

## Darlehensvertrag

zwischen der Darlehensgeberin

**GW GrundWerk Capital Holding GmbH & Co. KG,  
Ballindamm 27, 20095 Hamburg**

vertreten durch die GW GrundWerk Capital GmbH,  
Ballindamm 27, 20095 Hamburg, diese

vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Adamietz

- Darlehensgeberin bezeichnet -

und der Darlehensnehmerin

**GW GrundWerk Capital GWC 1 GmbH & Co. KG,  
Ballindamm 27, 20095 Hamburg**

vertreten durch die GW GrundWerk Capital GmbH,  
Ballindamm 27, 20095 Hamburg, diese

vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Adamietz

- Darlehensnehmerin bezeichnet -

### § 1 Darlehensbetrag und Auszahlung

1. Die Darlehensgeberin gewährt aufgrund dieses Darlehensvertrages ein Darlehen in Höhe von bis zu 5.000.000,00 Euro. Die Auszahlung des Darlehens an die Darlehensnehmerin kann in mehreren Tranchen erfolgen. Die Auszahlung des Darlehens oder Teilen des Darlehens erfolgt jeweils abzüglich eines Disagios in Höhe von 3 % des Darlehensnennbetrages. Dabei entspricht ein Disagio einem Abschlag auf den Darlehensnennbetrag. Die Darlehensgeberin zahlt daher auf das Darlehen einen Betrag, der 3 % unter dem Darlehensnennbetrag liegt. Ihr Rückzahlungsanspruch bezieht sich aber auf den vollständigen Darlehensnennbetrag.

2. Die Darlehensgeberin ist berechtigt, die Auszahlung des Darlehens so lange zu verweigern, bis sämtliche der nachfolgend genannten Auszahlungsbedingungen erfüllt sind:

a. Einzahlung der Anleger auf die Inhaber-Schuldverschreibungen, die Darlehensgeberin ist daher nur dann zu Zahlungen auf das Darlehen verpflichtet, soweit ihr auch Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen zufließen;

b. Die Darlehensnehmerin tritt alle bestehenden und zukünftigen Mietforderungen, die von ihr mit der anzukaufenden Immobilie zu erzielen sein werden, an die Darlehensgeberin als Sicherungsabtretung in einer gesonderten Sicherungsabrede ab;

c. Alle Angaben des Darlehensvertrages sind zutreffend;

d. Es wurde kein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Darlehensnehmerin gestellt und es besteht auch kein Insolvenzgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung). Die Darlehensnehmerin hat ihre Zahlungen weder endgültig noch vorübergehend eingestellt;

e. Sämtliche von der Darlehensnehmerin der Darlehensgeberin im Vorfeld und im Zusammenhang mit diesem Vertrag überlassenen Unterlagen und gegebenen Informationen sind richtig.

f. Die Darlehensgeberin ist auch berechtigt, die Auszahlung zu verweigern, wenn eine Zusicherung der Darlehensnehmerin nicht zutreffen sollte oder sonst ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender wichtiger Grund vorliegt.

Unterbleibt die Auszahlung des Darlehens endgültig aus einem Grund, den nicht die Darlehensgeberin, sondern die Darlehensnehmerin zu vertreten hat, bleiben der Darlehensgeberin alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte vorbehalten.

3. Das Darlehen wird wie folgt verwendet:

Die Mittel aus dem Darlehen werden von der Darlehensnehmerin zur Finanzierung des Kaufes der Immobilie „**Fachmarktzentrum in Hennef, Alte Ladestraße 1-5, 53773 Hennef**“ verwendet. Dabei gehen die Vertragsparteien davon aus, dass der Kaufpreis für das FMZ einschließlich der Nebenkosten EUR 10.763.500,00 betragen wird. Die mit diesem Darlehen ausgereichte Darlehenssumme entspricht 46,45 % der Gesamtkosten.

Die Parteien gehen davon aus, dass der monatlich zu entrichtende Darlehenszins in Höhe von 7,5 % |31.250,00 € (Siehe § 2 des Vertrages) vorrangig aus den Mieteinnahmen des FMZ Hennef in Höhe von monatlich zur Zeit EUR 54.370,33 (Jahresnettomiete EUR 700.444,00) erfolgen wird.

4. Sollte der Kaufvertrag über das in § 1 Absatz 3 bezeichnete Objekt nicht zustande kommen, ist die Darlehensnehmerin berechtigt, die Mittel aus dem Darlehen für den Kauf eines anderen Objektes nach Genehmigung durch die Darlehensgeberin für Kaufpreiszahlung nebst den Kosten des Erwerbs zu verwenden. Das anzukaufende Objekt muss den Kriterien der “Erweiterte Due Diligence Liste & Investitions Codex der GW GrundWerk Capital Holding GmbH & Co.KG” entsprechen.

5. Die Darlehensgeberin ist berechtigt, die bestimmungsgemäße Verwendung des Darlehens zu kontrollieren und hierüber jederzeit Auskunft und Rechenschaft von der Darlehensnehmerin zu verlangen.

## § 2 Zinsen

1. Das Darlehen ist, insoweit es an die Darlehensnehmerin ausgezahlt wurde, mit einem festen Zinssatz von 7,5 % p.a. zu verzinsen. Die Zinszahlungen erfolgen in zwölf gleichen Teilzahlungen zum 01. eines Monats. Die Zinsberechtigung tritt insoweit erst mit Einzahlungen der Darlehensgeberin ein, so dass die Höhe des Zinsbetrages von der Höhe der Platzierung der Schuldverschreibungen und somit von den ausgezahlten Darlehenstranchen abhängig ist.

### § 3 Rückzahlung

1. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit beginnend ab der Gutschrift des Darlehensbetrages entweder in einer Tranche oder mehreren Einzeltranchen - auf dem von der Darlehensnehmerin benannten Konto bis zum 30. April 2026. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt endfällig zum 30. April 2026 an die Darlehensgeberin.

2. Rückzahlungen sind auf folgendes Konto zu leisten:

Kontoinhaber: GW GrundWerk Capital Holding GmbH & Co. KG

IBAN: DE81 2802 0050 1224 1154 01

Bank: OLB Bank AG, Oldenburg

BIC: OLBO DEH2 XXX

### § 4 Kündigung

1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Darlehensvertrages während der Laufzeit besteht nicht. Davon unberührt besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Die Darlehensgeberin ist insbesondere in folgenden Fällen berechtigt, den Darlehensvertrag außerordentlich und mit sofortiger Wirkung zu kündigen:

a. Die Darlehensnehmerin verstößt gegen eine oder mehrere ihrer Verpflichtungen und/oder Auflagen aus dem Darlehensvertrag oder anderen Rechtsverhältnissen mit der Darlehensgeberin und behebt diesen Verstoß nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach schriftlicher Mahnung durch die Darlehensgeberin.

b. Die Darlehensnehmerin gerät mit fälligen Zinszahlungen ganz oder teilweise in Verzug und erfüllt diese auch nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin.

c. Die Darlehensnehmerin gibt ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt; oder es wird ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Darlehensnehmerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt oder es wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Darlehensnehmerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens wird mangels Masse abgelehnt.

d. Die Darlehensnehmerin kommt ihren Auskunfts-, Rechenschafts-, Offenlegungs- und/oder Mitteilungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nach und erfüllt diese auch nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach schriftlicher Mahnung durch die Darlehensgeberin oder erteilte Auskünfte oder vorgelegte Unterlagen erweisen sich als nicht richtig.

e. Wegen des Anspruchs der Darlehensnehmerin gegen die Darlehensgeberin auf Auszahlung des Darlehensbetrages ergeht ein vorläufiges Zahlungsverbot oder wird ein Arrest erwirkt oder dieser Anspruch wird gepfändet oder ohne vorherige Zustimmung der Darlehensgeberin abgetreten, verpfändet oder sonst wie belastet.

f. Eine der von der Darlehensnehmerin abgegebenen Zusicherungen ist unzutreffend und die Darlehensnehmerin behebt dies nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach schriftlicher Mahnung durch die Darlehensgeberin.

2. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages durch die Darlehensgeberin ist diese zur Geltendmachung des ihr durch die vorzeitige Rückzahlung entstandenen Schadens gegenüber der Darlehensnehmerin berechtigt.

### **§ 5 Informations- und Offenlegungspflichten**

1. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, auf Verlangen der Darlehensgeberin ihre wirtschaftlichen Verhältnisse durch Einreichung der beiden jüngsten Jahresabschlüsse gegenüber der Darlehensgeberin offenzulegen. Ferner ist sie verpflichtet, der Darlehensgeberin unverzüglich und unaufgefordert über alle wesentlichen Vorgänge, insbesondere in Bezug auf die zweckgebundene Darlehensverwendung zu unterrichten. Darüber hinaus besteht die Pflicht, die Darlehensgeberin schriftlich darüber zu informieren, wenn sich ihre wirtschaftlichen Verhältnisse wesentlich verschlechtern sollten. Insbesondere, wenn bei ihr eine insolvenzrechtliche Überschuldungslage besteht oder sie zahlungsunfähig ist oder droht, zahlungsunfähig zu werden.

### **§ 6 Verzug der Darlehensnehmerin**

Kommt die Darlehensnehmerin mit Zahlungen in Verzug, so hat sie der Darlehensgeberin den geschuldeten Betrag mit einem jährlichen Zins von 7,25 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Das Recht der Darlehensgeberin, einen höheren Verzugsschaden geltend zu machen, wird hierdurch nicht berührt. Gleiches gilt für die Darlehensgeberin gegenüber der Darlehensnehmerin, sollte diese mit Zahlungen in Verzug kommen.

### **§ 7 Abtretungsverbot**

Die Abtretung der Rechte der Darlehensnehmerin aus dem Darlehensvertrag ist ausgeschlossen. Die Verpfändung oder sonstige Belastung der Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag, insbesondere des Auszahlungsanspruchs gegen die Darlehensgeberin ist ausgeschlossen.

### **§ 8 Sicherheiten**

Das Darlehen wird durch folgende Sicherheiten besichert:

a. Bestellung und Abtretung einer Grundschild: Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, für das mit den Mitteln dieses Darlehens anzukaufende Immobilienobjekt „Fachmarktzentrums in Hennef, Alte Ladestraße 1-5, 53773 Hennef“ eine Grundschild an rangbereiter Stelle für die Darlehensgeberin zu bestellen. Es dürfen nur Grundschilden im Range vorgehen, die die vollständige Finanzierung des

Kaufpreises absichern. Die Verpflichtung der Darlehensnehmerin zur Bestellung einer Grundschuld an rangbereiter Stelle für die Darlehensgeberin besteht auch bei Ankauf anderer Immobilien.


b. Abtretung der Mietforderungen aus der Immobilie: Die Darlehensnehmerin tritt alle bestehenden und zukünftigen Mietforderungen, die von ihr mit der anzukaufenden Immobilie zu erzielen sein werden, an die Darlehensgeberin als Sicherungsabtretung in einer gesonderten Sicherheitsabrede ab.

### **§ 9 Schriftform, salvatorische Klausel**

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der Textform. Auch die Aufhebung des Textformerfordernisses bedarf der Textform.

2. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Hamburg, den 19. Juli 2021



Unterschrift Darlehensgeber



Unterschrift Darlehensnehmer