

### Informationsblatt für Anleger

	<b>Risikowarnung</b>	<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 um <u>kein</u> 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	<b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>	<p>a) <u>Emittent</u>: BBB beta Projekt GmbH, FN 512725 h; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Eisenstadt; <u>Anschrift</u>: Hochweg 6, 7033 Pötttsching, <u>Telefon</u>: +43 676 840 22 81 00; <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Eigentümer</u>: Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969, 100% <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: ATU74445629 <u>Vertretung</u>: Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969; <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Erwerb von Liegenschaften und Immobilienentwicklung</p> <p>b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Sanierung eines Bestandsgebäudes und Errichtung eines Neubaus mit gesamt 8 Wohneinheiten in Pötttsching, Österreich;</p>
Teil B	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 100.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 27.06.2020;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 225.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes je nach Fundingerfolg bis zu EUR 273.000 an bereit;</p> <p>f) Die Gesellschaft wurde am 15.05.2019 neu gegründet. Bisher wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt. Daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote.</p>
Teil C	<b>Besondere Risikofaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen;</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungstichtag;</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen;</li> <li>• Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht;</li> <li>• f) Die Gesellschaft wurde am 15.05.2019 neu gegründet. Bisher wurde noch kein Jahresabschluss aufgestellt.</li> <li>• Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>
Teil D	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,35 % p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	<b>Anlegerrechte</b>	<p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p>
Teil F	<b>Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe</b>	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,3% und laufende Kosten in Höhe von 1,20% p.a., der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
	<b>Prüfungsvermerk</b>	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 04.06.2020 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	<b>Hinweis</b>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;</li> <li>2) den Geschäftsplan;</li> <li>3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;</li> <li>4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></li> </ol>

# MANZ Firmenregister

---

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

---

**Stichtag 23.04.2020**                      **Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten**                      **FN 512725 h**

---

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

Letzte Eintragung am 22.05.2019 mit der Eintragsnummer 1  
zuständiges Gericht Landesgericht Eisenstadt

FIRMA

1        **BBB beta Projekt GmbH**

RECHTSFORM

1        Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1        politischer Gemeinde Pötsching

GESCHÄFTSANSCHRIFT

1        [Hochweg 6](#)  
7033 Pötsching

GESCHÄFTSZWEIG

1        Erwerb von Liegenschaften, Immobilienentwicklung

KAPITAL

1        EUR 35.000  
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1        31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1        Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer/innen bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch eine/n von ihnen gemeinsam mit einer/einem Prokuristin/Prokuristen vertreten.  
Abweichende Vertretungsregelungen durch Gesellschafterbeschluss sind zulässig.

1        Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft                      001  
vom 08.05.2019

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1        A    Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969  
vertritt seit 22.05.2019 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

1        A    Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969  
..... EUR 35.000

GRÜNDUNGS-  
PRIVILEGIERTE  
STAMMEINLAGE

HIERAUF  
GELEISTET

1	.....	EUR 10.000		
1	.....		EUR 5.000	
	Summen: -----			
		EUR 35.000	EUR 10.000	EUR 5.000

----- PERSONEN -----

1 A Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969  
1 [Hochweg 6](#)  
7033 Pötttsching

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Eisenstadt

1 eingetragen am 22.05.2019                      Geschäftsfall 43 Fr 1223/19 t  
Antrag auf Neueintragung einer Firma    eingelangt am 16.05.2019

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

zum 23.04.2020 gültige Identnummer: 24174823

---

**MANZ Firmenregister**

**Abgefragt am 23.04.2020 11:35**

---

----- HINWEIS -----

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

# ERÖFFNUNGSBILANZ

BBB beta Projekt GmbH, 7033 Pötsching, Hochweg 6

per 15.05.2019

Aktiva (Angaben in EUR)		Passiva (Angaben in EUR)
A.	Eigenkapital	5 000,00
	5 000,00 i. Gezeichnetes Kapital	
B	Umlaufvermögen	
	0,00 iv. Kassenbestand, Bankguthaben	
<b>Bilanzsumme</b> 5 000,00		<b>Bilanzsumme</b> 5 000,00

Pötsching, 15.5.2019

Ort, Datum



Dr. Jochen Barilits  
Geschäftsführer

# BBB beta Projekt GmbH



## Geschäftsplan

## Firmenprofil

Die BBB beta Projekt GmbH fungiert als Projektgesellschaft unter der Geschäftsführung von Dr. Jochen Barilits, die zum Zweck der Entwicklung und Realisierung des Wohnbauprojekts in 7033 Pötsching errichtet wurde.

Neben der Beratung im Bereich Immobilieninvestments - sei es beim Ankauf einer Vorsorgewohnung, beim Ankauf und der Entwicklung von Zinshäusern oder einer Gewerbeimmobilie, ist Dr. Jochen Barilits auch als Bauträger tätig und blickt auf über 20 realisierte Immobilienprojekte in begehrten Lagen in Österreich zurück.

Der geografische Schwerpunkt für Bauträgerprojekte liegt im Raum Wr.

Neustadt über Baden, den Süden von Wien, bis in die Bundeshauptstadt Wien selbst.

Mit dem Bau von 5 Landhäusern in Hollersbach im Pinzgau ist er auch erstmals im Raum Westösterreich tätig. Neben diesem Projekt befindet sich auch ein Neubau von Starterwohnungen in Eisenstadt in Errichtung.

In Planung sind weitere Projekte, aktuell Reihenhäuser in Tribuswinkel, Starterwohnungen in Neudörfel und Pötsching, Anlegerwohnungen in Neusiedl am See, Starterwohnungen in Draßburg und Mattersburg und ein zweites Projekt in Hollersbach.

## Der Emittent

Name	BBB beta Projekt GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer	FN 512725 h
Sitz	in politischer Gemeinde Pötsching
Geschäftsanschrift	A-7033 Pötsching, Hochweg 6
Stammkapital	EUR 35.000,-, darauf geleistet EUR 5.000
Gründungsjahr	2019
Geschäftsführer	Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969
Gesellschafter	Dr. Jochen Barilits, geb. 05.05.1969 zu 100 %
Unternehmensgegenstand	Erwerb von Liegenschaften, Immobilienentwicklung

## Das Geschäftsmodell

Dr. Jochen Barillits obliegt die Aufgabe, in Frage kommende Objekte vorab zu bewerten und eine grundsätzliche Entscheidung zu weiteren Entwicklungsfragen zu treffen.

Danach erfolgt die Prüfung der Bebaubarkeit und Bedarfsorientierung – hierbei werden auch Zielgruppen bestimmt und bei der Planung entsprechende Bedürfnisse berücksichtigt.

Im Anschluss wird eine Bauträgerkalkulation durchgeführt, die schlussendlich für die endgültige Entscheidung zum Ankauf oder zur Ablehnung des Projekts ausschlaggebend ist.

Die Einreichung der zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen

erfolgt nach Abstimmung mit der zuständigen Gemeinde, bzw. mit dem zuständigen Amt, um Verzögerungen in der Genehmigungsphase zu vermeiden.

Während der Einreichphase wird die Ausschreibung an sämtliche Gewerke zur Errichtung des Objekts/der Objekte eingeholt und die Verkaufsunterlagen erstellt.

**Pöttching** | In der Lichtenwörthergasse 65 entsteht ein Immobilienprojekt mit 6 – 8 Starterwohnungen, das aus einem general-sanierten Bestandsobjekt mit 2 - 4 Wohneinheiten und einem Neubauprojekt mit weiteren 4 Wohneinheiten mit rund 37m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht.

## Aktueller Projektstatus

Das Neubauprojekt ist bereits baugenehmigt und der Baubeginn ist für August 2020 geplant. Bis Juli 2021 sollen sämtliche Einheiten übergeben sein.

Die Verkaufsaktivitäten starten im Juli 2020. Die Objekte werden in einem Mietkaufmodell am Markt platziert.

## Finanzierungsangebot

Funding- Mindestbetrag:	EUR 100.000,--
Funding-Höchstbetrag:	EUR 225.000,--
Crowdfunding-Zeichnungsfrist:	30 Tage
Darlehens-Laufzeit:	18 Monate
Verzinsung:	7,35% p.a.

Informationen nach FernFinG		
1	<b>Angaben über den Unternehmer</b>	BBB beta Projekt GmbH Hochweg 6 7033 Pötttsching  <u>Firmensitz:</u> Pötttsching; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 512725 h; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Eisenstadt
2	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
2.1	<b>Beschreibung</b>	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 keine Unternehmensbeteiligung. Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,35% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen. 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.
2.2	<b>Weitere Risikohinweise</b>	Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:
	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.
	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.
	Operatives Risiko	Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.
	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.
	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.
	Erschwerte Übertragbarkeit	Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.3	<b>Steuern</b>	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. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> 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. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.
2.4	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	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.
2.5	<b>Fernkommunikationsmittel</b>	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	<b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>	
3.1	<b>Rücktrittsrecht</b>	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an BBB beta Projekt GmbH, Hochweg 6, 7033 Pötttsching, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	<b>Vertragskündigung</b>	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. 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.
3.3	<b>Erklärungen und Mitteilungen</b>	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	<b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	<b>Vertragsprache</b>	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	<b>Angaben über Rechtshilfe</b>	Der Internet Ombudsmann Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.