

Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

1. Angaben über den Emittenten

1	Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
	Firma	Bauwerk WB 60 Projektbau Ges.m.b.H.(im folgenden „Emittent“)			
	Sitz	Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wien			
	Telefon	+43 1 595 5535			
	Firmenbuchnummer	FN 342552 d			
	UID-Nummer	ATU65814336			
	Gewerbeschein(e)	keine			
	Kapitalstruktur lt. Bilanz vom 31.12.2016 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
		Stammkapital (M.Esslinger Finanzierungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.)	36	100%	3
		Stammkapital			
		Eigenkapital	TEUR	Dauer	
		Stammkapital	36	unbefristet	3
		Bilanzgewinn	312	unbefristet	3
		Summe Eigenkapital	348		
		Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	230	kurzfristig	0
		Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	424	langfristig	0
		Verbindlichkeiten L+L	24	kurzfristig	1
		Sonstige Rückstellungen	343	kurzfristig	1
		Sonstige Verbindlichkeiten	3	kurzfristig	1
		Sonstige Verbindlichkeiten	490	langfristig	2
		Summe Fremdkapital	1.514		
	Summe Kapital	1.862			
	Kapitalstruktur lt. Saldenliste vom 31.12.2017 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)*/**	Art	TEUR	Stimmrecht	Reihenfolge
		Stammkapital (M.Esslinger Finanzierungs und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.)	36	100%	3
		Eigenkapital	TEUR	Dauer	
		Stammkapital	36	unbefristet	3
		Bilanzgewinn	312	unbefristet	3
		Vorläufiges Jahresergebnis 2017	84	unbefristet	3
		Summe Eigenkapital	432		
		Fremdkapital			
		Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.156	kurzfristig	0
		Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	644	langfristig	0
		Verbindlichkeiten L+L	1	kurzfristig	1
		Nachrangdarlehen	598	kurzfristig	2
		Sonstige Rückstellungen	10	kurzfristig	1
		Sonstige Verbindlichkeiten	12	kurzfristig	1
	Sonstige Verbindlichkeiten	385	langfristig	2	
	Summe Fremdkapital	2.806			
	Summe Kapital	3.238			
	Die Reihenfolge im Insolvenzfall ist wie folgt definiert:	<p>„0“ – Besicherte Verbindlichkeiten, „1“ – unbesicherte Verbindlichkeit, „2“ – qualifiziert nachrangige Verbindlichkeit, „3“ – Eigenkapital</p> <p>Eine niedrigere Nummer spiegelt hierbei einen höheren Anspruch auf Rückzahlung wider.</p> <p>Die Kapitalstruktur unterliegt laufenden Änderungen. Die Chance auf Befriedigung im Insolvenzfall ist unter anderem von der jeweiligen Kapitalstruktur, den tatsächlich geltend gemachten Forderungen mit höherem Anspruch und den Ergebnissen eines Insolvenzfalles abhängig.</p> <p><i>*Gesellschafterdarlehen mit effektiven Laufzeiten von mehr als 6 Monaten stellen bei Nicht-Erreichen beider Kennzahlen gemäß §§23 und 24 URG (8%EK-Quote, 15 Jahre fikt. Schuldentilgungsdauer) Eigenkapitalersatz nach EKEG dar. Solange nicht zumindest eine dieser Kennzahlen wieder erreicht wird, gilt im Insolvenzfall die Reihenfolge gem. Klammer.</i></p>			
	Die Fristigkeit des Kapitals ist wie folgt definiert:	„unbefristet“ – kein bestimmtes Laufzeitende, „langfristig“ – Laufzeitende > 5 Jahre, „mittelfristig“ – Laufzeitende < 5 Jahre und > 1 Jahr, „kurzfristig“ – Laufzeitende <= 1 Jahr (ausgehend vom jeweiligen Stichtag der Kapitalstruktur)			
	Organwalter (z.B. Geschäftsführer)	Michael Esslinger, geb. 06.02.1960 Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wien			
	Eigentümer	M. Esslinger Finanzierungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.			

Wirtschaftlicher Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	Garbergasse 8/Top 25-27, 1060 Wein Michael Esslinger, w.o.
Beschreibung des geplanten Produkts der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer plant in der der Wienerstraße 6, in 2301 Großenzersdorf/Niederösterreich die Errichtung eines Objektes mit voraussichtlich 3 Baukörpern (14 Wohneinheiten plus 25 Stellplätzen).
Unternehmensgegenstand	Immobilienentwicklung

2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

2	Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
	Laufzeit	24 Monate
	Kündigungsfristen	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
	Kündigungstermine	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
	Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses	Feste Verzinsung: 7,05% p.a. bei Zeichnung bis zum 07.06.2018, danach 6,75 % p.a. jährlich kapitalisiert.
	Kosten für Anleger	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme.
	Etwaige Vertriebskosten	0%
	Etwaige Verwaltungskosten	0%
	Etwaige Managementkosten	0%
	Summe der etwaigen Einmalkosten	0%
	Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0%
	Angabe allfälliger Belastung	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen Kosten von etwa 7,0% und laufenden Kosten in Höhe von zirka 0,10% p.m. zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
	Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzahlungsstichtag.
	Etwaige Nachschusspflichten bei Gesellschaftsanteilen an Genossenschaften	Das alternative Finanzinstrument stellt keinen Geschäftsanteil an Genossenschaften dar. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.
	Kontroll- und Mitwirkungsrechte	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.
	Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung	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.
	Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern	Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind die Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gem. § 41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommenssteuerklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.

3. Sonstige Angaben und Hinweise

3	Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder	Das Crowdfunding dient zur Umsetzung des präsentierten Projekts.
	Angabe der für den Emittenten im Falle eines Strafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde	Magistratisches Bezirksamt 6., 7. Bezirk Hermannngasse 24-26, 1070 Wien
	Angestrebtes Emissionsvolumen	EUR 200.000,- bis EUR 500.000,-
		Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 500.000,- kann die Zeichnungsfrist verkürzt werden.

Besondere Vertragsbestimmungen	Werden EUR 200.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängert werden. Wird ein Betrag von 200.000,-- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.
---------------------------------------	--

4. Risikohinweise

Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.	
Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor. Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.	
Datum Erstellung des Informationsblatts	17.05.2018

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Kapitalstruktur per 31.12.2017 auf der vorläufigen Saldenliste, ohne Berücksichtigung voraussichtlicher Um- und Nachbuchungen eines gewöhnlichen Jahresabschlusses, basiert.*

***Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 31.12.2017 zusätzliche Nachrangdarlehen in der Höhe von EUR 422.346,-- aufgenommen wurden.*

MANZ Firmenregister

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

Stichtag 15.05.2018 **Insolvenzdatei** **FN 342552 d**

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag 15.05.2018 **Firmenbuch-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

GESCHÄFTSANSCHRIFT
6 Garbergasse 8/Top 25-27
1060 Wien

GESCHÄFTSZWEIG
1 Immobilienentwicklung

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
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 001
vom 23.02.2010

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 15.05.2018 gültige Identnummer: 9752323

MANZ Firmenregister

Abgefragt am 15.05.2018 08:50

----- HINWEIS -----

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	1.861.515,12	1.911
Anlagevermögen	540.229,36	546
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	540.229,36	546
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	1.321.285,76	1.365
Vorräte	272.557,87	698
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.046.170,63	660
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	2.557,26	7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	1.861.515,12	1.911
Eigenkapital	348.180,86	296
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	312.180,86	260
<i>davon Gewinnvortrag</i>	259.693,20	241
Rückstellungen	342.579,00	2
Verbindlichkeiten	1.170.755,26	1.613
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	914.035,92	442
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

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.

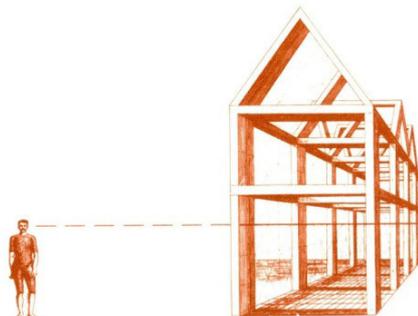
Wir konzentrieren uns seit 2015 auf die Errichtung sowie der Verwertung hochwertiger marktgerechter Wohngebäude in den österreichischen Ballungsräumen, aber auch in den Umland-Entwicklungsgebieten.

Eine Gesamtbetrachtung der Historie der Bauwerk WB60 und der vorangegangenen Projektgesellschaften ergibt eine bearbeitete Wohnfläche von mehr als 28.000 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 Makler vertrieben.

Für größere Projekte ist es angedacht weitere Projektgesellschaften zu gründen, welche unter dem Dach und unter der Kontrolle der Bauwerk stehen, um eine weitere positive Geschäftsentwicklung zu gewährleisten.



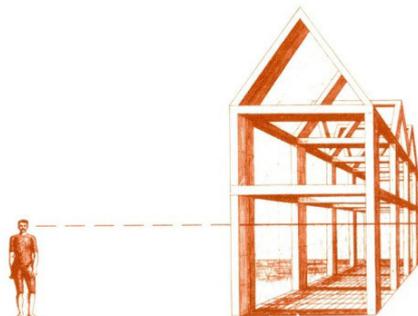
Unternehmensdaten

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 Bebaubarkeit durch unabhängige Architekten und Ziviltechniker, welche seit Jahren mit unserem Unternehmen zusammenarbeiten.

Erst dann kann eine plausible Bauträgerkalkulation gemäß ÖNORM durchgeführt werden, welche letztlich zur endgültigen Entscheidung zum Ankauf 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 MaklerInnen.

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 den Ankauf der Projektgesellschaft bis Baureifmachung Eigenkapital aufgewendet.

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

Wien, im Mai 2018

Ing. Michael Esslinger

