

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 nicht um ein 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) Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.mb.H. (im Folgenden „Emittent“); Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wien;</p> <p><u>Eigentümer:</u> M. Esslinger Finanzierungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wien / FN 131438 t;</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Michael Esslinger, geb. 06.02.1960, Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wien;</p> <p><u>Rechtsform:</u> Gesellschaft mit beschränkter Haftung</p> <p><u>Firmenbuchnummer:</u> FN 342552 d</p> <p><u>UID-Nr.:</u> ATU65814336</p> <p><u>Telefon-Nr.:</u> +43 1 595 5535</p> <p><u>Gewerbeschein(e):</u> kein(e)</p> <p>b) <u>Haupttätigkeiten des Emittenten:</u> Planung, Projektentwicklung und Projektdurchführung im Immobilienbereich;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts:</u> Es sollen 4 Doppelhäuser in der Anselmgasse 18, 2361 Laxenburg/Niederösterreich, Österreich errichtet werden. Die Einheiten werden über ca. 120m² Wohnfläche verfügen. Die Ausführung ist 2-geschoßig mit Garten und PKW-Abstellplätzen;</p>
	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) Fundingschwelle: EUR 150.000,00. Der Emittent hat bereits 4 Emissionen (nach dem Alternativfinanzierungsgesetz) durchgeführt, wovon 2 bereits wieder zurückbezahlt wurden;</p> <p>b) Zeichnungsfrist: 30 Tage;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten;</p> <p>d) Fundinglimit: EUR 400.000,00;</p> <p>e) Vom Emittenten werden Eigenmittel in Höhe von EUR 200.000,00 für das präsentierte Projekt bereitgestellt;</p> <p>f) Durch die Aufnahme der Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote um 0,36%-Punkte;</p>
TEIL C	Besondere Risikofaktoren	<p>a) Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungsstichtag.;</p> <p>b) Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und die Saldenliste per 30.09.2018 weisen kein negatives Eigenkapital aus. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 weist keinen Bilanzverlust aus;</p>
TEIL D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen;</p> <p>b) Laufzeit: 18 Monate mit einer Verzinsung von 7,05%p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 14 Tage, danach 6,75% p.a., jährlich kapitalisiert. Die Rückzahlung erfolgt endfällig;</p> <p>c) Als Voraussetzungen für die Zuzählung des Darlehens gelten folgende aufschiebende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis einer für die Umsetzung des Projektes ausreichenden Projektfinanzierung; • Nachweis des erfolgten Ankaufs der Liegenschaft; <p>Der Emittent ist bei Nichtvorliegen der Zuzählungsbedingungen, binnen 14 Tagen nach Funding-Ende, zum Rücktritt von sämtlichen Darlehensverträgen berechtigt;</p>
	Anlegerrechte	<p>a) Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen;</p>
TEIL F	Gebühren, Informationen und Rechtsbeihilfe	<p>a) Den Anlegern werden im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren und Kosten in Rechnung gestellt;</p> <p>b) Dem Emittenten werden im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten von ca. 7,00% und jährliche Kosten von 1,25% in Rechnung gestellt;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt;</p>

		Die im Fall von Verwaltungsstrafen örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 6.,7. Bezirk, Hermannngasse 24-26, 1070 Wien;
	Prüfungsvermerk	Geprüft iSd § 4 Abs. 9 am 25.10.2018 durch ZePa Unternehmensberatung GmbH, Wohllebengasse 12-14, 1040 Wien
	Hinweis	Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen: <ol style="list-style-type: none">1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;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 Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at

Stichtag 8.10.2018**Auszug mit aktuellen Daten****FN 342552 d**

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

Letzte Eintragung am 13.05.2017 mit der Eintragsnummer 10
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.m.b.H.

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT6 Garbergasse 8/Top 25-27
1060 Wien**GESCHÄFTSZWEIG**

1 Immobilienentwicklung

KAPITAL

1 EUR 36.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

10 zum 31.12.2016 eingereicht am 02.05.2017

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
vom 23.02.2010

001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)1 A Michael Esslinger, geb. 06.02.1960
vertritt seit 24.03.2010 selbständig**GESELLSCHAFTER/IN****STAMMEINLAGE****HIERAUF GELEISTET**1 B M. Esslinger Finanzierungs- und
Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

1 EUR 36.000

1 EUR 36.000

Summen:

EUR 36.000

EUR 36.000

--- **PERSONEN** -----1 A Michael Esslinger, geb. 06.02.1960
7 Garbergasse 8/TOP 25-27
1060 Wien

1 B M. Esslinger Finanzierungs- und
Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
1 (FN 131438 t)
7 Garbergasse 8/Top 25-27
1060 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1	eingetragen am 24.03.2010	Geschäftsfall 74 Fr 2367/10 i
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 02.03.2010
6	eingetragen am 13.06.2015	Geschäftsfall 74 Fr 5742/15 t
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 29.05.2015
7	eingetragen am 27.06.2015	Geschäftsfall 74 Fr 6652/15 f
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 19.06.2015
10	eingetragen am 13.05.2017	Geschäftsfall 74 Fr 4588/17 m
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 02.05.2017

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 08.10.2018 gültige Identnummer: 9752323

erstellt über Verrechnungsstelle BREX ***** HA021
Gerichtsgebühr: EUR 3.53 ***** 08.10.2018 21:02:24,115 05421800 ** ZEILEN: 44

Firmenbuch

Abgefragt am 8.10.2018, um 21:02:24 MEZ

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	3.744.725,64	1.862
Anlagevermögen	530.940,92	540
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	530.940,92	540
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	3.213.784,72	1.321
Vorräte	863.900,30	273
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.175.915,74	1.046
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.173.968,68	3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	3.744.725,64	1.862
Eigenkapital	196.386,97	348
eingefordertes Stammkapital	36.000,00	36
<i>Stammkapital</i>	36.000,00	36
<i>davon eingezahlt</i>	36.000,00	36
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzgewinn	160.386,97	312
<i>davon Gewinnvortrag</i>	312.180,86	260
Rückstellungen	816.000,00	343
Verbindlichkeiten	2.732.338,67	1.171
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	914
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Informationen nach FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer	<p>Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.m.b.H. Garbergasse 8/Top 25-27 1060 Wien</p> <p>Geschäftsführer: Michael Esslinger, geb. 06.02.1960</p> <p>Firmensitz: 1060 Wien Firmenbuchnummer: FN 342552 d Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien</p>
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	<p>Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,05% p.a. bei Zeichnung innerhalb von 14 Tagen, danach 6,75% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen.</p> <p>Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.</p>
2.2	Weitere Risikohinweise	<p>Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar.</p> <p>Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:</p> <p>Insolvenzrisiko Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</p> <p>Totalverlustrisiko Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</p> <p>Operatives Risiko Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p> <p>Malversationsrisiko Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</p> <p>Klumpenrisiko Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</p> <p>Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</p>
2.3	Steuern	<p>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 Z22 EStG.</p> <p>Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei.</p> <p>Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	<p>Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.</p>

2.5	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 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.m.b.H., Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
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 Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechts-hilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

Geschäftsplan

Das Unternehmen

Die Bauwerk WB60 Projektbau Ges.m.b.H. wurde im Jahre 2010 durch Herrn Ing. Esslinger als Projektgesellschaft für Folgegeschäfte aus der Projekthistorie gegründet.

Es wurden Altbauobjekte angekauft und saniert, sowie Rohdachböden ausgebaut und die fertiggestellten Wohneinheiten veräußert.

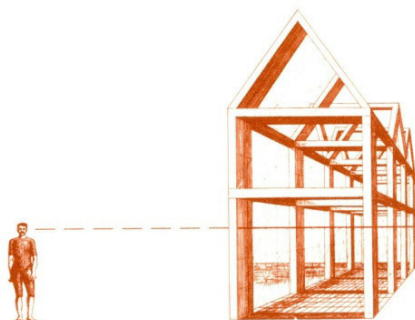
Wir konzentrieren uns seit 2015 auf die Errichtung sowie der Verwertung hochwertiger marktgerechter Wohngebäude in den österreichischen Ballungsräumen, aber auch in den Umland-Entwicklungsgebieten.

Eine Gesamtbetrachtung der Historie der Bauwerk WB60 und der vorangegangenen Projektgesellschaften ergibt eine bearbeitete Wohnfläche von mehr als 30.000 m² in der Entwicklung bzw. Realisierung.

Die Emittentin

Die Bauwerk WB60 Projektbau Ges.m.b.H. wickelt die anstehenden Projekte zur Gänze ab, die Einheiten werden über Maklerunternehmen vertrieben.

Für größere Projekte wurden weitere Projektgesellschaften gegründet bzw. übernommen, welche unter dem Dach und unter der Kontrolle der Bauwerk stehen, um eine weitere positive Geschäftsentwicklung zu gewährleisten.



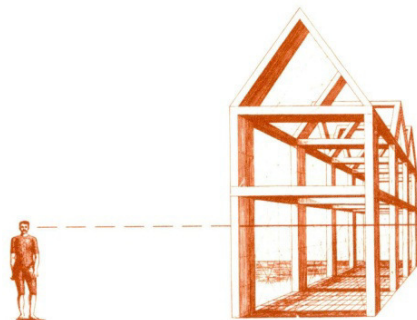
Unternehmensdaten

Firma	Bauwerk WB60 Projektbau Ges.m.b.H.
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	342552d
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1060 Wien, Garbergasse 8 / TOP 25-27
Stammkapital	€ 36.000 zur Gänze einbezahlt
Errichtung der Gesellschaft	23.2.2010
Geschäftsführer	Ing. Michael Esslinger geb. 6.2.1960
Gesellschafter	M.Esslinger Finanzierungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
Geschäftsführer und Gesellschafter der Eigentümerin	Ing. Michael Esslinger geb. 6.2.1960
Geschäftszweig	Immobilienentwicklung

Dem Mitarbeiterstamm des Unternehmens obliegt die Aufgabe in Frage kommende Objekte vorab zu bewerten und eine grundsätzliche Entscheidung zur weiteren Beschäftigung mit dem in Frage stehenden Projekt zu treffen.

Danach erfolgt die Prüfung der Realisierbarkeit durch unabhängige Architekten und Ziviltechniker, welche seit Jahren als Partner mit unserem Unternehmen zusammenarbeiten.

Erst danach kann eine plausible Bauträgerkalkulation gemäß ÖNORM durchgeführt werden, welche letztlich zur endgültigen Entscheidung zum Ankauf bzw. Realisierung oder zur Ablehnung des Projektes führt.



Die Einreichung der zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten staatlich anerkannten Architekten um Verzögerungen in der Genehmigungsphase zu vermeiden.

Während der Genehmigungsphase werden die erforderlichen Angebote zur Errichtung eingeholt.

Je nach Größe des Projektes erfolgt nach Genehmigung durch die zuständigen Baubehörden die Beauftragung von Generalunternehmern bzw. Teilgeneralunternehmern.

Ebenfalls während dieser Phase erfolgt nach grundsätzlicher Einigung mit den Baubehörden bereits der Vertriebsstart der zu errichtenden Einheiten in Zusammenarbeit mit Werbefachleuten und Maklerunternehmen.

Der Finanzierungsbedarf

Auf Grund der hohen Eigenkapitalvorschriften der Banken (Basel Vorgaben) für Finanzierungen ist es erforderlich ein erhebliches Maß an Eigenkapital zur Verfügung zu stellen, welches bis zum Abschluss eines Projektes (Verkauf der Einheiten) in der Bankfinanzierung gebunden bleibt.

Dieser Umstand verhindert es in der gebotenen Frequenz kaufmännisch gut rechenbare Projekte anzukaufen um diese zu entwickeln bzw. zu realisieren.

Die Emittentin verfügt über die Ausstattung an Stammkapital und hat bereits für die Vorentwicklung der Liegenschaft bis Baureifmachung Eigenkapital aufgewendet.

Durch die Zusammenarbeit mit Investoren kann sichergestellt werden, weitere Projekte in Angriff zu nehmen.

Wien, im Oktober 2018

Ing. Michael Esslinger

