

URKUNDE

über ein besichertes Wiener Werte-Darlehen an die CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH Wien, Angeligasse

Vertrag über die Gewährung eines qualifiziert nachrangigen Darlehens abgeschlossen zwischen

Darlehensgeber: Herr Frau _____
Nachname Vorname

Straße PLZ Ort Legitimierung durch PA Pass (Beilage Kopie)

und als Darlehensnehmer (im Folgenden CPI Realwerte GmbH genannt)

CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH
Wien, Angeligasse
c/o CPI Immobilien AG
Hahngasse 3
A-1090 Wien

§ 1 Vertragsgegenstand

1.1. Der Darlehensgeber überweist dem Darlehensnehmer auf das spezielle Treuhandkonto einen

Betrag in Höhe von € _____
(mindestens € 15.000, höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem gewährten Darlehen (Darlehensvaluta) und 4,5% Kapitalbeschaffungskosten.

1.2. Fälligkeit

Der Betrag wird mit Unterzeichnung dieses Vertrages durch anliegende Überweisung mit dem Vermerk „Darlehen“ auf das spezielle Treuhandkonto einbezahlt:

Kontoinhaber:	CPI 1. Realwerte Verw. GmbH
Kontonummer:	130-185681
IBAN:	AT20 1630 0001 3018 5681
BIC Code:	BTVAAT22
bei der	Bank für Tirol und Vorarlberg AG

Der Überweisungsbeleg ist diesem Vertrag beigefügt.

§ 2 Zweckbindung des Darlehens

Die CPI Realwerte GmbH darf die Darlehensvaluta nur zum Erwerb des Immobilienobjektes 1100 Wien, Angeligasse 105 verwenden, vorausgesetzt der lastenfreie Erwerb des Objektes sowie die aufzuwendenden Kosten gemäß den Angaben im entsprechenden Objektbewertungsgutachten sind durch Eigenkapital der Gesellschaft und/oder durch Nachrangdarlehen belegt und die in § 3 beschriebene Option liegt vor.

Sollte die Finanzierung des Erwerbs und aller notwendigen Kosten nicht bis zum 30.06.2012 gesichert sein, ist der gesamte Überweisungsbetrag gemäß § 1 an den Darlehensgeber unverzinst zurückzuzahlen. Ungeachtet dessen wird der Erwerb des Objektes bis 31.12.2011 angestrebt.

§ 3 Ertragsbeteiligung und Rückzahlung

Die CPI Realwerte GmbH beabsichtigt, das Immobilienobjekt vor dem ordentlichen Ende der Laufzeit des Darlehens gemäß Absatz 4 und 5 zwecks Rückführung der Darlehen zu veräußern. Sie wird sich zu diesem Zweck eine Option von CPI Immobilien AG einräumen lassen, um das Immobilienobjekt nach Ablauf der unten genannten Fristen zu einem Mindestpreis zu verkaufen, falls es nicht anderweitig besser veräußert werden kann.

Der Darlehensgeber erhält für das Darlehen eine ertragsunabhängige Verzinsung für die ordentliche Laufzeit des Darlehens in Höhe von 50% bezogen auf die Darlehensvaluta.

Der Darlehensgeber ist darüber hinaus am Ende der ordentlichen Laufzeit am Gewinn der CPI Realwerte GmbH im Verhältnis des Betrages seiner Darlehensvaluta zum Gesamtbetrag des Eigenkapitals der CPI Realwerte GmbH und der gesamten aufgenommenen Darlehen mit einem Betrag von bis zu weiteren 50% bezogen auf die Darlehensvaluta beteiligt.

Nach dem Ablauf des achten vollen Kalenderjahres nach dem Erwerb des Objektes ist die CPI Realwerte GmbH berechtigt, das Darlehen jeweils mit einer Frist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres zu kündigen und den Betrag von mindestens 150% der Darlehensvaluta zuzüglich einer etwaigen Gewinnbeteiligung innerhalb eines weiteren Monats an den Darlehensgeber zu bezahlen. Zu diesem Zweck hat die CPI Realwerte GmbH einen Zwischenabschluss bzw. einen Jahresabschluss zu erstellen.

Wird das Darlehen von der CPI Realwerte GmbH nicht gemäß Absatz 4 gekündigt, endet das Darlehen ohne weitere Erklärung mit dem Ablauf des zehnten vollen Kalenderjahres nach dem Erwerb des Objektes. Die Darlehensvaluta (100%) ist anschließend innerhalb eines weiteren Monats zuzüglich Zinsen und einer etwaigen Gewinnbeteiligung (insgesamt mindestens 150% und höchstens 200% der Darlehensvaluta) zurückzubezahlen.

Wird das Darlehen vor Ablauf der ordentlichen Laufzeit außerordentlich aus wichtigem Grund beendet, erhält der Darlehensgeber als Rückzahlung die

Darlehensvaluta zuzüglich einer Verzinsung seines Darlehens gemäß Absatz 2 zeitanteilig im Verhältnis der tatsächlichen Laufzeit zur ordentlichen Laufzeit gemäß Absatz 5 unter Berücksichtigung des Zinsezineffektes abzüglich eines Betrages von 1/10 dieses so errechneten anteiligen Zinsbetrages. Eine Gewinnbeteiligung entfällt.

Sollte während der Darlehenslaufzeit bis zum Ende des 10. Jahres eine Währungsreform stattgefunden haben, so erfolgt die Rückzahlung des Darlehens in der neuen Währung nach den gleichen Regeln, wie in dieser Urkunde festgelegt, aber ohne eine Begrenzung der Gewinnbeteiligung von 200% nach oben.

§ 4 Gesamtdarlehensaufnahme

Die CPI Realwerte GmbH ist befugt, Nachrangdarlehen aufzunehmen, und zwar bis zu einer Gesamtsumme des Objektkaufpreises zuzüglich der Aufnebenkosten in Form der Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungs- und Notarkosten, also in Höhe von € 5.090.000,00 (in Worten Euro fünfmillionen-neunzigtausend).

§ 5 Qualifizierter Nachrang

5.1. Die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehens und der Zahlung der Gewinnbeteiligung bzw. von Zinsen gemäß § 3 dieser Vereinbarung sind qualifiziert nachrangig. Der Darlehensgeber tritt mit seinen Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens und der Zahlung der Gewinnbeteiligung bzw. von Zinsen gegen die CPI Realwerte GmbH im Interesse von dessen wirtschaftlichen Fortbestand unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger der CPI Realwerte GmbH, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, in dem Umfang zurück, wie es zur Vermeidung einer Krise, insbesondere einer Überschuldung der CPI Realwerte GmbH erforderlich ist. Eine Auszahlung der oben genannten Forderungen ist solange und soweit ausgeschlossen, als sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens herbeiführen würde. Der Darlehensgeber kann eine Auszahlung der oben genannten Forderungen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach Begleichung sämtlicher Vorrangforderungen verbleibenden Vermögens verlangen.

5.2. Im Insolvenzfall oder der Liquidation selbst erfolgt die Auszahlung nach Befriedigung der vorrangigen Gläubiger.

§ 6 Jahresabschluss und Prüfung

6.1. Bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens erhält der Darlehensgeber jeweils den Jahresabschluss der CPI Realwerte GmbH, nachdem dieser durch die zuständigen Geschäftsorgane festgestellt wurde.

6.2. Die Jahresabschlüsse der CPI Realwerte GmbH sind durch einen Wirtschaftsprüfer jährlich zu prüfen. Der Darlehensgeber ist berechtigt den Prüfungsbericht am Firmensitz der CPI Realwerte GmbH zu den üblichen Geschäftszeiten nach angemessener Vorankündigung einzusehen.

§ 7 Abtretung und Übergang von Rechten und Pflichten

7.1 Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gegenpartei. Die CPI Realwerte GmbH darf einer Abtretung der Darlehensforderung nur unter Angabe eines wichtigen Grundes seine Zustimmung verweigern. Die Absicht der Abtretung ist der CPI Realwerte GmbH anzuzeigen. Diese hat sich innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Absichtsanzeige zu äußern. Äußert sich die CPI Realwerte GmbH nicht innerhalb der Frist, gilt die Zustimmung als erteilt.

7.2 Eine Gesamtrechtsnachfolge ist der Gegenpartei anzuzeigen. Im Fall der Erbfolge nach dem Darlehensgeber kann der Darlehensnehmer zur Legitimation die Vorlage eines Erbscheins verlangen. Mehrere Rechtsnachfolger des Darlehensgebers haben einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Dieser hat seine Vollmacht in beglaubigter Form nachzuweisen. Wird kein gemeinsamer Vertreter bestellt, so kann die CPI Realwerte GmbH mit befriedigender Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger seiner Wahl zahlen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Das Darlehen unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist der Sitz der CPI Realwerte GmbH.

Für Willenserklärungen, die nach diesem Vertrag abzugeben sind, wird Schriftform vereinbart. Hiervon kann nur nach schriftlicher Vereinbarung abgewichen werden. Mündliche Nebenabsprachen bestehen nicht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Vertragsinhalt davon nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragspartner, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die in rechtlich zulässiger Weise der wirtschaftlich gewollten, aber unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, sollte sich eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke herausstellen.

Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde, Ihr schriftlicher Antrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Antrags zur Verfügung gestellt worden ist. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der schriftliche Widerruf ist an folgende Adresse zu richten:

Adresse:

CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH, A-1090 Wien, Hahngasse 3, Fax: +43 1 409 54 40-30, E-Mail: marketing@cpi.co.at

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind von beiden Seiten empfangene Leistungen zurückzugewähren. Können Sie die empfangenen Leistungen nicht oder nicht in vollem Umfang zurückgewähren, müssen Sie insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist zur Rückgewähr beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

_____	_____	_____
Ort	am	Unterschrift Darlehensgeber
_____	_____	_____
Wien,	am	CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH (Darlehensnehmer)
_____	_____	_____
Ort	am	Vermittler Name und Unterschrift