

(Endinvestor)

Gesellschafter der
ABC GmbH & Co KG
Wunderstraße 1
A-1234 Wien

Ort, Datum

LETTER OF INTENT

Objekt "Zentralbahnhof", Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach erneuter Besichtigung des Objekts "Zentralbahnhof" erlauben wir uns, Ihnen den vorliegenden Letter of Intent ("LOI") zum Erwerb des SPV, in dessen Eigentum sich die Liegenschaft sowie das Objekt "Zentralbahnhof" selbst befinden, zu übermitteln.

Dieser LOI soll die grundlegenden Rahmenbedingungen festhalten, zu denen der Endinvestor ("Käufer" oder "wir") den Erwerb des Objekts "Zentralbahnhof" vom Adressaten dieses LOI ("Verkäufer") in Betracht zieht.

Käufer und Verkäufer werden im Nachfolgenden einzeln als "Partei" und gemeinsam als "die Parteien" bezeichnet. Die Parteien beabsichtigen, Verhandlungen zu führen und schließlich einen Kaufvertrag zu vereinbaren, der die nachfolgenden Konditionen erfüllt. Die Verkäufer nehmen zur Kenntnis, dass dieser LOI durch die Zustimmung des Investment Komitees des Käufers ("Beirats"), eine formelle Genehmigung durch den Vorstand, den positiven Abschluss einer Due Diligence und den Abschluss eines Kaufvertrags bedingt ist. Die Verkäufer nehmen weiters zur Kenntnis, dass dieser LOI im Hinblick auf den Abschluss der Transaktion keine Bindungswirkung entfaltet und nicht so ausgelegt werden soll, dass er eine verbindliche oder durchsetzbare Verpflichtung gegenüber einer der Parteien zum Erwerb des Objekts "Zentralbahnhof" beinhaltet.

1. Die Liegenschaft

Die Liegenschaft hat die Adresse Musterstraße 1 und ist im Grundbuch unter der EZ 1234, Grundstück 56/7, KG 12345 eingetragen. Sie besteht aus zwei getrennten Gebäuden, die in zwei verschiedenen Phasen errichtet wurden. Das Gebäude der ersten Bauphase ("Gebäude 1") ist eine unter Denkmalschutz stehende Eisenbahnremise aus dem 19. Jahrhundert, die bis zum dritten Quartal 2019 generalsaniert wurde. Das Gebäude der zweiten Bauphase ("Gebäude 2") wird auf Grund einer 2019 erteilten Baubewilligung neu errichtet und im dritten Quartal 2020 fertig gestellt. Beide Gebäude stehen auf einem gemeinsamen Grundstück, das eine Größe von 4.567 m² aufweist. Unter den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage, die auch unter den vier angrenzenden Liegenschaften liegt und einheitlich an einen Betreiber

verpachtet wird. Die Liegenschaft war früher Teil des Südbahnhof Areals in Wien. Die vermietbaren Flächen sind:

	Hotelfläche	Bürofläche	Gastronomiefläche
Gebäude 1	0	15.360	2.500
Gebäude 2	22.000	4.640	0
Summe	22.000	20.000	2.500

Die Liegenschaft und die Gebäude stehen im Eigentum der ABC GmbH & Co KG, einem in Wien registrierten SPV, das zur Gänze den Verkäufern gehört. Die persönlich haftende Gesellschafterin ABC GmbH ist mit 10 % und die Kommanditistin mit 90 % an der ABC GmbH & Co KG beteiligt. Weiters hält die Kommanditistin 100 % der Geschäftsanteile an der persönlich haftenden Gesellschafterin ABC GmbH, die ebenfalls ein SPV ist, das ausschließlich den Anteil an der ABC GmbH & Co KG hält.

Alle Bau- und Benützungsbewilligungen, die nach österreichischem Recht erforderlich sind, werden ordnungsgemäß vorliegen und die Gebäude gemäß den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sowie den genannten Bau- und Benützungsbewilligungen errichtet und fertig gestellt. Die notwendigen Dienstbarkeiten zugunsten der Liegenschaft werden einverleibt. Das Eigentum an der Liegenschaft ist unbestritten und nicht durch etwaige Belastungen beschränkt (ausgenommen der im Grundbuch eingetragenen Beschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit im Hinblick auf die Höhe der errichteten Gebäude), frei von Steuerrückständen, Sicherstellungen und Vorkaufsrechten Dritter. Die Verkäufer planen, eine wechselseitige Dienstbarkeit für die Versorgung der Liegenschaft und der vier benachbarten Liegenschaften mit Strom und Fernwärme einverleiben zu lassen, die den ordnungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft nicht hindern wird. Für die Tiefgarage sollen wechselseitige Fahrrechte eingeräumt werden. Die Liegenschaft ist nicht verschmutzt oder kontaminiert.

Der Käufer ist sich bewusst (und unterstützt den Plan), dass die Verkäufer (über andere SPV) auch die an die gegenständliche Liegenschaft anschließenden Liegenschaften erworben haben und ebenfalls entwickeln werden.

Alle Kosten (inklusive Grundbesitzabgaben) im Zusammenhang mit dem Eigentum an der Liegenschaft können zur Gänze an die Mieter weiter verrechnet werden.

2. Wert der Liegenschaft

Die Berechnungen hinsichtlich des Werts der Liegenschaft sind diesem Letter of Intent im Anhang 1 angeschlossen. Nachdem der Käufer den Kauf der Anteile an dem SPV beabsichtigt, wird der Preis der Vermögenswerte durch die Sharedeal-Parameter, das heißt gemäß Bilanzpositionen und Positionen in der Gewinn- und Verlustrechnung je nach dem Ausgang der Due Diligence auf eine marktübliche Weise angepasst werden.

Die grundlegenden Prinzipien bei dieser Berechnung sind:

- Kapitalisierungsrate von 3,8 % für alle Mietverträge für Hotel- und Büroflächen in Gebäude 1 und Gebäude 2 und von 4,5 % für die Pachtverträge für Gastronomieflächen und die Tiefgarage, die vor Fertigstellung unterzeichnet worden sind und eine Dauer von zumindest fünf Jahren aufweisen
- Kapitalisierung auf individueller Basis für Büroflächen basierend auf dem vertraglichen Mietzins, maximal jedoch EUR 14,50/m²/Monat für vermietete Flächen und von EUR 12,00/m²/Monat für unvermietete Flächen
- Kapitalisierung auf individueller Basis für Gastronomieflächen basierend auf einem vertraglichen Mindestpachtzins von maximal EUR 18,00/m²/Monat

3. Kaufgegenstand (SPV)

Die Gesellschaft, die erworben werden soll, hält als einzigen wesentlichen Vermögensgegenstand das Alleineigentum an der Liegenschaft und den beiden darauf errichteten Gebäuden. Der Buchwert des Anlagevermögens des SPV wird sich nach Fertigstellung aller Gebäude auf EUR 73.580.000 belaufen, wobei das Anlagevermögen die Summe aus dem Wert des Grundstücks und dem Wert der Gebäude bildet. Die in der Gesellschaft enthaltene Finanzierung beläuft sich auf EUR 57.500.000. Die Buchhaltung des SPV und die Bilanz zum Übergangstichtag werden von einem externen Wirtschaftsprüfer geprüft werden.

Der Käufer geht davon aus, dass der Kauf einer Objektgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG in Österreich nicht zu einer latenten Steuerbelastung führt und daher keine Ertragssteuer (Versteuerung von latenten Veräußerungsgewinnen) anfällt.

Erworben werden soll der Kommanditanteil an der ABC GmbH & Co KG, der einer Beteiligung von 90 % entspricht, und 100 % der Geschäftsanteile an der ABC GmbH. Der Käufer geht davon aus, dass mit dieser Strukturierung keine Grunderwerbsteuer anfällt.

4. Käufer

Der Endinvestor wurde im Jahr 1989 gegründet. Er ist ein führender Real Estate-Investor in Österreich.

Mit einem Liegenschaftsvermögen von rund EUR 4,5 Milliarden ist der Endinvestor Eigentümer von mehr als 50 Portfolio-Liegenschaften in 3 Ländern. Die Gesellschaft hat einen deutlichen Fokus auf CEE und hat erst unlängst ein größeres Einkaufszentrum in Warschau sowie Geschäftsgebäude in Bukarest und Wien erworben.

Der Endinvestor behält sich vor, eines oder mehrere direkt oder indirekt 100 % in seinem Eigentum stehende SPV als Käufer des Kommanditanteils und/oder der Geschäftsanteile an der ABC GmbH namhaft zu machen, wobei er für die Erfüllung der Verpflichtungen der so namhaft gemachten Käufer mit einer harten Patronatserklärung haftet.

5. Mietverträge

Das Gebäude 1 ist bei den Büroflächen zu 70 % zum selben Quadratmeterzins an drei Mieter vermietet. Die Gastronomieflächen sind zur Gänze verpachtet. Die jährlichen Mieterträge für dieses Gebäude belaufen sich in Summe auf EUR 2.587.200 für die Büroflächen und EUR 540.000 für die Gastronomieflächen, zusammen somit auf EUR 3.127.200.

In Gebäude 2 ist über die Hotelfläche von 22.000 m² ein 25 Jahres-Pachtvertrag abgeschlossen worden, bei dem der Pächter ein einmaliges Ausstiegsrecht nach 15 Jahren hat, ein Mietvertrag über 2.900 m² Büroflächen wird zurzeit endverhandelt und eine Fläche von 1.740 m² steht leer. Der jährliche Mindestpachtzins für das Hotel beträgt EUR 2.316.000. Der jährliche Mietertrag für den in Endverhandlung stehenden Mietvertrag beträgt EUR 556.800.

Die Bestandverträge enthalten jeweils Euro-Angaben hinsichtlich des Mietzinses. Alle Mietzinse sind mit dem Eurozone Consumer Price Index oder einem vergleichbaren Consumer Price Index jährlich zu 100 % indiziert. Weiters gehen wir davon aus, dass alle mit der Liegenschaft verbundenen Kosten zur Gänze über die mit den Mietern vereinbarten Betriebskostenabrechnungen von diesen zurückverlangt werden können. In den Mietverträgen wurde jeweils zur Umsatzsteuer optiert.

Entsprechend den erhaltenen Informationen beläuft sich der jährliche Mietertrag für das Gebäude 1 auf EUR 3.127.200 und für das Gebäude 2 auf EUR 4.677.050 (letzterer ist berechnet für den bereits abgeschlossenen und den in Endverhandlung befindlichen Vertrag). Die Verkäufer haben für die leer stehenden Flächen eine zweijährige Mietgarantie in der Höhe von EUR 12,00/m²/Monat abzugeben. Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Mietvertrag in Gebäude 2 vor dem Erwerb und während der Dauer der Mietgarantie höher als die angeführte Mietgarantie sein kann; wir werden diesbezüglich einen Wert bis zu den Grenzen in Punkt 2 für die Kapitalisierung anerkennen, sofern dieser vor oder während der Dauer der Mietgarantie realisiert wird.

6. Bedingungen

- 6.1 Zufriedenstellendes Ergebnis bei der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Due Diligence
- 6.2 Zufriedenstellende steuerliche Due Diligence und Buchprüfung bezüglich des SPVs
- 6.3 Verifizierung aller in diesem LOI angeführten Annahmen und der Informationen im Information Memorandum sowie Übereinstimmung der Istmiete mit dem Marktstandard
- 6.4 Formelle Genehmigung durch die Geschäftsführung und die zuständigen Gremien des Käufers

6.5 Abschluss eines gültigen Kaufvertrags und ordnungsgemäßer Übergang des Eigentumsrechts

6.6 Genehmigung durch die zuständigen Gremien der Verkäufer

7. Finanzierung

Unser Angebot ist nicht vorbehaltlich einer Finanzierungszusage. Der zurzeit im SPV aufgenommene Kredit von EUR 57.500.000 steht auch nach der Transaktion zur Verfügung.

8. Zeitlicher Ablauf, Exklusivität

Wir wären sehr erfreut darüber, mit Ihnen die weiteren Details dieser potentiellen Transaktionen so bald wie möglich besprechen zu können. Für die Durchführung der Due Diligence werden wir rund vier Wochen benötigen, gerechnet ab dem Tag der Übermittlung aller relevanten Unterlagen. Wir erwarten, die Verhandlungen in zwei weiteren Wochen abschließen zu können.

Die Zeitspanne, die mit dem Tag der Unterfertigung des LOI beginnt und sich über die Due Diligence-Phase bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrags erstreckt, ist die "Exklusivitätsspanne". Während dieser Exklusivitätsspanne wird der Käufer die Due Diligence durchführen und die Parteien werden in Treu und Glauben miteinander verhandeln, um einen für beiden Seiten akzeptablen Kaufvertrag abzuschließen. Die Due Diligence-Phase beginnt, sobald der Dataroom mit allen relevanten Unterlagen ausgestattet und geöffnet wurde, die Exklusivitätsspanne erstreckt sich bis zum 20.12.2019.

Bis zum Ende der Exklusivitätsspanne werden die Verkäufer, ihre vertretungsbefugten Organe, Stellvertreter, Partner und Konzerngesellschaften den Verkauf des Objekts mit Dritten nicht besprechen und ebenso wenig diesbezügliche Kauf- oder Verkaufsanbote machen bzw annehmen, die das Objekt "Zentralbahnhof", die Liegenschaft, die Gebäude oder die Geschäftsanteile des SPV betreffen.

Die Regelungen betreffend die Exklusivität sind zwischen den Parteien verbindlich.

9. Berater

Als juristische, steuerliche, wirtschaftliche und technische Berater werden Vertreter der bekannten größeren internationalen Beratungsgesellschaften herangezogen werden, die eine lokale Niederlassung haben. Jede Partei wird die Kosten ihrer Berater selbst tragen.

10. Vertraulichkeit

Der Käufer betrachtet die Bedingungen dieses LOI als vertraulich und verlangt, dass die Verkäufer weder die Existenz dieses LOI noch die darin enthaltenen Bestimmungen gegenüber dritten juristischen oder natürlichen Person offenlegen (abgesehen vertretungsbefugten Organen der Verkäufer, deren leitende Angestellte, Ver-

treter und Rechtsberater, die in den Kauf der Liegenschaft bzw des SPV involviert sind).

Die Regelungen betreffend die Vertraulichkeit sind zwischen den Parteien verbindlich.

11. Anwendbares Recht, Gerichtstand

Dieser LOI die unterliegt materiellem österreichischem Recht ohne die Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.

Sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem LOI, auch soweit sie sein Zu-Stande-Kommen oder seine Beendigung betreffen, sind ausschließlich von dem für 1010 Wien in Handelssachen zuständigen Gericht zu entscheiden.

12. Eigenschaften dieses LOI

Dieser LOI gilt vorbehaltlich der Due Diligence, dem Kaufvertrag sowie der Genehmigung durch die zuständigen Gremien.

Zweck dieses LOI ist es ausschließlich, zwischen den Parteien die grundsätzlichen Bedingungen für die Durchführung der beabsichtigten Transaktion festzulegen, nicht jedoch, dabei eine rechtlich verbindliche Verpflichtung für eine der Parteien zu schaffen, mit der jeweils anderen Partei in ein vertragliches Schuldverhältnis zu treten. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Transaktion Gegenstand weiterer Verhandlungen zwischen den Parteien sein wird und bedingt ist durch die beiderseitige Zustimmung, einen Kaufvertrag über die Gesellschaftsanteile am SPV (und damit indirekt an der Liegenschaft) abzuschließen. Der Kaufvertrag wird die für eine solche Transaktion üblichen Bestimmungen und Bedingungen enthalten. Eine beispielhafte Liste für Gewährleistungs- und Garantiezusagen, die im Kaufvertrag enthalten sein sollen, wird als Anhang 2 diesem LOI angeschlossen und wird nach den Ergebnissen der Due Diligence anzupassen sein. Soweit einer der vorgeannten Parameter abweicht, wird der Kaufpreis entsprechend angepasst werden (basierend auf den vorgeannten Bruttoerträgen).

Wir hoffen, dass dieses Angebot Ihr Interesse findet und sehen Ihrer Rückmeldung mit Interesse entgegen. Dieser LOI wird wirksam, sofern er von allen Parteien nicht später als bis zum 11.11.2019 unterzeichnet wird. Dieser LOI ersetzt alle vorangehenden LOIs und Zusagen in dieser Sache ersatzlos.

Hochachtungsvoll,