzwerk von
Kiew über Brüssel bis Berlin
- stehen ein für Chancengleich-
heit, Integration und Diversität
- und bauen dabei eine finanzielle
sowie gesellschaftliche Brücke
zwischen uns und der Ukraine.

WIR BAUEN EINE BRÜCKE ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND UKRAINE



**ANDRÉ
PILLING**



INT. TRADE EXPERT & CONSULTANT

**NATASCHA
GRAMS**



UNTERNEHMERIN

**DANIEL
WERNICKE**



FINTECH CEO UND ANWALT

Unser Board of Directors...

ist mehr als Deutsch/Ukrainisches
Aufsichtsratsgremium neben uns:

- Natascha Grams berät deutsche Unternehmen beim Markteintritt in ihr Heimatland Ukraine
- André Pilling ist int. Handelsexperte und Vorsitzender der NGO European-Ukrainian Bridge e.v.
- Daniel Wernicke ist gelernter Anwalt, langjähriger Berater und heute Vorstand der Nyala AG

WIR BAUEN EINE BRÜCKE ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND UKRAINE



Wettbewerb

CROWD UKRAINE

BlackRock

 **ecoligo**

INVESDOR

Wiederaufbau
der Ukraine



Beteiligungsangebot
für die Crowd



Ökologisch nachhaltige
Impact Investments



Elektronische Wert-
papiere gemäß eWPG*



First Mover Advantage für Crowd Ukraine durch die Absicherung der deutschen Bundesregierung: BlackRock und J.P. Morgan haben gemeinsam einen 1 Mrd. US-Dollar Fonds für den Wiederaufbau der Ukraine emittiert (und inzwischen vollständig gefüllt). Aufgrund fehlender Absicherungen wurde von diesem Betrag noch nicht investiert.

*Als Teil der IGP-Innovationsförderung ist die Emission von elektronischen Wertpapieren gemäß neuem eWPG vorgesehen



Im August 2025 geht's los!

5 Mio. Euro gesamt

Eine Aktie für 91,86 Euro

Ab 10.000 Euro zzgl. 15% BAFA Wagniskapitalzuschuss (steuerfrei)

INVEST
Zuschuss für Wagniskapital

Persönliche Einladung in die Ukraine

Wie diese zwei Business Angel aus Hannover gemeinsam mit uns nach Kiew?

Wir laden jeden Business Angel unserer Seed Runde ab 50.000 Euro zu einer fünftägigen Reise nach Kiew ein:

- Inklusive Hin- und Rückfahrt mit dem Nachtzug ab Berlin (im 2er-Abteil)
- Sichere Übernachtungen* direkt am Maidan im Hotel Ukraina (siehe Bild)
- Mit vielen persönlichen Gesprächen, Restaurant- und Kulturprogramm sowie dauerhafter Reisebegleitung (inkl. Tagesfahrt nach Butscha/Irpin)



*das Hotel Ukraina hat einen Luftschutzraum vier Stockwerke unter der Erde

 Danke!



Bundeskanzler Olaf Scholz ✓

@Bundeskanzler

Wer in den Wiederaufbau der [#Ukraine](#) investiert, investiert in ein künftiges EU-Mitglied. Schon jetzt sind 2000 deutsche Unternehmen dort aktiv und schätzen vor allem die motivierten Fachkräfte – ein enormes Potential, auch wenn der Weg in die EU noch Reformen bedarf.
2/2

2:50 nachm. · 24. Okt. 2022

Vielen Dank für die Möglichkeit zum Pitch. Als Impact Startup freuen wir uns auf das persönliche Gespräch mit Ihnen zum gemeinsamen Wiederaufbau der Ukraine!



„If freedom has a name, its name is Ukraine!”

Ursula von der Leyen (President of the European Commission)

Anhang: Crowdfunding-Position unserer Bundesregierung

ECKPUNKTEPAPIER

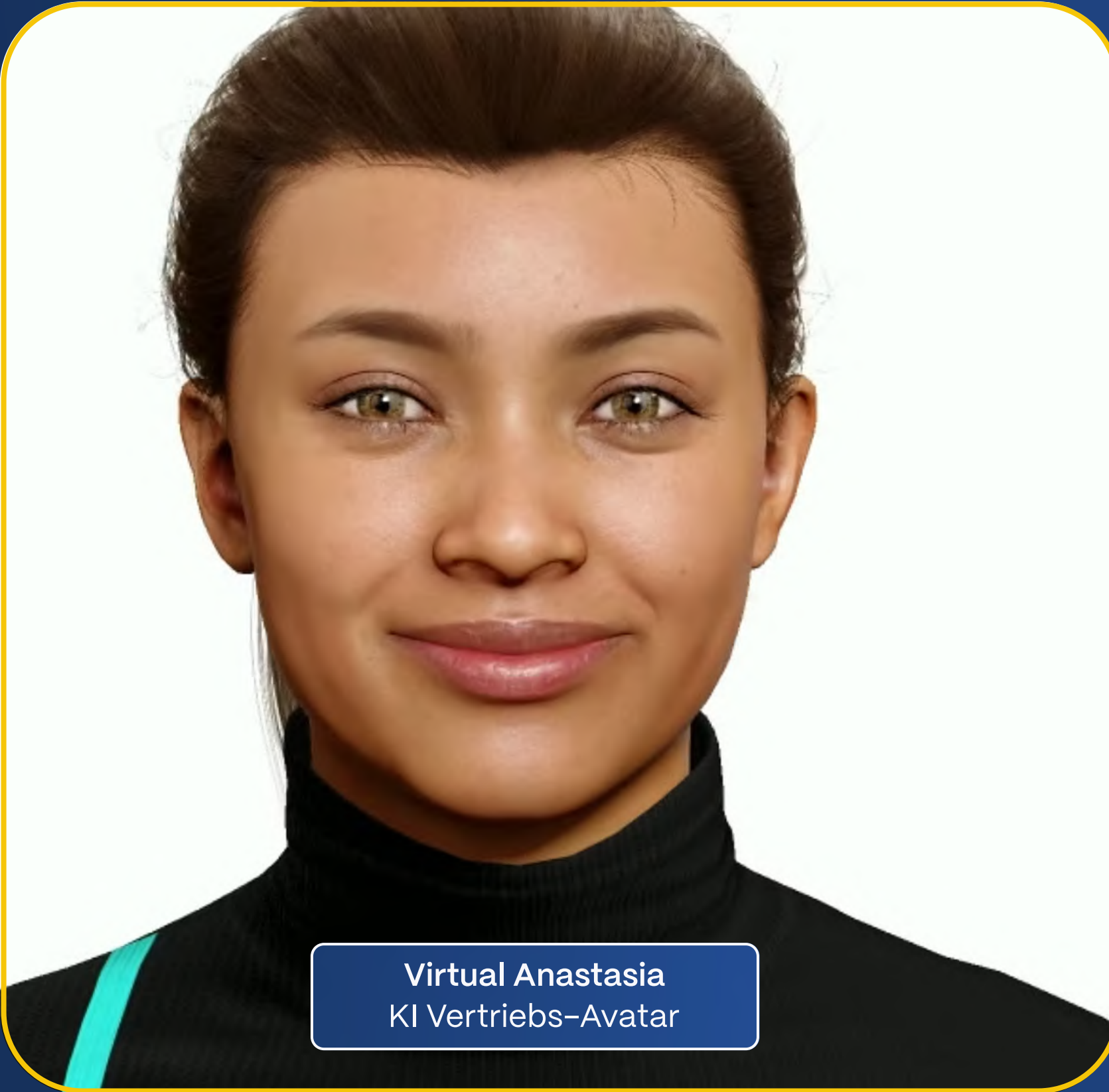
Wiederaufbau der Ukraine

Mobilisierung des Privatsektors
für den Wiederaufbau der Ukraine
Stand 10.04.2024

12. Mobilisierung von privaten Stiftungen und Spendeninitiativen für den Wiederaufbau

Die Bundesregierung wird über die Plattform Wiederaufbau Ukraine gezielt auf die Mobilisierung von privaten Stiftungen und Spendeninitiativen hinarbeiten und Synergiepotenziale zwischen karitativen Initiativen und Instrumenten des Wiederaufbaus eruieren. Dazu gehört beispielsweise die Prüfung von möglicher Zusammenarbeit zwischen Stiftern und Public-Private-Partnerships. Die Bundesregierung wird zudem geeignete Ansätze für die Mobilisierung von innovativen Finanzierungsinstrumenten wie Crowd Funding für den Wiederaufbau pilotieren und dabei gezielt internationale Erfahrungen einbeziehen.

Gefördert vom BMWK: Mit der IGP-Innovationsförderung



Crowd Ukraine erhält 180.000 Euro für den Aufbau der Crowd-Plattform. Und das aus dem neuen IGP-Innovationsprogramm des Wirtschaftsministeriums.

Mit der Förderung entwickelt Crowd Ukraine einen multilingualen und KI-gesteuerten Vertriebsavatar, um unsere Sales-Mitarbeitenden bei den europa-weiten Crowdfunding-Emissionen zu unterstützen. Darüber hinaus entwickelt Crowd Ukraine das erste elektronische Wertpapier gemäß vom Bundestag neu verabschiedeten Zukunftsfinanzierungsgesetz für den Wiederaufbau der Ukraine.

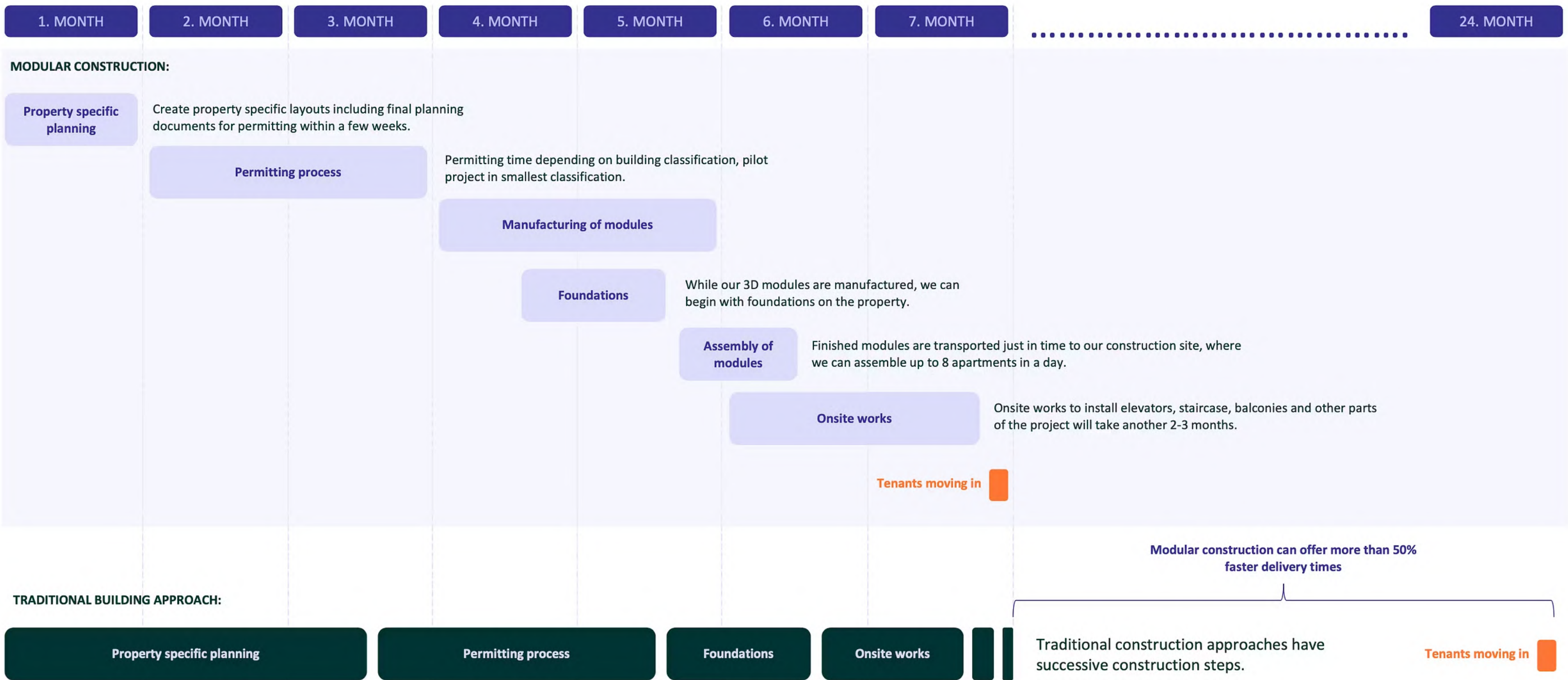




Gropypus-Graphik: Wie lange dauert der Bau von Holzmodul-Häusern?

We build 200 apartments in 6 - 7 months

Timeline



Deckungsumfang: mehr unter www.investitionsgarantien.de

INVESTITIONSGARANTIE DER
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
► Direktinvestitionen Ausland

Investitionsabsicherung des Bundes

Welche Risiken sind abgesichert? Welche Kosten entstehen?



Enteignungsfall

- Verstaatlichung
- Enteignung
- enteignungsgleiche Eingriffe



Kriegsfall

- (Bürger-)Krieg
- Revolution und Aufruhr
- politisch motivierte terroristische Akte



KT-/ZM-Fall

- Konvertierungs- und Transferrisiken
- Zahlungsmoratorien und -verbote



Bruch staatlicher Zusagen (auf besonderen Antrag)

- auch Zahlungszusagen
- auch nicht-zentralstaatliche Zusagen



Bearbeitungsgebühr

- bis zu EUR 5 Mio. gebührenfrei
- für den EUR 5 Mio. übersteigenden Betrag 0,5 ‰
- höchstens jedoch EUR 10.000,--



Garantieentgelt

- Kapitaldeckung:
0,5 % p. a. des Höchstbetrags der Garantie
- Ertragsdeckung:
0,5 % p. a. auf die in einem Garantiejahr im Risiko stehenden Kapital- bzw. Zinserträge

Unsere Impact Werte: Nachhaltige Entwicklung und ESG-Konformität

Environmental

- Wir sorgen für ökologisch nachhaltigen Wiederaufbau gemäß den Standards des European Green Deal
- Wir nutzen zu 100% zertifiziertes lokales Bauholz aus der Ukraine*
- Wir unterstützen nachhaltige Forstwirtschaft und fördern Projekte zur Wiederaufforstung in der Ukraine

*die ukrainischen Waldkarpaten sind das größte Forstanbaugebiet Europas

Social

- Wir bieten bezahlbare Mietpreise
- Wir helfen ins Ausland geflohene Ukrainer:innen bei der Rückkehr in ihre Heimat
- Wir unterstützen die lokale Wirtschaft und vergeben Bauaufträge an heimische Unternehmen
- Wir schaffen über 200 neue sozialverträgliche Arbeitsplätze in der Ukraine**

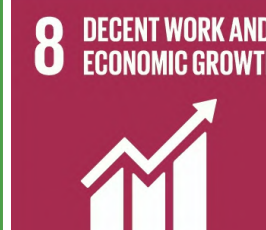
**10 neue Mitarbeitende pro Hausneubau geplant

Governance

- Als deutsche Firma gelten für uns die deutschen Regeln und Gesetze. Auch in der Ukraine.
- Wirtschaftsprüfung, Buchhaltung sowie Rechts-/Steuerberatung nach deutschen Standards
- Wir werden Mitglied der UN PRI, den Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS





Wichtige Hinweise

Die vorliegende Präsentation dient lediglich einer ersten Information potenzieller Interessenten über das geplante Projekt und stellt kein öffentliches Angebot zum Kauf einer Beteiligung an der Crowd Ukraine Invest GmbH (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt) dar. Die Präsentation enthält keinen vollständigen Überblick über sämtliche Umstände, die für eine Beteiligungsentscheidung von Bedeutung sein können, weshalb sie für eine Anlageentscheidung nicht geeignet ist. Insbesondere werden die Risiken einer Beteiligung an der Gesellschaft in dieser Information nicht dargestellt. Grundlage einer Beteiligung können daher ausschließlich die ausführlichen Beteiligungsunterlagen sein, die interessierten Anleger:innen vor einer Beteiligung zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Beteiligung an der Gesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die entsprechenden Risiken unterliegt. Etwaige Rückflüsse aus der Beteiligung sind keinesfalls zugesichert. Die wesentlichen Risiken werden in den ausführlichen Beteiligungsunterlagen ausführlich dargestellt. Das maximale Risiko einer Beteiligung ist im Wesentlichen der Totalverlust des eingesetzten Kapitals zzgl. etwaiger Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Gesellschaft, wie beispielsweise eine mögliche Anteilsfinanzierung durch die Anleger:innen **(die wir keinesfalls empfehlen!)**.

Interessierten Anleger:innen wird dringend empfohlen, vor einer Beteiligung die rechtlichen und steuerlichen Folgen mit ihren Rechtsanwälten und Steuerberatern zu erörtern. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine mittel- bis langfristige Beteiligung handelt. Da es keinen einheitlichen (geregelten) Zweitmarkt für Beteiligungen gibt ist eine Veräußerung eventuell nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder Verkaufspreis möglich.

CROWD UKRAINE



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages