

PFANDBESTELLUNGSURKUNDE

und

BESTELLUNG EINES GEMEINSAMEN VERTRETERS

im Sinne der Bestimmungen der §§ 15a f. KuratorenG RGBI. Nr. 49/1874, idgF

errichtet von

WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft

(FN 308774 f)

Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54
1200 Wien

(nachfolgend auch kurz die "EMITTENTIN" genannt)

[und

[Projektgesellschaft

(nachfolgend auch kurz "PFANDBESTELLERIN" genannt)]

und

Dr. Michael Gabler
geboren am 10.08.1957
Dr. Karl Lueger Platz 5
1010 Wien

(nachstehend auch als "GEMEINSAMER VERTRETER" bezeichnet)

(EMITTENTIN, [PFANDBESTELLERIN] und GEMEINSAMER VERTRETER gemeinsam
nachfolgend auch kurz die „VERTRAGSPARTEIEN“)

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

I.1 Anleihe der WIENWERT Immobilien Finanz AG

I.1.1 *Anleihe.* WIENWERT Immobilien Finanz AG, FN 308774 f, Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien (nachfolgend auch kurz die "EMITTENTIN") begibt eine "ANLEIHE" mit der Bezeichnung "Wienwert Immobilien Anleihe" im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 (in Worten: Euro fünf Millionen). Die Anleihe ist in 50.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Anleihen mit einem Nennwert von je EUR 100,00 (der "Nennwert") und den Nummern 1 bis 50.000 eingeteilt. Die Laufzeit der Anleihen beginnt mit Beginn des Valutatags und endet mit Ablauf des 11.12.2018; Rückzahlungstermin der Anleihe ist der 12.12.2018. Die EMITTENTIN behält sich vor, den Gesamtnennwert der Anleihe in einer oder mehreren Tranchen innerhalb der Zeichnungsfrist um bis zu EUR 5.000.000,00 auf maximal EUR 10.000.000,00 zu erhöhen. Für die Stückelung und den Nennwert der weiteren Anleihen im Fall einer Erhöhung des Gesamtnennwerts gelten die voranstehenden Regelungen, wobei die Anleihen aufgrund einer Erhöhung des Gesamtnennbetrages die Nummern 50.001 bis höchstens 100.000 haben werden. Die Emission der ANLEIHE erfolgt unter der ISIN AT0000A100Z7 auf Grundlage der "ANLEIHEBEDINGUNGEN" und des "TREUHANDVERTRAGES", jeweils in der Fassung, welche dem durch die FMA (Österreichische Finanzmarktaufsicht) gebilligten Prospekt beigeschlossen ist.

I.1.2 *Verzinsung.* Die ANLEIHEN sind in Entsprechung der ANLEIHEBEDINGUNGEN vom Valutatag mit einem jährlichen Zinssatz von 6,5 % berechnet vom Nennbetrag zu verzinsen.

I.1.3 *Fälligkeit der Zinsen.* Die Zinsen sind nachträglich und jährlich zum Tag der Valuta ("KUPONTERMIN") zur Zahlung über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order mittelbar an die "ANLEIHEGLÄUBIGER", das sind die jeweiligen Inhaber (bzw. Besitzer der Anleihen iSd Bestimmungen des KuratorenG RGBI. Nr. 49/1874, idgF, nachfolgend auch kurz „KuratorenG“) eines Miteigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Anleihen, fällig. Die näheren Details sind in den ANLEIHEBEDINGUNGEN geregelt, auf die verwiesen wird.

I.1.4 *Rückzahlung des Kapitals.* Das Kapital (aushaftender Nennbetrag) ist grundsätzlich am Ende der Laufzeit der Anleihe zur Zahlung über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order mittelbar an die ANLEIHEGLÄUBIGER fällig. Bezüglich der Details wird auf die ANLEIHEBEDINGUNGEN verwiesen.

[Variante 1 (das Anleihekaptal wird für den Ankauf einer Liegenschaft durch die EMITTENTIN oder deren Umfinanzierung verwendet:

I.1.5 Die Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bei Fälligkeit in Entsprechung der ANLEIHEBEDINGUNGEN sollen grundbücherlich durch die Bestellung eines Höchstbetragspfandrechts in Höhe von EUR [Betrag] (Euro [Betrag in Worten]) (simultan) ob der/den nachstehend bezeichneten, im

Eigentum der EMITTENTIN stehenden [*Liegenschaft/en bzw. Liegenschaftsanteilen*] besichert werden:

[*Daten der Liegenschaft/en bzw. Liegenschaftsanteile*]]

[*Variante 2 (die EMITTENTIN gewährt einer Projektgesellschaft einen Kredit zum Erwerb einer Liegenschaft oder deren Umfinanzierung:*

- I.2 Kreditvergabe der WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft an die [*Projektgesellschaft*]
- I.2.1 *Kreditvertrag.* Die EMITTENTIN gewährt der [*Projektgesellschaft*] (nachfolgend auch kurz die "PFANDBESTELLERIN") auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Kreditvertrages aus dem Emissionserlös einen in einem oder mehreren Teilbeträgen ausnutzbaren Kredit (nachfolgend auch kurz der "KREDIT") in Höhe von bis zu € [*einfügen*],-- (Euro [*Betrag in Worten einfügen*]).
- I.2.2 *Verzinsung des Kredits.* Der KREDIT ist vom Tag der Auszahlung an im Nachhinein mit einem jährlichen Zinssatz von 10 %, berechnet vom aushaftenden Kreditbetrag, zu verzinsen. Die näheren Details sind im Kreditvertrag geregelt, auf den verwiesen wird.
- I.2.3 *Fälligkeit der Zinsen.* Die Zinsen sind jeweils binnen vierzehn Tagen (einlangend) ab dem Ende eines jeden Kalendervierteljahres bis zur gänzlichen Rückzahlung des KREDITES an die EMITTENTIN zu bezahlen. Die näheren Details sind im Kreditvertrag geregelt, auf den verwiesen wird.
- I.2.4 *Laufzeit und Rückzahlung des Kredits.* Die Laufzeit des KREDITS endet spätestens zehn Bankarbeitstage vor dem Ende der ANLEIHEN oder muss bis zu diesem Zeitpunkt – allenfalls im Wege der Umschuldung – rückgeführt sein. Im Fall der vorzeitigen Rückführung des KREDITS in Entsprechung der Bestimmungen des zu Grunde liegenden Kreditvertrages ist der unberichtigt aushaftende Kreditbetrag zuzüglich Zinsen und allfälligen Nebengebühren zur Zahlung an die EMITTENTIN in Entsprechung der Bestimmungen des Kreditvertrages fällig.
- I.2.5 *Besicherung.* Im Gegenzug für die Kreditgewährung zu den vorgesehenen Konditionen soll die PFANDBESTELLERIN den ANLEIHEGLÄUBIGERN zur Sicherstellung deren Ansprüche auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bei Fälligkeit in Entsprechung der ANLEIHEBEDINGUNGEN eine grundbücherliche Besicherung durch Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechts in Höhe von EUR [*Betrag*] (Euro [*Betrag in Worten*]) (simultan) ob der/den nachstehend bezeichneten, im Eigentum der PFANDBESTELLERIN stehenden [*Liegenschaft/en bzw. Liegenschaftsanteilen*] einräumen:

[*Daten der Liegenschaft/en bzw. Liegenschaftsanteile*]]

I.3 Bestellung des gemeinsamen Vertreters

Dr. Michael Gabler, geb. 10.08.1957, Rechtsanwalt, Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien (nachfolgend auch kurz "GEMEINSAMER VERTRETER"), wird auf Grundlage dieser Pfandbestellungsurkunde zum gemeinsamen Vertreter der ANLEIHEGLÄUBIGER iSd Bestimmungen der §§ 15a f. KuratorenG, RGBL. Nr. 49/1874, idgF, bestellt. Die Rechte und Pflichten des GEMEINSAMEN VERTRETERS sind im Übrigen im TREUHANDVERTRAG geregelt. Das Treuhandverhältnis wird somit bereits durch die Zeichnung der ANLEIHE durch die ANLEIHEGLÄUBIGER einerseits und die Unterfertigung des TREUHANDVERTRAGES durch die EMITTENTIN und den GEMEINSAMEN VERTRETER andererseits begründet.

II. PFANDBESTELLUNG

- II.1 Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bei Fälligkeit in Entsprechung der ANLEIHEBEDINGUNGEN, die den ANLEIHEGLÄUBIGERN, oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern, aus und im Zusammenhang mit der ANLEIHE erwachsen sind, oder in Hinkunft erwachsen sollen, verpfändet die [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN] zugunsten der ANLEIHEGLÄUBIGER bis zum Höchstbetrag von EUR [Betrag] (Euro [Betrag in Worten]) (simultan) folgende in ihrem Eigentum [stehende/n Liegenschaft/en bzw. Liegenschaftsanteilen] jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zugehör:

[Grundbuchsauszüge der verpfändeten Liegenschaft/en bzw. Liegenschaftsanteile]

III. BESTELLUNG DES GEMEINSAMEN VERTRETERS iSd §§ 15a f. KuratorenG

- III.1 Dr. Michael Gabler, geb. 10.08.1957, Rechtsanwalt, Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien, wird hiermit zum GEMEINSAMEN VERTRETER der ANLEIHEGLÄUBIGER gemäß §§ 15a KuratorenG, auf Grundlage dieser Pfandbestellungsurkunde bestellt und Dr. Michael Gabler nimmt die Bestellung hiermit an.
- III.2 Dem GEMEINSAMEN VERTRETER werden gemäß § 15a Abs. 2 KuratorenG insbesondere auch die nachfolgenden Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen übertragen, wobei mit den jeweiligen Befugnissen die entsprechenden Aufträge und Verpflichtungen verbunden sind:
- Treuhändige Verwahrung einer Ausfertigung dieser Pfandurkunde bis zur gänzlichen Rückführung des eingesetzten Kapitals aus den ANLEIHEN an die ANLEIHEGLÄUBIGER oder auf das Treuhandkonto gemäß dem TREUHANDVERTRAG oder bis die Voraussetzungen zur Freilassung der verpfändeten Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile gemäß Punkt IV.6 des TREUHANDVERTRAGES erfüllt sind; und
 - Befugnis zur Empfangnahme der grundbücherlichen Beschlüsse gemäß §§ 15a

Abs. 2 iVm 4 Abs. 2 KuratorenG und §§ 15a Abs. 2 iVm 15 Abs. 2 KuratorenG, insbesondere (jedoch nicht ausschließlich) hinsichtlich der Einverleibung und/oder Löschung und/oder Freilassung einzelner, mehrerer oder aller mit dieser Pfandbestellungsurkunde als Hypothek bestellten Liegenschaften und/oder Liegenschafts(an)teilen; und

- Befugnis zur gänzlichen oder teilweisen Verwertung einzelner, mehrerer oder aller in Punkt II. zugunsten der ANLEIHEGLÄUBIGER verpfändeten Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen und Regelungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN und des TREUHANDVERTRAGES, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass dem Grundbuchsgericht gegenüber keine Bescheinigung und/oder kein Nachweis über den Eintritt oder das Vorliegen der in den ANLEIHEBEDINGUNGEN und/oder dem TREUHANDVERTRAG als Voraussetzung für die Verwertung bzw. einzelne Verwertungsmaßnahmen festgeschriebenen Bedingungen zu erbringen ist; und
- Befugnis zur Zustimmung über die gänzliche oder teilweise Freilassung einzelner, mehrerer oder aller als Pfand gemäß dieser Urkunde bestellter Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile, insbesondere (jedoch nicht ausschließlich) iSd § 14 Abs. 1 KuratorenG; und
- Befugnis zur Wahrnehmung sämtlicher Rechte und Pflichten gemäß den Bestimmungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN und des TREUHANDVERTRAGES.

III.3. Die Bestellung zum GEMEINSAMEN VERTRETER iSd Bestimmung des § 15a KuratorenG bedarf zu ihrer Wirksamkeit iSd Bestimmungen des KuratorenG (i) der kuratelgerichtlichen Genehmigung und (ii) der Anmerkung im Grundbuch. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, jeweils auch für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger verbindlich, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN und des TREUHANDVERTRAGES, die zur Erwirkung der kuratelgerichtlichen Genehmigung und/oder Anmerkung im Grundbuch notwendigen und oder nützlichen Erklärungen auch wiederholt, schriftlich, notariell beglaubigt und/oder in Form eines Notariatsaktes abzugeben, und überhaupt die ihnen hierfür zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen. Der GEMEINSAME VERTRETER ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch verpflichtet, dem gemäß § 2 KuratorenG zuständigen Gericht gegenüber

- wahrheitsgemäß Auskunft zu erteilen sowie dessen Vorladungen Folge zu leisten und
- eine angemessene Versicherungsdeckung zu bescheinigen und
- den Nachweis des Nichtvorliegens von Vorstrafen durch Vorlage eines Strafregisterauszuges zu bescheinigen.

III.4 Im Übrigen ist der GEMEINSAME VERTRETER dazu verpflichtet, die ihm aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften, insbesondere jedoch nicht ausschließlich der

Regelungen des KuratorenG sowie des Gesetzes, womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Teilschuldverschreibungen erlassen werden (nachfolgend auch kurz "Kur-ErgänzungsG"), obliegenden Verpflichtungen zu beachten und – soweit gesetzlich zulässig innerhalb der Grenzen der Bestimmungen der ANLEIHEBEDINGUNGEN und des TREUHANDVERTRAGES – im Interesse der ANLEIHEGLÄUBIGER, subsidiär im Interesse der [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN], wahrzunehmen.

III.5 Die Bestellung von Dr. Michael Gabler, geb. 10.08.1957, Rechtsanwalt, Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien, zum GEMEINSAMEN VERTRETER gemäß §§ 15a KuratorenG endet

- mit dessen gerichtlicher Enthebung; und/oder
- mit Beendigung des Treuhandverhältnisses gemäß den Bestimmungen des TREUHANDVERTRAGES.

IV. AUFSANDUNG

IV.1 Die [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN] erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Pfandbestellungsurkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, auf den in Punkt II. angeführten Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteilen (simultan) das Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR [Betrag] (Euro [Betrag in Worten]) (in Entsprechung des § 12 KuratorenG, RGBl. Nr. 49/1874 idgF) für die ANLEIHEGLÄUBIGER der ANLEIHE der EMITTENTIN, (2013-2018), ISIN AT0000A100Z7, einverleibt werde und Dr. Michael Gabler, geb. 10.08.1957 als GEMEINSAMER VERTRETER im Grundbuch (in Entsprechung des § 15a Abs. 3 KuratorenG, RGBl. Nr. 49/1874 idgF) angemerkt werde.

V. INLÄNDERERKLÄRUNG

Der GEMEINSAME VERTRETER erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

VI. ALLGEMEINES

- VI.1 Die [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN] bestätigt ausdrücklich, dass sie Eigentümerin der verpfändeten Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile und der darauf errichteten Baulichkeiten ist.
- VI.2 Sämtliche Kosten und Gebühren aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Pfandbestellung sowie der Bestellung des GEMEINSAMEN VERTRETERS gehen zu ungeteilten Hand der EMITTENTIN, die sich verpflichtet die übrigen VERTRAGSPARTEIEN diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- VI.3 Die PFANDBESTELLERIN ist verpflichtet – vorbehaltlich der Freilassung und/oder

Zustimmung zur Löschung und/oder sonstigen Zustimmung des GEMEINSAMEN VERTRETERS – die auf den von ihr verpfändeten Liegenschaften errichteten Baulichkeiten und Anlagen, bis zur vollständigen Tilgung des für diese Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile verwendeten Anleihekaptals oder bis zur Erfüllung der Voraussetzungen des Punktes IV.6 des TREUHANDVERTRAGES für die Freilassung dieser Liegenschaften, in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

- VI.4 Die [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN] verpflichtet sich – vorbehaltlich der Freilassung und/oder Zustimmung zur Löschung und/oder sonstigen Zustimmung des GEMEINSAMEN VERTRETERS –, bis zu vollständigen Tilgung oder bis zur Erfüllung der Voraussetzungen des Punktes IV.6 des TREUHANDVERTRAGES für die Freilassung dieser Liegenschaften ohne Zustimmung des GEMEINSAMEN VERTRETERS keine Superädifikate auf den im Punkt II. angeführten Liegenschaften zu errichten oder errichten zu lassen und diese nicht mit Hypotheken zu belasten.
- VI.5 Die [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN] verpflichtet sich, während der aufrechten Verpfändung der jeweiligen Liegenschaften im Sinne dieser Urkunde, die auf diesen Liegenschaften befindlichen Baulichkeiten von einem Versicherungsunternehmen ununterbrochen gegenüber handelsüblichen und zu angemessenen Konditionen versicherbaren Elementarschäden (z.B. Brandschäden) versichert zu halten und die Versicherungskosten jeweils fristgerecht zu bezahlen.
- VI.6 Auf diese Pfandbestellung findet ausschließlich österreichisches materielles Recht unter Ausschluss von dessen Verweisungsnormen sowie dem UN-Kaufrecht Anwendung.
- VI.7 Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Pfandbestellungsurkunde, deren Zustandekommen, Bestand oder Beendigung, ist – soweit gesetzlich zulässig und/oder soweit sich nicht ein anderer Zwangsgerichtsstand ergibt (vgl. insbesondere § 83a JN) – das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig.
- VI.8 Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, die sich aus der gegenständlichen Pfandbestellung ergebenden Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- VI.9 Die [EMITTENTIN/PFANDBESTELLERIN] beauftragt und bevollmächtigt den GEMEINSAMEN VERTRETER gemäß § 1008 ABGB, einschließlich des Rechts zur Selbstkontrahierung und Mehrfachverwendung, zu dieser Urkunde alle jene Nachträge, Ergänzungen und Zusätze auch in beglaubigter Form oder in Notariatsaktsform in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie zu errichten, somit insbesondere auch ergänzende Aufsandungserklärungen gemäß § 32 Allgemeines Grundbuchsgesetz (GBG) abzugeben, und Anträge bei Gerichten und Behörden einzubringen und zu stellen, die für die grundbücherliche Durchführung dieser Pfandbestellungsurkunde erforderlich sind.

Job Nr.: 2013-0242
Prospekt gebilligt

19. Nov. 2013



FINANZMARKTAUFSICHT
Abt. III/1. Markt- und Börsenaufsicht
1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5