

TREUHANDVEREINBARUNG DER MINCIOSPACE_-VERMÖGENSPOOL ANLEIHE („THV“) EMISSION „1/2023“

§ 1 Treugeber*in und Treuhänder

Treugeber*in dieser Vereinbarung sind einerseits die Emittentin (kurz: „**Em**“) und andererseits die Anleger*innen.

Auf Grundlage der Anleihebedingungen (Anlage ./1) und der Zeichnungserklärung (Anlage ./3) bestellen die Treugeber*innen RA Dr.Benno Wageneder zum Treuhänder für die Abwicklung der gezeichneten Vermögenspool-Anleihen.

Anleihebedingungen (kurz „**AB**“) und Zeichnungserklärung (kurz „**ZE**“) sind untrennbarer Bestandteil der Treuhandvereinbarung.

Es gelten die im Folgenden vereinbarten Rechte und Pflichten.

§ 2 Begründung des Treuhandverhältnisses

Dieses entsteht mit der Unterfertigung durch Em und die/den Anleger*in und mit der unterschriebenen Zeichnungserklärung für die Anleihe.

Es geht durch jedes Indossament einer Anleihe auf die/den dann aktuelle/n Anleger*in über, ohne dass es einer gesonderten Erklärung der Em, der/den bisherigen oder aktuellen Anleger*in oder des Treuhänders (kurz: „**TH**“) bedarf.

§ 3 Rechte und Pflichten des Treuhänders („TH“)

- 3.1 Der TH ist im Zusammenhang mit der Erfüllung der AB und der Treuhandvereinbarung berechtigt, alles vorzukehren, was er für notwendig und nützlich erachtet.
- 3.2 Er ist ausschließlich zur Besorgung der ihm in den AB ausdrücklich übertragenen und in dieser Vereinbarung konkret bezeichneten Aufgaben verpflichtet. Insbesondere trifft ihn gegenüber der Anleger*in keine wie immer gearteten Aufklärungs-, Warn- oder Beraterpflichten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Emission, der gegenständlichen Anleihe und deren Risiken oder eine Prüfpflicht der wirtschaftlichen Lage der Em.
- 3.3 Sind vom TH Erklärungen erforderlich und abzugeben, so hat er dies zeitgerecht zu tun. Dies gilt insbesondere für Vorrangs- oder Freilassungserklärungen bezüglich der Treuhänderhypothek oder für zu treffende schuldrechtliche Vereinbarungen, die nach den AB notwendig werden.

§ 4 Pflichten der Emittentin („Em“)

- 4.1 Die Em hat die Pflicht, dem TH alle für die Erfüllung seiner Pflichten und Ausübung seiner Rechte erforderlichen Unterlagen und Informationen zeitgerecht zu übermitteln.

- 4.2 Die Em hat die Pflicht, den TH über alle Umstände unverzüglich aufzuklären, die seine Tätigkeiten laut den AB nicht nur unerheblich beeinträchtigen könnten.
- 4.3 Die Em hat die Pflicht, die für das Grundbuchgericht erforderlichen Erklärungen (Treuänderhypothek usw.) abzugeben.
- 4.4 Die Em hat die Pflicht, dem TH den Verkehrswert der Projektliegenschaften durch Vorlage der in §13 der AB genannten Unterlagen nachzuweisen.

Wenn die Em diese Pflichten verletzt, darf der TH keine Verfügungen über Zeichnungsbeträge für Projektzwecke oder der Treuhandschaft vornehmen, bis die Em ihre Pflichten erfüllt hat.

§ 5 Übertragung zum Inkasso und Treuhänderhypothek

Der TH nimmt die Übertragung der Anleiheforderungen zum Inkasso an (§ 10.2 AB).

Er hat die Pflicht, die Treuhänderhypothek im Grundbuch einzutragen und darüber nur gemäß den AB und der THV vorzunehmen.

§ 6 Verwaltung des Treuhandkontos, Verfügungen über die Zeichnungsbeträge

- 6.1 Der TH hat die Pflicht, die Anleihen treuhändig abzuwickeln und allfällige Darlehenszahlungen (§ 17 AB) über ein jeweils eigens dafür eingereichtes Anderkonto.
- 6.2 Sobald die beiderseits unterfertigten ZE bei ihm einlangen, hat der TH die/den Anleger*in zur Zahlung des Zeichnungsbetrages aufzufordern. Der TH ist weder berechtigt noch verpflichtet, Zahlungen vor Eingang der vorgenannten Unterlagen anzufordern oder anzunehmen. Sollte die/der Anleger*in nicht zahlen, hat der TH die Em hiervon binnen angemessener Pflicht zu verständigen. Nach Einlangen des Zeichnungsbetrages auf dem Treuhandkonto hat der TH die ZE gegenzufertigen und die Anleiheurkunde an die/den Anleger*in zu übersenden und die Em hiervon zu verständigen.
- 6.3 Der TH ist berechtigt und verpflichtet, Verfügungen über den Treuhanderlag ausschließlich gemäß den AB und bei Vorliegen folgender, jeweils kumulativer Voraussetzungen zu tätigen (Ausnahme Sicherungsfall gemäß § 18 der AB!):
- 6.4 Verfügungen für Zwecke der Projektliegenschaften, Darlehenstilgungen und Treuhandschaft (Zahlungen an Em, den TH und Dritte):
- die Zahlung dient einem gemäß § 7.1 bis 7.6 der AB vereinbarten und vom Em nachgewiesenen Verwendungszweck
 - dem TH wurde von der Em die entsprechende Deckung durch den Verkehrswert der Projektliegenschaften gemäß § 13 der AB unter Vorlage der darin genannten Unterlagen und (im Fall des Bestehens einer vorrangigen Hypothek gemäß § 12 der AB) der aktuelle Darlehensoffenstand durch Vorlage eines entsprechenden vom Darlehensgeber ausgestellten Belegs nachgewiesen;
 - die Treuhänderhypothek ist gemäß den AB im Grundbuch eingetragen
 - durch die Zahlung wird die Liquiditätsreserve nicht geschmälert;
 - dem TH liegen folgende Unterlagen vor: Rechnung, Vorschreibung, Beleg über Eigenleistungen (wie z.B. Bauverwaltungskosten etc.) und im Fall der erfolgten

Vorleistung durch die Em der bezughabende Zahlungsnachweis der Em, im Fall von Darlehenstilgungen die bezughabende Vorschreibung;

- im Fall von Zahlungen im Zusammenhang mit Errichtungskosten und Kosten werterhaltender oder wertsteigernder Maßnahmen außerdem: dem TH liegt eine Bestätigung einer von der Em dem TH namhaft gemachten Baufachperson, für das Projekt verantwortlicher örtlicher Bauaufsicht, eines für Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen vor. Dadurch wird bestätigt, dass die Investition tatsächlich umgesetzt wurde und deren Wert jenem der Auszahlung entspricht.
- im Fall von Zahlungen im Zusammenhang mit Errichtungskosten von Gebäuden und Gebäudeteilen außerdem: dem TH liegt eine Bestätigung wie oben vor. Dadurch wird bestätigt, dass die getätigte Investition dem Baufortschritt gemäß des Baufortschrittsplanes in Händen des TH entspricht. Der Baufortschrittsplan muss von Fachleuten wie oben erstellt worden sein. Deren Auswahl obliegt der Em.
- Spesen des Treuhandkontos dürfen hingegen ohne Vorliegen aller obigen Kriterien vom Treuhandverlag abgebucht werden.
- Verfügungen zum Zweck der (Rück)zahlung von Anleihebeträgen:
 - dem TH wurde die Fälligkeit der (Rück)zahlung nachgewiesen;
 - dem TH liegt das Original der Anleiheurkunde vor;
 - die Voraussetzungen an die Liquiditätsreserve und eine Bau- und Investitionsreserve laut § 14 der AB sind erfüllt.

Der TH hat die unter § 6.3. genannten Zahlungen spätestens am letzten Tag der von der Em zu nennenden Zahlungsfrist und die unter § 6.4. genannten Zahlungen zeitnah zum Fälligkeitstermin, spätestens jedoch am Fälligkeitstag vorzunehmen.

Sind allerdings Zahlungen für Zwecke der Projektliegenschaft, die Darlehenstilgung, Treuhandenschaft und an Anleger*innen oder die Bau- und Investitionsreserve zu dotieren – dies zum selben Zeitpunkt – sind die (Rück)zahlungen von Anleihebeträgen vorrangig zu behandeln. Dies gilt immer dann, wenn die Liquidität nicht ausreichend ist.

Tritt der Sicherungsfall ein, gilt abweichend davon ausschließlich der § 18 der AB.

§ 7 Beendigung des Treuhandverhältnisses

Das Treuhandverhältnis endet ohne weitere Erklärung der Vertragsparteien

- 7.1 mit vollständiger Rückzahlung aller Anleihebeträge an sämtliche Anleger*innen und Löschung der Treuhänderhypothek;
- 7.2 mit der vollständigen Verwertung der Liquidierung der Hypothek aus welchen Gründen auch immer und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleger*innen und des Überschusses an die Em;
- 7.3 mit dem Tod oder Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des TH.

Des Weiteren kann das TH-Verhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonates ordentlich und aus wichtigem Grund jederzeit außerordentlich aufgekündigt werden,

- 7.4 vom Em durch Erklärung an den TH

- 7.5 von mindestens der Hälfte aller Anleger*innen durch Erklärung an die Em und den TH, sowie
- 7.6 vom TH durch Erklärung an die Em (bzw. an deren vertretungsbefugte Person, Insolvenzverwaltung oder Liquidator*in)

Nach Kündigung hat die Em (bzw. deren vertretungsbefugte Organe, Insolvenzverwaltung oder Liquidator*in) unverzüglich einen neuen TH zu Gunsten der Anleger*innen aus der österreichischen Anwaltschaft, dem Notariat oder unter den Wirtschaftstreuhänder*innen namhaft zu machen. Die neue Person hat alle Verpflichtungen aus dem TH-vertrag zu übernehmen.

Endet die Tätigkeit des TH als Rechtsanwalt ist der TH berechtigt, den gemäß § 34 a (2) bzw. (5) tätige/n Rechtsanwält*in mit der Fortführung der TH zu beauftragen.

Der Vertragsübernahme durch den neuen TH stimmen die Em und die Anleger*innen bereits jetzt ausdrücklich und unwiderruflich zu. Jedenfalls haben die Em und der neue TH dafür zu sorgen, dass umgehend die Einverleibung der TH-Hypothek auf den neuen TH unter gleichzeitiger Einverleibung der Löschung der auf den TH eingetragenen TH-Hypothek im Grundbuch erfolgt.

Allerdings kann sich der TH bereit erklären, auf Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung mit dem neuen TH die TH-Hypothek weiterhin für die Anleger*innen zu halten.

Sämtliche Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit einem Wechsel der Person des TH aus welchem Grund auch immer, sind zur Gänze von der Em zu tragen, der den TH hierfür schad- und klaglos zu halten hat. Dies gilt nicht für den Fall, dass eine außerordentliche Kündigung wegen nicht bloß leicht fahrlässiger Verletzung der TH-pflichten erfolgt ist.

§ 8 Haftung des Treuhänders

Der TH haftet ausschließlich für die Erfüllung der in dieser TH-Vereinbarung ausdrücklich übernommenen Pflichten. Daher haftet der TH insbesondere nicht für die Richtigkeit des von der Em nachzuweisenden Verkehrswertes oder die ausreichende und angemessene Versicherung der Projektliegenschaften, die rechtzeitige Beibringung oder die Richtigkeit der von der Em beizubringenden Gutachten, Berechnungen und sonstigen Nachweise oder der von dieser zu legenden Berichte oder sonstigen Informationen. Der TH haftet vor allem auch nicht für die Einbringlichkeit der Anleiheforderungen, für die Einhaltung finanzmarktrechtlicher oder bankenrechtlicher, gewerberechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist allein die Em verantwortlich und trifft den TH auch in diesem Punkt keine wie immer geartete Prüfpflicht oder Haftung. Dies alles gilt nicht bei Schäden der Anleger*in als Folge schuldhafter Verletzung von TH-Pflichten durch den TH.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

- 9.1 Alle Änderungen oder Ergänzungen zu dieser TH-Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 9.2 Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen der Em, der/des Anleger*in oder des TH haben schriftlich, auch per Mail zu erfolgen.

- 9.3 Die Treugeber entbinden den TH von seiner Verschwiegenheitspflicht, als diese nach standesrechtlichen oder sonstigen, vor allem kapitalmarktrechtlichen Vorschriften zu Auskünften an die RAK Oberösterreich, Gerichte oder Behörden etc. verpflichtet ist.
- 9.4 Sollten es die AB oder die TH-Vereinbarung nicht anders regeln, trägt die Em die mit dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern. Sie hält den TH vollkommen klag- und schadlos.
- 9.5 Anwaltliche Leistungen im Sicherungsfall gemäß § 18 der AB werden nach dem Notariatstarifgesetz, subsidiär nach den Allgemeinen Honorarkriterien und dem Rechtsanwaltstarifgesetz geregelt. Ansonsten gilt ein Stundensatz von € 170,00 (wertgesichert nach VPI 2020, Ausgangsmonat Juli 2023) plus Umsatzsteuer und Barauslagen als vereinbart.
- 9.6 Widersprechen sich AB und TH-Vereinbarung, gilt hinsichtlich der Rechte und Pflichten des TH der Vorrang der TH. Ganz oder teilweise unwirksame oder unanwendbare Bestimmungen machen die übrigen Bestimmungen nicht ungültig. An ihre Stelle tritt eine Regelung, die dem hypothetischen Parteiwillen am nächsten kommt.
- 9.7 Diese Vereinbarung behält als Original der TH und gibt der Em und den Anleger*innen Kopien.

Ort, Datum

Unterschrift Emittentin

Ort, Datum

Unterschrift Treuhänder