

LIEBENWEIN | RECHTSANWÄLTE

K R E D I T V E R T R A G

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

**LF 1-3 Immobilienentwicklungs und
-verwertungs GmbH**

K R E D I T V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

1. JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
FN 357280 m
Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien

(nachstehend auch kurz „**KREDITGEBERIN**“ genannt)

und

2. LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH
FN 239645 w
Lehargasse 9/10, 1060 Wien

(nachstehend auch kurz „**KREDITNEHMERIN**“ genannt)

(**KREDITGEBERIN** und **KREDITNEHMERIN** gemeinsam nachfolgend auch kurz die „**VERTRAGSPARTEIEN**“ genannt)

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

- 1.1 JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (nachfolgend auch kurz die "**KREDITGEBERIN**" genannt) ist eine im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 357280 m eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien.
- 1.2 LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH (nachfolgend auch kurz die "**KREDITNEHMERIN**" genannt) ist eine im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 239645 w eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien.
- 1.3 Die **KREDITGEBERIN** begibt eine grundbücherlich besicherte „**ANLEIHE**“ mit der Laufzeit von 10 Jahren im Gesamtnennbetrag von EUR 60.800.000,00 (*in Worten: Euro sechzig Millionen achthunderttausend*), die in 608 (*in Worten: sechshundertacht*), auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare, untereinander gleichrangige Inhaberschuldverschreibungen in einer Stückelung von je EUR 100.000,00 (*in Worten: Euro einhunderttausend*) (nachfolgend auch kurz die „**TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**“) eingeteilt ist. Die Emission der **ANLEIHE** erfolgt unter der ISIN AT0000A153X1 auf Grundlage der „**ANLEIHEBEDINGUNGEN**“ und des „**TREUHANDVERTRAGES**“ jeweils in der Fassung, welche dem durch die FMA (*österreichische Finanzmarktaufsicht*) gebilligten Prospekt beigeschlossenen ist.
- 1.4 Die **KREDITGEBERIN** beabsichtigt nunmehr der **KREDITNEHMERIN** aus dem Emissionserlös der **ANLEIHE** einen einmal ausnutzbaren, nicht revolvingen, – vorbehaltlich vorzeitiger Teilrückzahlungen – grundsätzlich endfälligen Kredit in Höhe von EUR 32.000.000,00 (*in Worten: Euro zweiunddreißig Millionen*) mit einer Laufzeit bis zum (Ablauf des) 31. Jänner 2024 und einem Zinssatz in Höhe von 4,75% p.a. einzuräumen. Der hiermit zu gewährende Kredit dient vordergründig (i) der Refinanzierung der zum Ankauf der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien, und zum Aus- und Umbau des darauf befindlichen Gebäudes eingegangenen Kreditverbindlichkeiten gegenüber den finanzierenden Banken und (ii) der Tilgung von Darlehen und Gesellschafterdarlehen. Weiters dient der Kredit den Zwecken gemäß Punkt 2.2..
- 1.5 Da (i) die Kreditmittel aus dem Emissionserlös der **ANLEIHE** der **KREDITGEBERIN** stammen, und (ii) die Emission der **ANLEIHE** auch im Hinblick auf die hiermit vorzunehmende Kreditgewährung, die in dem der Emission der **ANLEIHE** zugrundeliegenden und von der FMA (*österreichische Finanzmarktaufsicht*) gebilligten Prospekt abgebildet ist, erfolgt, und (iii) – aus einer ex ante Betrachtung – durch die Emission unter Berücksichtigung der Laufzeit eine günstige Finanzierungsmöglichkeit insbesondere auch der **KREDITNEHMERIN** geschaffen wird, verpfändet die **KREDITNEHMERIN** mit der Pfandbestellungsurkunde vom 28.01.2014, die ihr gehörige Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien, zugunsten der Ansprüche der Inhaber der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** der **ANLEIHE** insbesondere auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie der Zinsen.
- 1.6 Die pfandrechtliche Besicherung gemäß Punkt 1.5. erfolgte durch Bestellung einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 60.800.000,00 (*in Worten: Euro sechzig Million achthunderttausend*) zzgl. 3,75% Zinsen p.a. auf den Liegenschaften der **KREDITGEBERIN** und auf der im Eigentum der **KREDITNEHMERIN** stehenden Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien. In derselben Pfandbestellungsurkunde vom 28.01.2014 wird Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952, öffentlicher Notar, Krongasse 14, 1050 Wien (nachfolgend auch kurz der „**GEMEINSAME VERTRETER**“ genannt) zum **GEMEINSAMEN VERTRETER** der Anleihegläubiger iSd Bestimmungen des §§ 15a f. KurG RGBI. Nr. 49/1874, idF BGBl1991/10, bestellt (Anlage ./1.6).
- 1.7 Das Verkehrswertgutachten der MRG METZGER REALITÄTEN Beratungs- und Bewertungsgesellschaft GmbH, FN 213725 b, vom März 2013 in Verbindung mit der Stellungnahme der MRG METZGER REALITÄTEN Beratungs- und Bewertungsgesellschaft GmbH über die Bestätigung des Verkehrswertes zum 17. Dezember 2014, (Anlage ./1.7) beziffert den Verkehrswert der als Sicherheit bestellten Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien mit EUR 60.910.000,00 (*in Worten: Euro sechzig Millionen neunhundertzehn-*

tausend). Ausgehend von diesem Betrag ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Krediteinräumung eine Übersicherung des gegenständlichen Kredites im Ausmaß von circa EUR 28.910.000,00 (*in Worten: Euro achtundzwanzig Millionen neunhundertzehntausend*). Im Ausmaß dieser Übersicherung wird der **KREDITGEBERIN** von der **KREDITNEHMERIN** ein „**HAFTUNGSKREDIT**“ eingeräumt, dessen essentialia negotii bereits vereinbart wurden.

II. KREDITGEWÄHRUNG - KREDITZWECK

2.1 Die **KREDITGEBERIN** räumt der **KREDITNEHMERIN** einen einmal ausnutzbaren, nicht revolvingen und – vorbehaltlich vorzeitiger Teilrückzahlungen – grundsätzlich endfälligen Kredit in der Höhe von insgesamt EUR 32.000.000,00 (*in Worten: Euro zweiunddreißig Millionen*) ein.

2.2 Hinsichtlich des Zwecks der Kreditgewährung wird auf Punkt 1.5. verwiesen.

Ein allfällig verbleibender Überhang wird insbesondere auch zur Rückführung sonstiger Obligos, für allgemeine Unternehmenszwecke sowie für Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten und überhaupt zur Werterhaltung der Liegenschaft der **KREDITNEHMERIN** samt der darauf befindlichen Gebäude herangezogen werden.

III. KREDITVALUTA

3.1. Die Kreditvaluta ist der **KREDITNEHMERIN** in Entsprechung der Bestimmungen des **TREUHANDVERTRAGES** nach Abschluss dieses Kreditvertrages und Vorliegen der Zuzahlungsvoraussetzungen gemäß nachfolgendem Punkt 3.2, auf ein von der **KREDITNEHMERIN** bekanntzugebendes Konto, zuzuzählen.

3.2. Zuzahlungsvoraussetzung sind (i) die grundbücherliche Einverleibung einer Simultanhypothek in Höhe von nominal EUR 60.800.000,00 (*in Worten: Euro sechzig Millionen achthunderttausend*) zzgl. 3,75% Zinsen p.a. ob der in Punkt 2.2 lit. (a) bis (e) der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** bezeichneten Liegenschaften in Entsprechung der Regelungen des Punktes 2.2 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und (ii) die Überweisung des verbleibenden Überhanges aus dem Emissionserlös der Anleihebegebung an die **KREDITGEBERIN** durch den **TREUHÄNDER** in Entsprechung des letzten Unterpunktes des Punktes 4.3 des **TREUHANDVERTRAGES**.

IV. KUNDENKONDITIONEN – ZINSSATZ UND ZINSAUFLAGE

4.1. Der Kreditbetrag wird bezogen auf den aushaftenden Nennbetrag vom Tag des Beginns der Laufzeit (vgl. Punkt 5.1.) bis zu dem der Fälligkeit des Kredites vorangehenden Tag mit jährlich 4,75% p.a. vom aushaftenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 5. eines jeden Monats (einlangend) auf das Konto der **KREDITGEBERIN**, IBAN AT742011129530072000, BIC GIBAATWWXXX der Erste Bank zur Zahlung fällig. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.

4.2. Der Zinslauf des Kredites endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem der Kredit zur Rückzahlung fällig wird. Falls die **KREDITNEHMERIN** die zur Rückzahlung erforderlichen Beträge bei Fälligkeit nicht in voller Höhe bereitstellt, endet die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrages des Kredites nicht an dem der Fälligkeit vorausgehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung des Kredites vorangeht. Der **KREDITNEHMERIN** ist bewusst, dass der Rückzahlungsbetrag aus diesem Kreditvertrag zum Laufzeitende zur Rückzahlung der von der **KREDITGEBERIN** begebenen, in Punkt 1.3. bezeichneten, **TEILSCHULDVERSCHREIBUNG** notwendig ist.

4.3. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der "Zinsberechnungszeitraum") zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Regelung).

4.4. Im Falle des Zahlungsverzuges mit Zinszahlungen oder Rückzahlung des Kapitals werden täglich fällige Verzugszinsen in Höhe von 8% p.a. verrechnet. Darüber hinausgehende Schadenersatzan-

sprüche der **KREDITGEBERIN** aus einem Zahlungsverzug oder einer verspäteten Rückzahlung des Kapitals (vgl. insbesondere Punkt 4.2. letzter Satz) bleiben unbeschadet dessen aufrecht bestehen.

V. LAUFZEIT/RÜCKZAHLUNG

- 5.1. Die Laufzeit des Kreditvertrages beginnt mit Vorliegen der Zuzählungsvoraussetzungen gemäß Punkt 3.2 und endet - vorbehaltlich der Kündigungsmöglichkeiten im Sinne der Punkte 5.6. bis 5.10. dieser Vereinbarung - mit Ablauf des 31. Jänner 2024 (das „Laufzeitende“).
- 5.2. Die Beendigung ergibt sich durch Zeitablauf oder durch Kündigung gemäß der Punkte 5.6. bis 5.10. dieser Vereinbarung.
- 5.3. Zum Zeitpunkt der Beendigung des Kredites hat die **KREDITNEHMERIN** den unberichtigt aushaftenden Kreditbetrag, samt aller allfälligen Rückstände aus Zinszahlungen zzgl. angefallener Verzugszinsen, unter ausdrücklicher Zustimmung der **KREDITGEBERIN** auf das von der **KREDITGEBERIN** eingerichtete Konto des **GEMEINSAMEN VERTRETERS**, IBAN [●], BIC [●] der Erste Bank rückzuführen.
- 5.4. Die **KREDITNEHMERIN** hat vorzeitige Rückzahlungen auf den aushaftenden Kredit ab dem Jahr 2020 (einschließlich) bis einschließlich zum 2024 jährlich jeweils zum 31. Jänner in einem Ausmaß vorzunehmen, das 52,63 % des von der **KREDITGEBERIN** an die Anleihegläubiger gemäß Punkt 5.4 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** an die Anleihegläubiger zu zahlenden Teilrückzahlungsbetrages entspricht. Die **VERTRAGSPARTEIEN** kommen überein, dass im Übrigen vorzeitige Rückzahlungen einvernehmlich vereinbart werden können.
- 5.5. Der Kreditvertrag ist seitens der **KREDITNEHMERIN** nicht ordentlich kündbar.
- 5.6. Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs des gegenständlichen Kreditvertrages und der Anleihe gilt als zwischen den Vertragsparteien wohlverstanden und wird ausdrücklich vereinbart, dass im Falle der berechtigten Kündigung oder der Verwirklichung von Endigungsgründen der Anleihe, insbesondere aus den in den Punkten 8. und 9. der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** die **KREDITGEBERIN** dazu berechtigt ist, diesen Kreditvertrag vorzeitig, - sofern nachstehend nicht ausdrücklich anderes geregelt ist - ohne Einhaltung einer Frist durch schriftliche Erklärung, zu kündigen und die gesamte aushaftende Kreditvaluta samt angefallener Zinsen und allfälliger Verzugszinsen fällig zu stellen.
- 5.7. Jede Kündigung dieses Vertrages hat an die der kündigenden Partei zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse der jeweils anderen Vertragspartei mittels rekommandierten Schreibens zu erfolgen. Die Kündigung gilt der jeweils anderen Vertragspartei binnen drei Bankarbeitstagen (iSd der Anleihebedingungen) nach deren nachweislicher, rekommandierter Versendung als zugegangen, und wird sofort wirksam, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anderes geregelt wird.
- 5.8. Beide **VERTRAGSPARTEIEN** sind zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Hinsichtlich der Kündigungsmodalitäten gilt Punkt 5.7. Im Falle der außerordentlichen Kündigung sind sowohl Kapital, als auch Zinsen sowie allfällig Verzugszinsen sofort, d.h. mit Wirksamkeit der Kündigungserklärung, unter ausdrücklicher Zustimmung der **KREDITGEBERIN** zur Zahlung auf das von der **KREDITGEBERIN** eingerichtete Konto des **GEMEINSAMEN VERTRETERS**, IBAN [●], BIC [●] der Erste Bank zur Zahlung fällig.
- 5.9. Ein wichtiger Grund im Sinne des Punktes 5.8. liegt insbesondere vor und berechtigt und verpflichtet die **KREDITGEBERIN** zur Kündigung:
 - wenn die **KREDITNEHMERIN** mit ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen aufgrund dieses Kreditvertrages (z.B. Zinszahlungen) länger als 30 Tage in Verzug ist, nachdem die **KREDITNEHMERIN** zur Erfüllung der Vertragspflichten aufgefordert hat; oder
 - wenn die **KREDITNEHMERIN** ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet, oder
 - wenn eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde endgültig rechtskräftig festgestellte Schuld der **KREDITNEHMERIN** mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 7.500.000,00 (in Worte: Euro sieben Millionen fünfhunderttausend) (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) nicht oder nicht zur Gänze erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 20 (zwanzig) Bankarbeitstage dauert; oder

- wenn ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der **KREDITNEHMERIN** eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die **KREDITNEHMERIN** die Einleitung eines solchen Verfahrens beantragt, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
- wenn die **KREDITNEHMERIN** (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, oder (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, oder (iii) das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der **KREDITNEHMERIN** enteignet wird und sich aufgrund der Punkte (i) bis (iii) die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der **KREDITNEHMERIN** dadurch wesentlich verschlechtert; oder
- wenn die **KREDITNEHMERIN** in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung und sämtliche Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen werden, oder
- wenn ein Kontrollwechsel bei der **KREDITNEHMERIN** erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der **KREDITNEHMERIN** führt, ihre Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag zu erfüllen. Die **KREDITNEHMERIN** wird der **KREDITGEBERIN** einen Kontrollwechsel schriftlich, mittels rekommandierten Schreibens mitteilen. Unter Kontrollwechsel ist (i) jede mittelbare oder unmittelbare Erlangung der Mehrheit der Stimmrechte oder (ii) eines mittelbaren oder unmittelbaren kontrollierenden Einflusses auf die **KREDITNEHMERIN**, jeweils im Vergleich zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung, zu verstehen.

5.10. Ein wichtiger Grund im Sinne des Punktes 5.8. liegt insbesondere vor und berechtigt die jeweils beschwerte Partei zur Kündigung:

- wenn eine **VERTRAGSPARTEI** mit der Erfüllung einer wesentlichen Verpflichtung aus diesem Kreditvertrag in Verzug ist, nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 20 (zwanzig) Bankarbeitstage fort dauert, nachdem die jeweils andere **VERTRAGSPARTEI** zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes, schriftlich, mittels rekommandierten Schreiben, aufgefordert hat.

VI. BESICHERUNG DES KREDITVERTRAGES

- 6.1. Zur Besicherung sämtlicher Ansprüche (insbesondere Kapital und Zinsen) aus dem Kreditvertrag (nachstehend auch kurz „**GESICHERTE VERBINDLICHKEITEN**“ genannt), tritt die **KREDITNEHMERIN** der **KREDITGEBERIN** die in Anlage ./6.1 zu diesem Vertrag aufgezählten Forderungen (nachstehend auch kurz die „**ABGETRETENE FORDERUNG**“) gegen die Schuldner der **KREDITNEHMERIN** (nachstehend auch kurz „**DRITTSCHULDNER**“) mit Wirksamkeit vom heutigen Tage ab.
- 6.2. Soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich anderes bestimmt, ändert diese Vereinbarung nichts an den sonstigen Rechtsgeschäften zwischen den Parteien, insbesondere soweit sie den **GESICHERTEN VERBINDLICHKEITEN** zugrunde liegen.
- 6.3. Die **VERTRAGSPARTEIEN** sind darüber informiert, dass der zwischen der **KREDITNEHMERIN** und der Pächterin abgeschlossene Pachtvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien durch faktische Annahme eines Angebotes auf Abschluss eines Pachtvertrages abgeschlossen wurde.
- 6.4. Soweit dies der **KREDITNEHMERIN** vernünftigerweise zumutbar ist, wird sie Auskünfte zu den Verträgen erteilen, die sie mit den in Anlage ./6.1 genannten **DRITTSCHULDNERN** geschlossen hat. Die **KREDITNEHMERIN** wird die **KREDITGEBERIN** bei Verfahren gegen **DRITTSCHULDNER** ferner durch Übermittlung der Daten von Zeugen sowie durch die Aussage ihrer Geschäftsführer als Zeugen ohne gesondertes Entgelt unterstützen.
- 6.5. Die **VERTRAGSPARTEIEN** sichern einander wechselseitig zu, dass es sich bei ihnen um aufrecht bestehende Gesellschaften handelt.
- 6.6. Die **VERTRAGSPARTEIEN** sichern einander weiters zu, dass in ihr Vermögen nicht erfolglos Exekution geführt wurde, und dass sie alle Zahlungspflichten aus rechtskräftigen Bescheiden oder Urteilen, die gegen sie ergangen sind, längstens innerhalb von acht Wochen nach dem Eintritt der Vollstreckbarkeit

entsprochen haben.

- 6.7. Die **KREDITNEHMERIN** sichert der **KREDITGEBERIN** zu, keine Zessionsverbote oder die Abtretbarkeit sonst beschränkenden Vereinbarungen mit den in Anlage ./6.1 genannten **DRITTSCHULDNERN** getroffen zu haben.
- 6.8. Die **KREDITNEHMERIN** sichert der **KREDITGEBERIN** zu, dass sämtliche Vereinbarungen zwischen ihr und den in Anlage ./6.1 genannten **DRITTSCHULDNERN** zu fremdüblichen Konditionen abgeschlossen wurden.
- 6.9. Die **KREDITNEHMERIN** ermächtigt die **KREDITGEBERIN**, diese Vereinbarung und die hierin übernommenen Pflichten den in Anlage ./6.1 genannten Gläubigern offen zu legen.
- 6.10. Die **VERTRAGSPARTEIEN** gehen davon aus, dass mit der gegenständlichen Sicherungszession keine Gebühren entstehen, da es sich um ein Sicherungsgeschäft zu einem Kreditvertrag handelt, die gebührenfrei abgeschlossen werden können. Sollten dennoch Gebühren anfallen trägt die **KREDITNEHMERIN** sämtliche aus Anlass der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages anfallenden Rechtsgeschäftsgebühren, Gerichtsgebühren und/oder sonstige Steuern und Abgaben. Die **KREDITNEHMERIN** hat der **KREDITGEBERIN** solcher Art geschuldete Beträge spätestens binnen 14 Tagen nach Vorlage eines rechtskräftigen Bescheides zu ersetzen. Die **KREDITGEBERIN** wird der **KREDITNEHMERIN** zu diesem Zweck eine Abschrift des Bescheides innerhalb von sieben Werktagen nach Zustellung übersenden. Die **KREDITNEHMERIN** hat sich dazu binnen sieben Tage zu äußern.
- 6.11. Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich, in ihren Geschäftsbüchern die Abtretung der in Anlage ./6.1 genannten Forderungen gegen die dort angesprochenen **DRITTSCHULDNER** durch einen Buchvermerk nachstehenden Inhalts kenntlich zu machen: „Die Forderung (Forderungsbezeichnung) und alle Ansprüche und Rechte daraus ist zu Gunsten der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280 m) im Rahmen des Kreditvertrages vom 28.01.2014 abgetreten worden.“
- 6.12. Soweit Nebenrechte zu den sicherungsweise **ABGETRETENEN FORDERUNGEN** nicht untrennbar mit der Person der **KREDITNEHMERIN** verbunden sind, gehen sämtliche Nebenrechte aus den **ABGETRETENEN FORDERUNGEN** mit Abschluss dieser Vereinbarung auf die **KREDITNEHMERIN** über.
- 6.13. Die **KREDITNEHMERIN** hat jede wesentliche Änderung den Bestand (insbesondere hinsichtlich der Höhe und Fälligkeit) der **ABGETRETENEN FORDERUNGEN** betreffend, der **KREDITGEBERIN** innerhalb von fünf Geschäftstagen schriftlich zu melden, nachdem sie Kenntnis von dieser Änderung der **ABGETRETENEN FORDERUNG** erlangt. Gleiches gilt, wenn der **KREDITNEHMERIN** Tatsachen bekannt werden, die ein wesentliches Gestaltungsrecht auch nur eines **DRITTSCHULDNERS** auslösen können.
- 6.14. Die **KREDITNEHMERIN** hat die **KREDITGEBERIN** schriftlich zu verständigen, sollte von dritter Seite im Wege einer einstweiligen Verfügung oder Zwangsvollstreckung Exekution zur Sicherstellung, oder zur Befriedigung auf eine der **ABGETRETENEN FORDERUNGEN** geführt werden. In diesem Fall ist die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet, die betreibende Partei bzw gefährdete Partei auf die erfolgte Abtretung hinzuweisen und über Auftrag der **KREDITGEBERIN** auf eigene Kosten, gegen solche Zwangsvollstreckungsmaßnahme vorzugehen.
- 6.15. Von der **KREDITGEBERIN** aufgrund der Verwertung der in Anlage ./6.1 bezeichneten, sicherungsweise **ABGETRETENEN FORDERUNGEN** vereinnahmte Gelder sind zunächst auf Aufwandsersatz (z.B. Rechtsverfolgungsaufwand), dann auf Zinsen und sonstige Kosten und zuletzt auf das Kapital anzurechnen. Etwaige Überschüsse sind binnen 14 Tagen nach vollständiger Tilgung sämtlicher **GESICHERTER VERBINDLICHKEITEN** an die **KREDITNEHMERIN** auszubezahlen.
- 6.16. Nach vollständiger Befriedigung der **GESICHERTEN VERBINDLICHKEITEN** der **KREDITGEBERIN** sind die **ABGETRETENEN FORDERUNGEN** an die **KREDITNEHMERIN** zurück zu übertragen.
- 6.17. Befriedigt die **KREDITNEHMERIN** die Ansprüche der **KREDITGEBERIN** aus den gegenständlichen Kreditvertrag nicht (jeweils) vollständig bei deren (jeweiliger) Fälligkeit ist die **KREDITGEBERIN** berechtigt die **DRITTSCHULDNER** zur Zahlung an die **KREDITGEBERIN** aufzufordern, wobei die Reihenfolge der Inanspruchnahme der **DRITTSCHULDNER** im ausschließlich eigenen Ermessen der **KREDITGEBERIN** liegt. Falls die **KREDITGEBERIN** die Forderung selbst einzuziehen wünscht, so steht es ihr frei, alle Maßnahmen und Vereinbarungen mit den einzelnen **DRITTSCHULDNERN** zu treffen, welche sie zur Wahrung ihrer Ansprüche für zweckmäßig hält.
- 6.18. Die **KREDITNEHMERIN** willigt ausdrücklich ein, dass die **KREDITGEBERIN** sämtliche ihr aus diesem Vertrag zur Sicherung übertragenen Rechte und Ansprüche (d.h. insbesondere die **ABGETRETENEN FORDERUNGEN**) an Dritte insbesondere an die Anleihegläubiger der in Punkt 1.3. bezeichneten Anleihe

sicherungsweise abtreten und (weiter) übertragen wird.

- 6.19. Zur Besicherung der Forderungen der Anleihegläubiger wurde auf der Liegenschaft der **KREDITNEHMERIN** eine Hypothek gemäß Punkt 1.6. einverleibt. Die **KREDITNEHMERIN** stimmt zu, ihre Rechte aus den in Anlage ./6.1 angeführten Versicherungen für die Anleihegläubiger zu vinkulieren. Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich, die Sperrscheinanforderung gemäß Anlage ./6.19 zu unterfertigen, aus der die Anleihegläubiger berechtigt werden und ist mit der Beschränkung ihrer Rechte aus den angeführten Versicherungen aufgrund der vorgenannten Sperrscheinvereinbarung ausdrücklich einverstanden. Festgehalten wird, dass der **GEMEINSAME VERTRETER**, im Auftrag der Gläubiger der **ANLEIHE**, mit der Wahrnehmung der Rechte aus der Sperrscheinvereinbarung beauftragt wird.
- 6.20. Soweit die vorangehend in diesem Punkt VI. bezeichneten Abtretungen und/oder Rechteübertragungen nicht bereits aufgrund dieses Dokuments wirksam erfolgen, verpflichtet sich die **KREDITNEHMERIN** ausdrücklich und unwiderruflich, auch verbindlich für ihre Rechtsnachfolger, die vorstehend in diesem Punkt VI. bezeichneten Abtretungen und/oder Rechteübertragungen gültig zu bewirken, und alle hierfür zumutbaren und/oder notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, Urkunden zu errichten, Erklärungen (auch wiederholt, schriftlich, notariell beglaubigt und/oder in Formen eines Notariatsaktes) abzugeben und Unterschriften (auch wiederholt) zu leisten.

VII. DRITTFANDBESTELLUNG, REGRESS

- 7.1. Zur Besicherung des aufgrund dieses Kreditvertrages der **KREDITNEHMERIN** eingeräumten Kredites und unter Bezugnahme auf die in der Präambel (Punkt I) dargelegten Verhältnisse, hat sich die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet eine pfandrechtliche Sicherstellung in Höhe von EUR 60.800.000,00 (*in Worten: Euro sechzig Millionen achthunderttausend*) samt 3,75% Zinsen p.a. auf der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien gegenüber den Inhabern der **TEILSCHULDSCHEIBUNGEN** einzuräumen. Die Pfandbestellung erfolgte bereits in der Pfandbestellungsurkunde (Anlage ./1.6) vom 28.01.2014. Auf Punkt 1.6. wird hingewiesen.
- 7.2. Ausgehend von einem derzeitigen Verkehrswert der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien, in Höhe von EUR 60.910.000,00 ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Krediteinräumung eine Übersicherung des gegenständlichen Kredites im Ausmaß von circa EUR 28.910.000,00 („**HAFTUNGSKREDIT**“).
- 7.3. Die **KREDITGEBERIN** garantiert nunmehr im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens gemäß § 880 a ABGB, dass der **KREDITNEHMERIN** aus einer allfälligen Verwertung der als Sicherheit bestellten Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien im Falle der Verwertung dieser Liegenschaft aufgrund oder im Zusammenhang mit der als Anlage ./1.6 angeschlossenen Pfandurkunde (i) jeglicher Vorteil, insbesondere des Überhanges des Verwertungserlöses dieser Liegenschaft gegenüber den fälligen Ansprüchen der **KREDITGEBERIN** gegenüber der **KREDITNEHMERIN** aus diesem Kreditvertrag, unverzüglich ersetzt wird, und (ii) keine über die Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag hinausgehenden Nachteile erwachsen, und verpflichtet sich ausdrücklich und unwiderruflich, auch verbindlich für ihre Rechtsnachfolger, und ebenfalls im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens gemäß § 880 a ABGB die **KREDITNEHMERIN** hieraus vollständig schad- und klaglos zu halten.
- 7.4. Unbeschadet der vorstehenden Garantie gemäß Punkt 7.3 bestehen allfällige gesetzliche Regress-, Schadenersatz- und/oder bereicherungsrechtliche Ansprüche der **KREDITNEHMERIN** gegenüber der **KREDITGEBERIN** im Falle der nicht der **KREDITNEHMERIN** zurechenbaren Verwertung der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien durch die Anleihegläubiger oder den **GEMEINSAMEN VERTRETER**.
- 7.5. Die **KREDITNEHMERIN** ist zur Aufrechnung sämtlicher Ansprüche aus der Garantie (vgl. Punkt 7.3.) und sonstiger Ansprüche aus diesem Vertrag (vgl. beispielsweise Punkt 7.4.) gegenüber allfälligen Forderungen der **KREDITGEBERIN** aus diesem Kreditvertrag und/oder der als Anlage ./1.6 angeschlossenen Pfandbestellungsurkunde und/oder des **TREUHANDVERTRAGES** und/oder **ANLEIHEBEDINGUNGEN** berechtigt.

7.6. Die **KREDITGEBERIN** verpflichtet sich zur Besicherung der in den Punkten 7.3. bis 7.5. bezeichneten Forderungen/Ansprüche der **KREDITNEHMERIN** zur Bestellung einer Simultanhypothek im Höchstbetrag von EUR 28.910.000,00 (*in Worten: Euro achtundzwanzig Millionen neunhundertzehntausend*) im zweiten Geldrang auf nachfolgenden Liegenschaften:

- (a) EZ 3279 des Grundbuchs 12114 Krems, BG Krems an der Donau mit der Liegenschaftsadresse Gaswerksgasse 5; und
- (b) EZ 917 des Grundbuchs 12132 Stein, BG Krems an der Donau mit der Liegenschaftsadresse Undstraße 1 und 3, Meyereckstraße 2 und 4, und Martin-Johann-Schmidt-Straße 1, 3, 5 und 7; und
- (c) EZ 1486 des Grundbuchs 01002 Alsergrund, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Schwarzspanierstraße 8, Garnisongasse 7; und
- (d) EZ 1444 des Grundbuchs 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Linke Wienzeile 130a.

VIII. VERPFLICHTUNGEN/COVENANTS DER KREDITNEHMERIN

8.1. Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich aufgrund dieses Kreditvertrages für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen aus diesem Kreditvertrag in Entsprechung der Bestimmungen dieses Kreditvertrages, der Anleihebedingungen und des **TREUHANDVERTRAGES** an die **KREDITGEBERIN**, oder mit deren Zustimmung an den **GEMEINSAMEN VERTRETER**, vollständig bezahlt wurden,

- die ihr gehörige Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, nicht zu veräußern; und
- die auf der ihr gehörigen Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, befindlichen Baulichkeiten gegen die üblichen Risiken ununterbrochen versichert zu halten und eine Neuwertversicherung abzuschließen, die die Wiederbeschaffungskosten einer neuen Sache ohne Rücksicht darauf abdeckt, dass die untergegangene Sache einen geringeren Wert gehabt habe; und
- diese Liegenschaft nicht grundbücherlich und/oder außerbücherlich mit weiteren Pfandrechten und oder sonstigen Belastungen zu belasten; und
- keine weiteren Finanzierungen aufzunehmen, ausgenommen unbesicherte Finanzierungen bis insgesamt maximal 60% „LTV“ die im Wesentlichen zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude, Sanierung, Schaffung/Verbesserung vermietbarer Flächen, Dachgeschoßausbau, etc. verwendet werden. Für den Fall der Aufnahme weiterer nachrangiger Finanzierungen ist eine jährliche Neubewertung des LTV erforderlich; und
- ihre Pachtzinsforderungen aus dem Pachtvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3 und ihre allfälligen Zahlungsansprüche (im Versicherungsfall) aus dem Versicherungsvertrag zur Polizzen Nummer 1367/026235-7 mit der UNIQA Sachversicherung AG FN 46466 h, oder aus einem an diese Stelle tretenden Versicherungsverhältnis, nicht an Dritte zu verpfänden oder sonst als Sicherheit zugunsten Dritter zu bestellen; und
- keine Gewinnausschüttungen vorzunehmen; und
- Dritten keine Kredite, Darlehen und sonstige Finanzierungsmaßnahmen einzuräumen, und keine Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen für die Verbindlichkeiten Dritter abzugeben oder Sicherheiten zu bestellen; und
- keine weiteren Liegenschaften entgeltlich zu erwerben und
- keine Teilschuldverschreibungen zu emittieren.

8.2. Die der **KREDITGEBERIN** im Falle der Aufnahme weiterer Finanzierungen (vgl. Unterpunkt 4 des vorstehenden Punktes 8.1.) durch die **KREDITNEHMERIN** verursachten Kosten (z.B. jährliche Neubewertung,

Verkehrswertgutachten etc.) sind der **KREDITGEBERIN** auf deren erste schriftliche Aufforderung unverzüglich zu ersetzen, und die **KREDITGEBERIN** ist von der **KREDITNEHMERIN** hinsichtlich solcher Kosten und damit verbundener Aufwendungen, Gebühren, etc. vollkommen schad- und klaglos zu halten.

- 8.3. Die **KREDITNEHMERIN** ist verpflichtet innerhalb von längstens 3 Monaten auf schriftliche Aufforderung der **KREDITGEBERIN**, jedoch nicht öfters als einmal jährlich, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, durch ein (Bestätigungs-)Gutachten zu evaluieren.
- 8.4. Die **KREDITNEHMERIN** ist verpflichtet die **KREDITGEBERIN** über jegliche, nicht unwesentliche Änderung des hinsichtlich des/der auf der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, befindlichen Gebäude(s) bestehenden Pachtverhältnisses, insbesondere dessen (auch teilweise) Kündigung oder sonstige (auch teilweise) faktische Beendigung unverzüglich zu informieren.

IX. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 9.1. Jegliche Änderung und/oder Ergänzung zu diesem Kreditvertrag bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung vom Abgehen der Schriftform.
- 9.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Kreditvertrag wurden keine getroffen.
- 9.3. Alle Verständigungen, Mitteilungen und/oder Bekanntmachungen zwischen den Vertragsparteien und dem Treuhänder haben schriftlich (per Brief, lesebestätigtem E-Mail oder lesebestätigtem Telefax) zu erfolgen.
- 9.4. Verständigungen, Mitteilungen und/oder Bekanntmachungen nach diesem Kreditvertrag gelten – bei Übermittlung per Brief – als am 3. Bankarbeitstag nach Aufgabe des Schreibens zur Post, und – bei Übermittlung per Telefax oder Email – als am an der Versendung folgenden Bankarbeitstag zugegangen, sofern die Übermittlung per Telefax oder E-Mail binnen weiterer 3 Bankarbeitstage bestätigt wird.
- 9.5. Es kommt ausschließlich österreichisches Recht, auch unter Ausschluss dessen Verweisungsnormen nach dem Internationalen Privatrechtsgesetz, und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts zur Anwendung.
- 9.6. Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig und/oder soweit sich nicht ein anderer Zwangsgerichtsstand ergibt (vgl. insbesondere § 83a JN) – das sachlich für den 1. Wiener Bezirk zuständige Gericht ausschließlich zuständig.
- 9.7. Die Überschriften zu diesem Kreditvertrag haben nur informativen Charakter und stellen keine inhaltliche Abgrenzung der einzelnen Punkte zueinander dar.
- 9.8. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Kreditvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden, oder sollte sich in diesem Kreditvertrag eine Lücke befinden, so soll jedoch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was gemäß den Anleihebedingungen oder nach dem Sinn und Zweck des Kreditvertrages gewollt ist, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
- 9.9. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet den die **KREDITGEBERIN** erhält. Die **KREDITNEHMERIN** erhält eine Kopie.
- 9.10. Die Kosten im Zusammenhang mit der Begründung und grundbücherlichen Durchführung der in Punkt 7.6 bezeichneten Pfandbestellung trägt die **KREDITNEHMERIN**.
- 9.11. Sämtliche weiteren Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag gehen ausschließlich zu Lasten der **KREDITNEHMERIN**. Jegliche Haftung der **KREDITGEBERIN** in diesem Zusammenhang wird ausgeschlossen. Für allfällige Zuwiderhandlungen haftet die **KREDITNEHMERIN** für alle der **KREDITGEBERIN** entstehenden Nachteile. Die **KREDITNEHMERIN** wird die **KREDITGEBERIN** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos halten.

- 9.12. Dieser Vertrag endet, unbeschadet anderslautender Bestimmungen, sobald die **KREDITNEHMERIN** alle damit verbundenen Zahlungs- und sonstige Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt hat.
- 9.13. Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich, der **KREDITGEBERIN** ihre Jahresabschlüsse unverzüglich nach Errichtung in Kopie zur Verfügung zu stellen.
- 9.14. Die **VERTRAGSPARTEIEN** verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums, Verkürzung über die Hälfte, oder Wegfall der Geschäftsgrundlage.
- 9.15. Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich die **KREDITGEBERIN** umgehend von allen Umständen zu informieren, die geeignet sind, die Fähigkeit der **KREDITNEHMERIN** , ihre Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag zu erfüllen, zu beeinträchtigen.

Wien, am 28.01.2014

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
FN 357280 m

LF1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH
FN 239645 w

Anlagenverzeichnis:

- Anlage ./1.6. Unterfertigte Pfandbestellungsurkunde vom 28.01.2014 in Kopie
Anlage ./1.7. Verkehrswertgutachten der MRG METZGER REALITÄTEN Beratungs- und Bewertungsgesellschaft GmbH, FN 213725 b, vom März 2013 und Stellungnahme der MRG METZGER REALITÄTEN Beratungs- und Bewertungsgesellschaft GmbH vom 17. Dezember 2013 über die Bestätigung des Verkehrswertes hinsichtlich der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau (Katastralgemeinde 01010 Neubau), BG Josefstadt, mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, 1070 Wien in Kopie
- Anlage ./6.1 Abgetretene Forderungen
Anlage ./6.19 Sperrscheinanforderung