

ANLEIHEBEDINGUNGEN DER MINCIOSPACE_-VERMÖGENSPPOOL ANLEIHE („AB“)

§ 1 Begriffsdefinitionen

AltFG: Alternativfinanzierungsgesetz.

Anleger*innen: Jede/r Inhaber/in einer Anleihe, auf dessen Order diese lautet.

Anleihe: Jede Vermögenspool-Anleihe mit Besicherung durch eine auf den Treuhänder lautende Treuhänderhypothek auf der Projektliegenschaft, die die Emittentin im Rahmen der gegenständlichen Emission „1/2023“ begibt.

Anleihebetrag bzw. Anleiheforderung: Im Rahmen der gegenständlichen Emission „1/2023“ mit Besicherung durch eine auf den Treuhänder lautende Treuhänderhypothek auf der Projektliegenschaft von der/dem jeweiligen Anleger*in begebene Zeichnungsbetrag zuzüglich des jeweils aktuellen Wertsicherungsbetrages, hinsichtlich dessen ein aufrechter Rückzahlungsanspruch der/des betreffenden Anleger/in besteht.

Bau- und Investitionsreserve: Ein zum Ende eines Kalenderquartals die Liquiditätsreserve übersteigender Betrag des Vermögenspoolvolumens der gegenständlichen Emission „1/2023“, der der Sicherstellung und Begleichung (künftiger) Forderungen iZm Zwecken der Projektliegenschaft inklusive Darlehenstilgung dient.

Emittentin: Interspace Arts GmbH, Minciostraße 17, 1150 Wien, FN 549089 i

Liquiditätsreserve: Ein Betrag von bis zu 10 % des jeweils aktuellen Vermögenspoolvolumens der gegenständlichen Emission „1/2023“, der ausschließlich der Rückzahlung von Anleihebeträgen dient.

Projektliegenschaft: Liegenschaft EZ 941 GB 01302 Fünfhaus. Sie besteht aus den Grundstücken Nr. 206/660 Gärten und .952 Baufläche im Gesamtausmaß von 788m². Die Grundstücksanschriften sind Minciostraße 17 und Ibsenstraße 16, 1150 Wien. Im Folgenden wird die Liegenschaft „Projektliegenschaft“ genannt. Weiters ist die Emittentin grundbücherliche Wohnungseigentümerin der Liegenschaft EZ 283 GB 01202 Breitensee, Sampogasse 14 (41/2470 Anteile, Wohnung Top 23). Im Folgenden wird die Liegenschaft „Eigentumswohnung Sampogasse 14“ genannt.

Treuhänder: RA Dr. Benno Wageneder, 4910 Ried im Innkreis

Treuhänderhypothek: Zur Besicherung der im Rahmen der gegenständlichen Emission „1/2023“ bestehenden Anleiheforderungen auf der Projektliegenschaft zugunsten des Treuhänders eingetragene Höchstbetragshypothek.

Treuhandkonto: Sammelanderkonto des Treuhänders bei der Sparkasse Ried-Haag, IBAN AT09 2033 3000 0091 2923, BIC SPRHAT21XXX, mit der Bezeichnung AK _Dr. iur. Benno Wageneder "Interspace Arts GmbH".

Treuhandvereinbarung „THV“: Zwischen der Emittentin, der/des Anleger*in und dem Treuhänder abgeschlossene Treuhandvereinbarung (Anlage ./2), die einen integrierenden Bestandteil dieser AB darstellt.



Vermögenspool: System einer renditefreien Geld- bzw. Vermögensanlage bzw. eines renditefreien Geld- und Vermögenskreislaufs. (Modell von emeritiertem RA Dr. Distelberger Markus entwickelt und markenrechtlich geschützt). (www.vermoegenspool.at).

Vermögenspoolvolumen: Summe sämtlicher Anleihebeträge der gegenständlichen Emission.

Zeichnungsbetrag bzw. Nominalforderung: Von der/des Anleger*in begebene, in der Zeichnungserklärung genannte Betrag, hinsichtlich dessen ein aufrechter Rückzahlungsanspruch der/des Anleger*in besteht.

Zeichnungsbetrag bzw. Nominalforderung: Von der/dem Anleger*in begebene, in der Zeichnungserklärung genannte Betrag, hinsichtlich dessen ein aufrechter Rückzahlungsanspruch der/des Anleger*in besteht.

Zeichnungserklärung „ZE“: Von der Emittentin angenommenes Angebot der/des Anleger*in auf Zeichnung einer Anleihe, die einen integrierenden Bestandteil dieser Anleihebedingungen „AB“ darstellt.

§ 2 Anleihen und Vermögenspool

2.1 Die Emittentin begibt im Rahmen eines öffentlichen Anbots - beginnend mit 01.07.2023 (Emissionsbeginn) und danach laufend - Anleihen in Form von Ordnerschuldverschreibung gemäß dieser AB (Emission „1/2023“).

Öffentliche Anleihen definieren sich dadurch, dass die/der Anleger*in¹ vor Abschluss der Anleihe nicht in einer bekannten oder persönlichen Beziehung standen.

Dabei erhalten die ersten 15 Personen, die unter EUR 10.000,00 einzahlen, eine fixe Valorisierung von maximal 2,5 % pro Jahr bis 31.12.2026.

Die ersten 10 Personen, die über EUR 10.000,00 einzahlen, erhalten eine fixe Valorisierung von maximal 3% pro Jahr bis 31.12.2026. Nach Ablauf des genannten Zeitraums tritt die reguläre Berechnung der Wertsicherung in Kraft, wie sie unter § 9 angeführt wird.

2.2 Die Anleihen werden im Nennbetrag von zumindest je EUR 5.000,00 gezeichnet. Der Gesamtnennbetrag der Emission beträgt bis zu EUR 1.900.000,00. Die Emissionsgrenze liegt unter EUR 2.000.000,00 binnen zwölf Monaten. Die Anleihe lautet auf Order und wird unterfertigt an die Emittentin zu Händen des Treuhänders übermittelt.

2.3. Die Anleihe lautet auf Order und kann von der/dem Anleger*in jederzeit an Dritte übertragen werden. Die Übertragung erfolgt durch Indossament (am Ende der ZE von der/dem Anleger*in unterschriebene Erklärung der Übertragung der Berechtigung auf die darin bezeichnete/n neue/n Anleger*in unter Beisetzung des Übertragungsdatums) und tatsächliche Übergabe der ZE an die/den neue/n Anleger*in. Die/der Anleger*in ist verpflichtet die Emittentin und den Treuhänder binnen 14 Tagen ab erfolgtem Indossament hiervon zu verständigen.

¹ Eine genaue Ausführung der gesetzlichen Rahmenbedingungen einer öffentlichen Anleihe befindet sich im Beiblatt 2 der Zusatzdokumente zur „minciospace_-Anleihe“.

§ 3 Was ist der Vermögenspool?

Den Vermögenspool der Emittentin bildet die Summe der Vermögenswerte, die durch sämtliche gezeichnete minciospace_- Anleihen aufgebracht wird. Diese Vermögenswerte sind das mit den Anleihen angeschaffte Realvermögen und das Guthaben am Treuhandkonto.

§ 4 Wirtschaftliche Risiken

Im System eines Vermögenspools werden die wirtschaftlichen Risiken für die einzelnen Vertragspartner*innen gleichmäßig und angemessen verteilt. Die Einschätzung und Beurteilung obliegen den eigenverantwortlichen Vertragspartner*innen selbst.

§ 5 Wertpapier

Für die Geltendmachung der Forderung, die durch die Begebung der Anleihe gegenüber der Emittentin entstanden ist, wird die Vorlage dieser Urkunde erforderlich. Sollte diese verloren gegangen sein, ist sie nach den gesetzlichen Bestimmungen auf Kosten der/des jeweilige/n Anleger*innen für kraftlos erklären zu lassen. Bedingung für die Auszahlung der Anleihe ist die rechtswirksame Kraftloserklärung der alten Urkunde und die Neuausstellung nach den vertraglichen Bedingungen.

§ 6 Weder Immobilienfonds noch alternativer Investmentfonds

Diese Anleiheurkunde gewährt weder ein Anteilsrecht an einem Immobilienwert noch an einem Immobilienfonds, verbrieft aber das Recht auf Rückzahlung der Schuld der Emittentin. Dies erfolgt nach den in dieser Urkunde festgelegten Bestimmungen.

Die Emittentin hält weder treuhändig Immobilien noch verwaltet sie treuhändig für die Anleger*innen. Mit den Mitteln aus den Anleihen erwirbt die Emittentin Immobilien oder baut sie aus. Damit dienen diese Investitionen unmittelbar der operativen Tätigkeit der Emittentin nach ihrem satzungsmäßigen Auftrag und ihrem Geschäftszweck.

Die Geltung des Immobilieninvestmentfondsgesetzes und Alternativen Investmentfonds Managergesetzes ist ausgeschlossen.

§ 7 Verwendung des aus den Anleihen stammenden Kapitals

Auf der Projektliegenschaft befindet sich ein ehemaliges Lagergebäude, das zu einem Proben- und Veranstaltungszentrum der freien Szene für Musiker*innen sowie einem Ort für physische und mentale Gesundheit ausgebaut werden soll.

Die Emittentin hat die Liegenschaft mit Eigenmitteln finanziert und ist lastenfrei.

Dazu existiert ein Bauplan des Architekturbüros Reinberg ZT GmbH, Wien.

Auch die Eigentumswohnung Sampogasse 14 wird und ist Teil des Probe- und Veranstaltungszentrums.

Die Investitionen werden teilweise durch Anleihezeichnungen im Rahmen eines Vermögenspools der Emittentin finanziert.



Die Emittentin ist berechtigt die Zeichnungsbeträge ausschließlich für folgende Zwecke zu verwenden:

- 7.1 Zur Deckung folgender, jeweils die Projektliegenschaft betreffender Kosten:
 - a) Kosten der Aufschließung, Planung, Bau- oder Sanierungsvorbereitung;
 - b) Kosten der Errichtung von Gebäuden und Versorgungs-, Entsorgungs- und Energiegewinnungsanlagen inklusive Baunebenkosten und Anschlusskosten, wobei als Baunebenkosten auch Bauverwaltungskosten der Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und Anlagen bis zu einem Betrag von 1% der reinen Baukosten gelten;
 - c) Kosten der Sanierung, Verbesserung und sonstiger werterhaltender oder -steigender Maßnahmen.
- 7.2 Zur Darlehenstilgung (Kapitaltilgung und Begleichung von Zinsen und Kosten) für Zwecke gemäß § 7.1. aufgenommenen öffentlichen oder privaten Darlehen.
- 7.3 Zur Deckung der Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, die durch die Treuhandschaft (inklusive insbesondere die Treuhänderhypothek, laufende Kosten der Treuhandschaft und pauschaler Kostenbeitrag gemäß § 21) samt der von der Emittentin gemäß der AB bzw. der THV dem Treuhänder vorzulegenden Gutachten und Bestätigungen entstehen.
- 7.4 Zur Bildung der Liquiditätsreserve.
- 7.5 Zur Bildung der Bau- und Investitionsreserve.
- 7.6 Zur (Rück)Zahlung von Anleihebeträgen an die Anleger*innen.

§ 8 Laufzeit

Die Laufzeit beginnt mit Eingang des Nennbetrages auf dem Treuhandkonto und ist unbestimmt, jedoch mit einer Mindestdauer laut Eintrag in § 3 in der ZE (Anlage ./3). Sie endet nur durch Kündigung. Diese kann frühestens drei Monate vor Ablauf der Mindestlaufzeit zum Ende eines Kalenderquartals unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Vertragsseiten erklärt werden. Die Auszahlung kann in Situationen eingeschränkter Liquidität nach Maßgabe dieses Vertrages, insbesondere der §§ 15.3 bis 15.5 und 18 verschoben oder eingeschränkt werden.

Nach Kündigung und Eintritt der Fälligkeit ist die Anleiheurkunde (Orderschuldverschreibung) eingeschrieben an den Treuhänder zu übersenden. Dieser wird daraufhin unverzüglich den Nennbetrag an die/den Inhaber*in überweisen. Hierzu ist ein Konto bekannt zu geben. Alles orientiert sich an der auf dem Treuhandkonto vorhandenen Liquidität.

§ 9 Wertsicherung

- 9.1 Die Zeichnungsbeträge sind zwar unverzinst, jedoch bei 2,5% p.a. über den gesamten Anlagezeitraum gedeckelt wertgesichert. Eine Ausnahme stellen Zeichnungsbeträge, die unter §2.1 genannt werden. Die Wertsicherung beginnt mit Gutschrift des Zeichnungsbetrages am Treuhandkonto.²
- 9.2 Die Wertsicherung erfolgt auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) 2020. Der Auszahlungsbetrag der Anleihe erhöht oder vermindert sich in dem Verhältnis, in dem sich der Monatsindex drei Monate vor der Einzahlung zum Monatsindex drei Monate vor dem vereinbarten Auszahlungstermin erhöht oder vermindert hat.
- 9.3 Wenn die Wertsicherung über den gesamten Anlagezeitraum über der Steigerung der Immobilienpreise liegt und nicht negativ ist, ist für die Wertanpassung der niedrigere Wert maßgebend.

Negative Immobilienpreisentwicklungen über den Anlagezeitraum werden jedoch nicht an die Anleger*innen weitergegeben. Es bleibt in diesem Fall zumindest der Nennbetrag der Anleihe erhalten.

Wird der VPI 2020 nicht mehr veröffentlicht, wird ein mit diesem verketteter Nachfolgeindex herangezogen. Die Wertsicherung erfolgt so, dass sich der einbezahlte Betrag der Anleihe in dem Verhältnis erhöht oder verringert, in dem sich die Indexzahl des Kalendermonats vor der Einzahlung im Verhältnis zu der von der Statistik Austria veröffentlichten Zahl des Kalendermonats vor einer Auszahlung erhöht oder verringert hat.

- 9.4 Verglichen wird der Immobilienpreisindex des Jahres vor der Einzahlung mit dem letztpublizierten Quartalswert vor der Auszahlung. Herangezogen wird die von der Österreichischen Nationalbank oder einer etwaigen Nachfolgeinstitution veröffentlichte Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien. Jede Indexumstellung ist spätestens im kommenden Jahresbericht bekannt zu geben.

§ 10 Sicherung der Anleihe durch Treuhänder – Höchstbetragshypothek

- 10.1 Zum einen werden die Anleihebeträge durch Verwahrung der Zeichnungsbeträge am Treuhandkonto und ausschließliche Verfügung darüber durch den Treuhänder gemäß den Bestimmungen der AB und der THV besichert.
- 10.2 Zum anderen erfolgt die Besicherung durch die grundbücherliche Eintragung einer Treuhänderhypothek auf der Projektliegenschaft und der Eigentumswohnung Sampogasse 14, und zwar wie folgt:

Einerseits übertragen die Anleger*innen ihre Anleiheforderungen dem Treuhänder zum Inkasso.

² Eine detaillierte Beispielberechnung, wie die Wertsicherung und Deckelungen berechnet wird, befindet sich im Beiblatt 1 der Zusatzdokumente zur „minciospace_-Anleihe“.

Andererseits verpflichtet sich die Emittentin sowohl gegenüber sämtlichen aktuellen und künftigen Anleger*innen als auch gegenüber dem Treuhänder einseitig unwiderruflich dem Treuhänder eine Höchstbetragshypothek an der Projektliegenschaft einzuräumen. Diese dient der Besicherung sämtlicher Anleiheforderungen, die dem Treuhänder bereits oder allfällig künftig von aktuellen oder künftigen Anleger*innen zum Inkasso übertragen worden sind oder werden, samt allen damit verbundenen Nebenkosten wie Zinsen, Klags- und Exekutionskosten und sonstigen damit verbundenen Forderungen. Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, über die Treuhänderhypothek ausschließlich gemäß den Bestimmungen der AB und der THV zu verfügen und die Ansprüche der Anleger*innen bei Eintritt des Sicherungsfalles im eigenen Namen, aber für Rechnung der Anleger*innen durch Realisierung der Treuhänderhypothek geltend zu machen. Hierzu haben die Anleger*innen ihre Anleiheurkunden des Treuhänders auf deren Aufforderung hin zu übergeben und die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

- 10.3 Im Zuge der jährlichen Berichte (siehe unter § 20) ist darzulegen, dass durch die eingetragene Höchstbetragssumme auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitigen Inflation eine ausreichende Deckung besteht. Sobald die Pfandsumme die Höhe des aktuellen Poolvolumens nicht mehr als 10 % übersteigt, ist die Pfandsumme auf mindestens 130 % des aktuellen Poolvolumens zu erhöhen.
- 10.4 Die EZ 941 GB 01302 Fünfhaus samt Gebäuden und Anlagen ist umfassend und ohne Unterdeckung zu versichern und die Auszahlung der Versicherungssumme in Höhe der Pfandsumme zugunsten des Treuhänders zu vinkulieren. Die Versicherungssumme muss zur Wiederherstellung ausreichen. Der Treuhänder darf erst über den Treuhänderlag verfügen, wenn ihm die erfolgte Vinkulierung nachgewiesen wurde.

Die Treuhänderhypothek ist vor Beginn der vereinbarten Wertsicherung der Anleihebeträge im Grundbuch einzutragen.

Die Eintragung hat - vorbehaltlich bereits eingetragener Treuhänderhypotheken der Bestimmungen des § 12. iZm vorrangig einzutragender Hypotheken zur Besicherung langfristiger Darlehen - im ersten Geldlastenrang zu erfolgen.

Die Mindesthöhe der im Grundbuch einzutragenden bzw. zu haltenden und allenfalls durch Eintragung einer weiteren Treuhänderhypothek aufzustockenden nominellen Pfandsumme berechnet sich wie folgt: Summe der jeweils aktuellen Anleihebeträge zuzüglich 10 % der Summe der jeweils aktuellen Zeichnungsbeträge abzüglich Summe der jeweils aktuell am Treuhandkonto erliegenden Zeichnungsbeträge.

Der 10%ige Zuschlag dient der Besicherung der künftigen Wertsicherung der Zeichnungsbeträge, allfällig von Anleger*innen geltend gemachter Verzugszinsen und der im Falle der Realisierung der Treuhänderhypothek entstehenden Kosten.

§ 11 Rangfolge innerhalb der Sicherung durch die Treuhänderhypothek

- 11.1 Innerhalb des Rahmens der Treuhänderhypothek bzw. wenn mehrere solche für den Treuhänder eingetragen sind, haben grundsätzlich alle Anleger*innen innerhalb des Rahmens der Treuhänderhypotheken zusammen im Verhältnis zueinander, den gleichen Rang. Das heißt, ihre Ansprüche sind gleichrangig, falls die Liegenschaft verwertet werden müsste.

Anleihen mit langer Laufzeit (zehn Jahre aufwärts) und von mindestens EUR 10.000,00 werden jedoch innerhalb der Besicherung durch die Treuhänderhypothek vorrangig gestellt. Das heißt, dass solche Anleihen im Verwertungsfall aus dem Teil des Verwertungserlöses, der auf die Treuhänderhypothek entfällt, vom Treuhänder vorneweg befriedigt werden.

Solche Vorrangstellungen, welche grundsätzlich auch für weitere Anleger*innen möglich sind, solange insgesamt für alle Anleger*innen der Höchstbetrag der Hypothek nicht ausgeschöpft wird, sind untereinander immer gleichrangig, unabhängig vom Zeitpunkt der Anleihezeichnung. Die Summe der Vorrangstellungen solcher Anleihen ist in der jährlichen Abrechnung sowie vor der Begebung neuer Anleihen gesondert für alle Anleger*innen transparent auszuweisen.

§ 12 Vorrangeinräumungen für langfristige Darlehen (außerhalb der Treuhänderhypothek)

- 12.1 Hinsichtlich langfristiger Darlehen (von Privaten, Banken etc.), d.h. mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren, sowie unabhängig von deren Laufzeit, öffentlichen oder aus öffentlich Mitteln geförderten Darlehen, die jeweils der Finanzierung von wertsteigernden Investitionen auf der Projektliegenschaft gedient haben bzw. künftig dienen, kann auf Wunsch der Emittentin ohne weitere Zustimmung der Anleger*innen den dafür im Grundbuch einzutragenden Hypotheken der Vorrang vor der/den Treuhänderhypothek/en eingeräumt werden. Dies unter der Voraussetzung, dass durch schuldrechtliche Vereinbarung zwischen der Emittent*in, dem Treuhänder und dem betreffenden Darlehensgeber sichergestellt ist, dass die Auszahlung der Darlehensvaluta, sofern diese noch nicht erfolgt ist, nicht direkt an die Emittentin, sondern auf ein hierfür einzurichtendes separates Treuhandkonto des Treuhänders erfolgt, die betreffende vorrangige Hypothek ausschließlich und lediglich einmalig für Forderungen aus dem zugrunde liegenden Darlehensvertrag ausgenützt werden darf, der Darlehensgeber nach vollständiger Abdeckung dieser Forderungen dem Treuhänder eine grundbuchsfähige Löschungsquittung für die vorrangige Hypothek zur Verfügung stellt und deren Löschung im Grundbuch ohne weitere Verfügungen über die Pfandstelle durch die Emittentin von dem Treuhänder umgehend beantragt werden kann. Verfügungen über das separate Treuhandkonto haben gemäß §6 der THV zu erfolgen.
- 12.2 Festgehalten wird ausdrücklich, dass die Emittentin zur Besicherung eines Bankdarlehens der darlehensgebenden Bank, und zwar der Sparkasse Herzogenburg-Neulengbach im Sinne des § 12.1 eine vorrangige Höchstbetragshypothek in der voraussichtlichen Höhe von EUR 2.200.000,00 einräumen wird.

§ 13 Höchstgrenze der Belastung der Liegenschaft durch Hypotheken

Die Belastungshöchstgrenze der Projektliegenschaft ist untrennbar verbunden mit der Belastungshöchstgrenze der Eigentumswohnung Sampogasse 14. Die Höchstgrenze der Belastung ist mit dem jeweiligen Verkehrswert begrenzt.

Falls kein anderer Wert ermittelt wurde, wird jeweils als Mindestverkehrswert der Anschaffungspreis samt Nebenkosten zuzüglich geleisteter Anschließungsgebühren, getätigter Bauinvestitionen und Wertsicherung nach dem VPI und abzüglich 1 % jährlicher Abwertung der vorhandenen Bauwerte angenommen.

Für die Richtigkeit des Verkehrswertes haftet nur die Emittentin, nicht der Treuhänder. Erstere verpflichtet sich im Geschäftskontakt mit den Anleger*innen und im Rahmen der jährlichen Berichte nachvollziehbare und glaubwürdige Angaben und Unterlagen zur Beurteilung bzw. Einschätzung des angegebenen Verkehrswertes zur Verfügung zu stellen.

Damit die Höchstgrenze für die Belastung der Projektliegenschaft und der Eigentumswohnung Sampogasse 14 nicht überschritten wird, verpflichtet sich die Emittentin, entweder wertsteigernde Investitionen im Vorhinein oder Rückzahlungen von Anleihen in Höhe des Abwertungsbetrages von 1% aus eigenen Mitteln (z.B. aus Mieteinnahmen, wirtschaftlichen Tätigkeit, etc.) zu leisten.

Wurde eine Anleihe getilgt, können im Rahmen des Immobilienwertes neue Anleihen ausgegeben werden.

Wenn Darlehen neu aufgenommen oder neue Anleihen begeben werden sollen und im Grundbuch noch ältere Darlehen eingetragen sind, die erst teilweise getilgt wurden und noch nominell in voller Höhe aufscheinen, die Summe aller Hypotheken inklusive der neu einzutragenden nominell den Wert der Immobilie übersteigen würden, ist die Eintragung des weiteren Darlehens dann zulässig, wenn die Summe der faktischen Belastungen (= Summe des tatsächlichen Standes aller offenen Darlehen und Anleihen) den Wert der Immobilie nicht übersteigt.

Bedingung für die Vorrangs-Einräumung durch den Treuhänder sind Nachweise über Darlehensstände, Wert bzw. Wertsteigerung durch bauliche Investitionen in die Projektliegenschaft bzw. in Eigentumswohnung Sampogasse 14 durch Gutachten gerichtlich beideter Sachverständige.

Weiters sind mit der Verbücherung der vorrangigen Darlehen Lösungsverpflichtungen bei den existenten Hypotheken im Grundbuch anzumerken.

§ 14 Sicherstellung der Liquidität (Liquiditätsreserve)

- 14.1 Zur Sicherstellung der Liquidität iZm der (Rück)Zahlung von Anleihebeträgen ist auf dem Treuhandkonto ein Betrag von bis zu 10 % der Summe der jeweils aktuellen Anleihebeträge, der ausschließlich der (Rück)Zahlung von Anleihebeträgen dient, zu reservieren (Liquiditätsreserve, siehe hierzu auch § 10.3)
- 14.2 Zur Sicherstellung der Liquidität iZm Kosten der Projektliegenschaft und Eigentumswohnung Sampogasse 14 inklusive Darlehenstilgung ist die Emittentin außerdem zum Ende eines jeden Kalenderquartals berechtigt ein allfälliges zu diesem Zeitpunkt bestehendes und die Liquiditätsreserve übersteigendes Guthaben auf dem Treuhandkonto bis längstens zwei Jahre für die Sicherstellung von (künftigen) Kosten der Projektliegenschaft gemäß § 7.1. inklusive Darlehenstilgung gemäß § 7.2. zu reservieren (Bau- und Investitionsreserve). Bis einschließlich 24 Monaten stehen derart reservierte Beträge daher selbst bei Ausschöpfung der Liquiditätsreserve, sofern diese erst nach Reservierung des jeweiligen Betrages erfolgt ist, nicht für die (Rück)Zahlung von Anleihebeträgen zur Verfügung. Die Emittentin hat die Ausübung dieses Rechts gegenüber dem Treuhänder spätestens 14 Tage vor Ablauf des betreffenden Kalenderquartals zu erklären und die Anleger*innen hievon in seinen jährlichen Berichten zu informieren. Auf Wunsch der Emittentin ist der Treuhänder verpflichtet Bestätigungen an Dritte (Bauwerkleistende, Banken etc.) auszustellen, wonach die

Bau- und Investitionsreserve der Sicherstellung und Begleichung deren (künftiger) Forderungen dient.

- 14.3 Außerdem sorgen die Emittentin und sämtliche Anleger*innen nach eigener freier Entscheidung für einen kontinuierlichen Kapitalzufluss (durch Zeichnung weiterer Anleihen, durch Gewinnung weiterer Anleger*innen, etc.). Insbesondere haben sie sich dahingehend zu bemühen, dass die Liquiditätsreserve zu Beginn eines jeden Kalenderjahres voll aufgefüllt ist. Die Anleger*innen nehmen nach Möglichkeit bei Kündigungen auf die jeweils aktuelle Liquiditätssituation Rücksicht.

§ 15 (Rück)zahlung von Anleihebeträgen

- 15.1 Die Rückzahlung bzw. Zahlung des Anleihebetrages, sowie des Zeichnungsbetrages samt während der Laufzeit der Anleihe aufgelaufener Wertsicherung, an die/den Anleger*in ist - vorbehaltlich der Bestimmungen der § 15.3 bis 15.5. - zum Kündigungstermin (§ 8 - Laufzeit) fällig.
- a) Rückzahlungen bzw. Zahlungen von Anleihebeträgen an Anleger*innen in Höhe von mehr als 5 % des gesamten Vermögenspoolvolumens (zu berechnen pro Anleger*in und auf Basis des Vermögenspoolvolumens im jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt) werden jedoch nicht zur Gänze zum Kündigungstermin fällig, sondern erfolgen in gleich hohen Jahresraten und einer Abschlussrate, wobei die einzelnen Raten bis zu deren jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt weiterhin wertgesichert werden. Anleger*innen, die von einer solchen Anleger*in Anleihen übertragen bekommen haben, werden, wenn sie diese innerhalb von 2 Jahren nach Übernahme kündigen, in diese Regelung ebenfalls in der Weise einbezogen, dass für alle Anleihen der ursprünglichen Anleger*innen zusammen die Auszahlung auf 5 % des gesamten Poolvolumens in einem Kalenderjahr beschränkt ist.
- 15.2 Die (Rück)Zahlung hat zur Voraussetzung, dass die Liquiditätsreserve im aktuellen Kalenderjahr zumindest einmal in Höhe von 10 % der Summe der jeweils aktuellen Anleihebeträge aufgefüllt gewesen ist und das aktuelle Guthaben am Treuhandkonto unter Abzug einer allfälligen Bau- und Investitionsreserve ausreicht, um sämtliche Rückzahlungsanforderungen eines Quartals jeweils zur Gänze zu befriedigen, wobei Anforderungen aus einem früheren Quartal jenen aus einem späteren vorgehen, innerhalb eines Quartals aber sämtliche Anforderungen gleichrangig zu behandeln sind.
- 15.3 Reicht die Liquiditätsreserve zum Kündigungstermin nicht aus, gilt eine Stundung der (Rück)Zahlung wie folgt als vereinbart: Der Fälligkeitstermin wird in Etappen von je drei Monaten so lange hinausgeschoben, bis die notwendige Liquidität für die (Rück)Zahlung vorhanden ist. Die (Rück)Zahlungen erfolgen sodann gemäß § 15.2.
- 15.4 Für den Fall, dass der ursprüngliche Fälligkeitstermin bereits um drei Jahre hinausgeschoben wurde und gleichzeitig mehr als ein Drittel der gesamten Zeichnungsbeträge zur (Rück)Zahlung offen ist oder dass der ursprüngliche Fälligkeitstermin bereits um fünf Jahre hinausgeschoben wurde, ist die (Rück)Zahlung sodann (unter Auflösung einer allenfalls zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bau- und Investitionsreserve) auf jeden Fall fällig. Diesfalls sind die für die Rückzahlung erforderlichen Beträge von der Emittentin zeitgerecht am Treuhandkonto zu erlegen.

15.5 Bei Eintreten mindestens einer der drei folgenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können, wenn der Vermögenspool nicht die erforderlichen Zuflüsse hat, Auszahlungen ab Eintreten bis auf drei Jahre nach Wegfall (bzw. im Fall des Zwangsumtausches ab dessen Abschluss) der genannten Kriterien generell ausgesetzt werden:

- a) Im Zuge einer Wirtschaftskrise wird das gesetzliche Zahlungsmittel durch eine Währungsreform zwangsweise umgetauscht, die Spar – und sonstigen Bankguthaben werden dadurch allgemein in ihrem Wert um mehr als 20 % reduziert.
- b) die Jahresdurchschnittsarbeitslosigkeit (nach EU-Berechnungsweise) steigt auf mehr als 20%.
- c) das Bruttosozialprodukt der Gesamtwirtschaft von Österreich oder seiner allfälligen Nachfolgestaatseinheit (ev. EU...) schrumpft innerhalb eines Jahres um mehr als 5% innerhalb von zwei Folgejahren zusammen um mehr als 8%, innerhalb von drei Folgejahren zusammen um mehr als 10%.

Nach Ablauf der genannten Aussetzungsfrist erfolgen die (Rück)Zahlungen wieder gemäß 15.1 bis 15.4 (mit allfälliger weiterer Fristverlängerung). Sollte durch alternative Zahlungsmittel, die eine allgemeine oder zumindest überwiegende Akzeptanz in der jeweiligen Region genießen, wie z.B. Regionalwährungen, Barerringguthaben, Tauschkreisguthaben etc. eine ausreichende Liquidität im Vermögenspool vorhanden sein, können auch diese mit Einverständnis der Empfänger*innen zur Auszahlung verwendet werden.

(Rück)Zahlungen in Form von alternativen Zahlungsmitteln haben nicht über den Treuhänder bzw. das Treuhandkonto, sondern direkt durch die Emittentin zu erfolgen. Gegenüber dem Treuhänder ist eine derartige (Rück)Zahlung nur wirksam, wenn dies von der Emittentin und der/dem Anleger*in jeweils unterschrieben unter Angabe des entsprechend in Euro umgerechneten (Rück)Zahlungsbetrages und ausdrücklicher Entlassung des Treuhänders aus der diesbezüglichen Treuhandschaft auf der ZE vermerkt ist und das Original der Anleiheurkunde des Treuhänders übermittelt wird.

15.6 Zur Herstellung einer angemessenen Liquidität kann die Emittentin jederzeit auch dann schon parifizierte Einheiten der Projektliegenschaft oder die Eigentumswohnung Sampogasse 14 wieder verkaufen. Die Anleger*in ist damit einverstanden, dass der Treuhänder einer Freilassungserklärung für die betreffende Einheit unter folgenden Bedingungen zustimmt:

- der freihändige Verkauf erzielt zumindest den Verkehrswert. Dieser ist durch ein Gutachten eines vom Treuhänder ausgewählten und von der Emittentin bestellten gerichtlich beeideten Sachverständigen festzulegen.
- Der Verkaufserlös wird im ersten Schritt zur Abdeckung vorrangiger Wohnbauförderungsdarlehen oder anderer vorrangiger Darlehen herangezogen.

Der verbleibende Erlös ist auf das Treuhandkonto des Treuhänders zu hinterlegen und für die Auszahlungsanforderungen aus dem Vermögenspool gemäß § 11 zu verwenden. Sollte ein Restbetrag übrigbleiben, ist dieser für die Wiederauffüllung der Liquiditätsreserve auf 10% auf dem Treuhandkonto zu belassen.

15.7 Im Übrigen haben die Rückzahlungen ausschließlich gemäß § 6 der THV zu erfolgen.

§ 16 Verwendung der Zeichnungsbeträge für Kosten der Projektliedenschaft, Tilgung von Darlehen und Kosten der Treuhandschaft

- 16.1 Die Verwendung der Zeichnungsbeträge für die unter § 7.1, 7.2. und 7.3. genannten Zwecke (ausgenommen Spesen des Treuhandkontos samt KEST) hat insbesondere die Deckung durch den Verkehrswert der Projektliedenschaft, deren Besicherung durch die Treuhänderhypothek und gegebenenfalls das Vorliegen des Nachweises des Investitionswertes und allenfalls des Baufortschrittes durch Bestätigung einer des Treuhänders von der Emittentin bekanntgegebenen Bauchfachperson, für das Projekt verantwortlichen Örtlichen Bauaufsicht, eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen zur Voraussetzung und auch im Übrigen ausschließlich gemäß § 6 der THV zu erfolgen.
- 16.2 Bei Eintritt des Sicherungsfalles gelten jedoch die unter §18 vereinbarten Ausnahmen.

§ 17 Rechte der Emittentin und Verfügung über die Projektliedenschaft

- 17.1 Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, weitere Finanzierungen, die Verbindlichkeiten begründen, die den Anleiheforderungen vorrangig oder gleichrangig gestellt sind, aufzunehmen. Auf den Projektliedenschaften dürfen diese Finanzierungen nicht hypothekarisch besichert werden.
- Forderungen aus anderen Vermögenspool-Emissionen als der gegenständlichen sind innerhalb der Treuhänderhypothek dieser Emission gleichgestellt, also im gleichen Rang.
- Im Rahmen der in der AB gesetzten Grenzen darf die Emittentin über die Projektliedenschaften frei verfügen, sie insbesondere vermieten. Dabei ist zur Werterhaltung der Projektliedenschaften -soweit zulässig- ein Kündigungsschutz nach dem Mietrechtsgesetz zu vermeiden. Unbefristete Mietverträge ohne jederzeitiges Kündigungsrecht der Emittentin sind unzulässig.
- 17.2. Der Emittentin ist es mit Ausnahme des § 12 verboten, die Projektliedenschaften mit gegenüber der Treuhänderhypothek vorrangigen Pfandrechten zu belasten. Andere nachrangige grundbücherliche Lasten außer Pfandrechten (z.B. Dienstbarkeiten...) sind zulässig.
- 17.3. Mit Ausnahme des Sicherungsfalles ist eine gänzliche oder teilweise Veräußerung der Projektliedenschaften nur zum Verkehrswert zulässig. Ist der Restwert der nicht von der Veräußerung betroffenen Teile der Projektliedenschaften ausreichend hoch, um die verbliebenen Anleiheforderungen zu decken, ist eine teilweise Veräußerung zulässig.
- Ist der Verkehrswert des nicht zu veräußernden Teils der Projektliedenschaften nicht ausreichend hoch, muss die Emittentin zeitgerecht die erforderlichen Anleihekündigungen durchführen. Vor einem Totalverkauf sind alle Anleihen sofort zu kündigen. Die dafür nötigen Mittel sind zeitgerecht am Treuhandkonto zu erlegen oder dem Treuhänder Zugriff auf den Veräußerungserlös einzuräumen. Dieses Verfügungsrecht umfasst jenen Teil des Veräußerungserlöses, der für die Rückzahlungen gebraucht wird.

- 17.4. Sind von der Projektliegenschaft in der Minciostraße 17 Abtretungen ins öffentliche Gut oder Abschreibungen von geringwertigen Trennstücken nach § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz vorzunehmen, kann der Verkehrswert rechnerisch ermittelt werden. Im Übrigen gilt § 17.3

§ 18 Eintritt des Sicherungsfalles, Realisierung der Treuhänderhypothek durch Zwangsversteigerung

Der Treuhänder übernimmt unter folgenden Umständen, die gerichtliche Verwertung der Treuhänderhypothek zugunsten aller Anleger*innen einzuleiten und aus dem Erlös nach Abzug der gerichtlich bestimmten Verfahrenskosten die Ansprüche der Anleger*innen nach Maßgabe des Erlöses der Verwertung der Projektliegenschaft und der Eigentumswohnung Sampogasse 14 abzudecken:

- Die Emittentin ist mit der Erfüllung der ihren Anleger*innen zustehenden Ansprüche auf Rückzahlung ihrer Anleihen länger als drei Monate (nachdem die Fälligkeit gemäß den Punkten des § 15.4 nicht mehr weiter aufschiebbar war) in Verzug.
- Es konnte kein sonstiges Einvernehmen erzielt werden und die Emittentin ist die Rückzahlung der Anleihe letztlich aufgrund einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über die von dem Treuhänder einzubringenden Hypothekarklage schuldig.

Nach Rechtskraft des Urteiles über die vom Treuhänder eingebrachten Hypothekarklage ist dieser beauftragt, die Zwangsversteigerung der Projektliegenschaft zu beantragen. Für die bereits aufgelaufenen und noch auflaufenden Verfahrenskosten inklusive des bei Gericht zu erlegenden Schätzungskostenvorschusses ist er ermächtigt, diese aus dem Treuhandguthaben, auf jeden Fall unabhängig von den Bestimmungen zur Bildung der Liquiditätsreserve vereinbarten Regeln, zu entnehmen. Reicht dieses nicht aus, sind auf entsprechende Aufforderung des Treuhänders hin sämtliche Anleger*innen, die der Treuhänder zu einer Verwertung der Treuhänderhypothek aufgefordert haben oder auffordern, verpflichtet im Verhältnis ihrer/seiner Anleihebeträge für eine entsprechende Deckung am Treuhandkonto zu sorgen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet Aufforderungen auf Verwertung der Treuhänderhypothek durch Anleger*innen, die diese vorgenannte Verpflichtung auf aliquote Deckung des Treuhandkontos nicht fristgerecht erfüllen, nachzukommen.

Der Versteigerungserlös und ein allfälliges Guthaben auf dem Treuhandkonto werden nach Abzug der entstandenen Ausgaben (unter vorrangiger Befriedigung der Ausgaben des Treuhänders und sodann der von Anleger*innen etwaig geleisteten vorgenannten Deckungsbeträgen) unabhängig davon, ob und wann eine (Rück)Zahlung oder die Verwertung der Treuhänderhypothek geltend gemacht wurde, auf alle Anleger*innen aliquot im Verhältnis ihrer Anleihebeträge aufgeteilt, womit die Anleiheforderungen als zur Gänze befriedigt und die Anleihen als endgültig aufgelöst gelten. Darüberhinausgehende Anleiheforderungen können daher von den Anleger*innen gegen die Emittentin nicht mehr geltend gemacht werden. Ein allfälliger Überschuss aus dem Verwertungserlös ist der Emittentin auszufolgen.

Bei der Festsetzung der Versteigerungsbedingungen ist als geringstes Gebot der Schätzwert zu beantragen und einer Herabsetzung des geringsten Gebotes niemals zuzustimmen. Konnte nicht versteigert werden, wird der Treuhänder nach Verstreichen der jeweiligen gesetzlichen Wartefrist eine neue Versteigerung beantragen, dies immer wieder, solange bis entweder in

der Zwischenzeit eine außergerichtliche Regelung mit den betreffenden Anleger*innen erfolgt ist, ein gänzlicher oder teilweiser Freihandverkauf durchgeführt werden konnte oder letztlich durch eine Versteigerung, das gesamte, mit der Treuhänderhypothek belastete, Grundvermögen der Emittentin verwertet werden konnte.

Wenn die zugunsten der Anleger*innen verpfändete Projektliegenschaft und die Eigentumswohnung Sampogasse 14 zwangsversteigert werden, ist der Erlös unabhängig davon, ob und wann eine Auszahlung oder Rückzahlung von Anleger*innen geltend gemacht wurde, im Rahmen der Realisierung der Treuhänderhypothek durch den Treuhänder, auf alle Anleger*innen gemäß § 11 aufzuteilen.

§ 19 Haftung der Emittentin

Die Haftung der Emittentin gegenüber den Anleger*innen ist auf Sachhaftung mit der Projektliegenschaft und dem auf den Vermögenspool entfallenden Guthaben in Form der Liquiditätsreserve auf dem Treuhandkonto eingeschränkt. Wenn die Projektliegenschaft und die Eigentumswohnung Sampogasse 14, auf welcher die Pfandrechte für die Sicherung der Forderungen der Anleger*innen eingetragen sind, restlos verwertet worden sind und das Guthaben am Treuhandkonto restlos erschöpft ist, kann keine weitere Forderung gegenüber der Emittentin geltend gemacht werden. Dies gilt nicht bei Schäden der Anleger*innen, die aufgrund von grob fahrlässigem Verhalten durch die Emittentin, entstehen. Die Emittentin haftet diesfalls für die Anleiheforderung grundsätzlich mit ihrem gesamten Vermögen.

§ 20 Transparenz und Rechnungslegung (jährliche Berichte)

Die Anleger*in erhält von der Emittentin jährlich, und zwar spätestens am 31.3. jeweils für das Vorjahr, gemeinsam mit der Übersicht ihrer Beiträge einen Bericht bestehend aus einem finanziellen Rechenschaftsbericht, einer Liste der aktuellen Beiträge aller Anleger*innen, sowie einem Bericht über den aktuellen Stand der Grund- bzw. Gebäudenutzung. Die aktuellen Beiträge werden jeweils inklusive der Wertsicherung festgestellt.

Als pauschaler Betrag zu den Kosten, die der Emittentin durch die Anleihe inklusive der Treuhandschaft entstehen, wird dem/der Anleger*in am Ende jedes Kalenderjahres ein Betrag von 2 Promille des zu diesem Zeitpunkt gebuchten Anleihebetrages angelastet. Erst bei Rückzahlung wird dieser Gesamtbetrag abgezogen.

Für die Versteuerung der Wertsicherung nach dem Einkommenssteuergesetz des jeweiligen Landes haben die Anleger*innen selbst Sorge zu tragen.

§ 21 Sonstige Bestimmungen

- 21.1 Die/der Anleger*in verpflichten sich der Emittentin bzw. dem Treuhänder auf deren Verlangen umgehend zur Identitätsfeststellung und zur Abwicklung dieses Vertrages erforderliche Unterlagen (amtlicher Lichtbildausweis etc.) zur Verfügung zu stellen bzw. erforderliche Erklärungen abzugeben (so insbesondere im Zusammenhang mit der Erfüllung von Vorschriften zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, des Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA), allgemein finanz- oder bankenrechtlicher bzw. bankeninternen (Compliance)Vorschriften, etc.). Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung bzw. der genannten Vorschriften berechtigt die Emittentin und verpflichtet diesen gegenüber dem Treuhänder zur sofortigen Auflösung des Anleihevertrages und hat die/der Anleger*in diesfalls der Emittentin bzw. dem Treuhänder sämtliche aus dieser Nichterfüllung allenfalls entstehenden Nachteile zu ersetzen bzw. diese hierfür völlig schad- und klaglos zu halten.



- 21.2 Sämtliche in dieser AB genannten Erklärungen und Mitteilungen der Emittentin, der/des Anleger*in oder des Treuhänders haben schriftlich oder per Mail zu erfolgen.
- 21.3. Im Falle eines Widerspruchs zwischen der AB und sonstigen Informationen der Emittentin, insbesondere des Informationsblattes, hat die AB Vorrang. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser AB ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sind oder werden, berührt diese die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung tritt gegebenenfalls eine Regelung, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt.
- 21.4 Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe inklusive der THV findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung und ist Gerichtsstand Wien.

ENTWURF