

Nr. 0000001  
Vom 01.12.2024

## UNTERNEHMENSANLEIHE

**X-FY GmbH, FN441085f, Josefstädter Str. 75-77/20, 1080 Wien**  
im folgenden "Emittentin" genannt, emittiert hiermit eine Unternehmensanleihe über

**EUR 100.000,00 (in Worten Euro einhunderttausend) an**

**Max Mustermann, geb. 24.12.1990, Musteradresse, 1010 Wien**  
im folgenden „Zeichner" genannt.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck       | Kapitalbeschaffung für Immobilieninvestitionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Laufzeit    | 36 Monate ab Überweisung des gezeichneten Betrages auf dem Bankkonto der Emittentin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verzinsung  | 8% p.a. Die Zinsen werden monatlich jeweils zum Monatsende abzgl. 27,5% KEST bezahlt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tilgung     | Endfällig nach Ablauf der Laufzeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besicherung | <p>Zur Besicherung des gezeichneten Betrages und Nebenforderungen werden folgende Sicherheiten bestellt:</p> <p>1. Pfandrecht über EUR 100.000,00 (in Worten Euro einhunderttausend) ob folgender Liegenschaft<br/><b>KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagan, EINLAGEZAHL 4559</b></p> <p>2. Verpfändung von allfälligen Versicherungsentschädigungen</p> <p>3. Persönliche Haftung des Geschäftsführers der Emittentin als Bürge und Zahler</p> |

Es gilt österreichischen Recht. Gerichtsstand Handelsgerichts Wien.

---

**Max Mustermann, geb. 24.12.1990, Musteradresse, 1010 Wien**  
Zeichner

---

**X-FY GmbH, FN441085f, Josefstädter Str. 75-77/20, 1080 Wien**  
Emittentin

---

**Mag. Stefan STEFAN, geb. 24.11.197, Franz-Josefs-Kai 41/13, 1010 Wien**  
Bürge und Zahler

## **PFANDBESTELLUNGSURKUNDE**

**Max Mustermann, geb. 24.12.1990, Musteradresse, 1010 Wien**

im folgenden "Pfandnehmer" genannt, hat eine Unternehmensanleihe von der

**X-FY GmbH, FN441085f, Josefstädter Str. 75-77/20, 1080 Wien**

im folgenden "Pfandbestellerin" genannt, erworben.

Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aller Art bis zum Höchstbetrage von

**EUR 100.000,00 (in Worten Euro einhunderttausend)**

bestellt die die Pfandbestellerin

**X-FY GmbH, FN441085f, Josefstädter Str. 75-77/20, 1080 Wien**

auf der ihr zur Gänze gehörige Liegenschaft

**KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagan, EINLAGEZAHL 4559**

samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zugehör, einschließlich aller Zivil- und Naturalfrüchte, auch insoweit diese abgesondert oder bezogen sind, zum Pfande und erteilt hiermit die ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund der vorliegenden Urkunde ohne ihr ferneres Wissen und Einvernehmen und auf ihre Kosten das vorstehend bestellte Pfandrecht ob der vorgenannten Liegenschaft für

**Max Mustermann, geb. 24.12.1990, Musteradresse, 1010 Wien**

grundbücherlich einverleibt werde.

Das dem Pfandnehmer bestellte Pfand erstreckt sich weiters auch auf jegliche Ansprüche, die mit dem Pfandobjekt verbunden sind bzw. in Hinkunft verbunden sein werden, insbesondere auf sämtliche Haft- /Deckungsrücklässe, Entschädigungsbeträge für die Vereinnahmung von Servituten und Reallasten bzw. Enteignung, Teilenteignung und Verzicht auf Verbauungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaftseigentümerin verpflichtet sich die auf der verpfändeten Liegenschaft befindlichen bzw. zu errichtenden Baulichkeiten bis zur Löschung des Pfandrechtes bei einem inländischen Versicherungsunternehmen ununterbrochen gegen Feuer- und Brandschaden und allenfalls auch gegen Explosion und sonstige Schäden in einer dem jeweiligen Wert entsprechenden Höhe versichert zu halten.

Sämtliche Rechte aus der diesbezüglichen Feuerversicherungspolizze werden hiermit zugunsten des Pfandnehmers verpfändet, wobei jeweils die Versicherungsprämien pünktlich entweder an das Versicherungsunternehmen oder nach Aufforderung an den Pfandnehmer zu entrichten oder ihm zu vergüten sind, falls dieser die Versicherungsprämien vorschussweise bezahlt hat, wozu er berechtigt, jedoch nicht verpflichtet ist.

Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist der Pfandnehmer berechtigt, die Auszahlung der Versicherungssumme aus der zu seinen Gunsten verpfändeten Versicherung zu seinen Händen zu verlangen.

Die Liegenschaftseigentümerin nimmt zur Kenntnis, dass sämtliche Zahlungen an den Pfandnehmer spesen- und abzugsfrei unter Ausschluss jeder Aufrechnung zu leisten sind. Erfüllungsort für alle aus dieser Geschäftsverbindung hervorgehenden Ansprüche ist für beide Teile der Firmensitz des Pfandnehmers.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass allfällige Teilzahlungen, sofern die aus der Geschäftsverbindung mit der Liegenschaftseigentümerin sich ergebenden Forderungen an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten den sichergestellten Höchstbetrag übersteigen sollten, in erster Linie zur Abdeckung des pfandrechtlich nicht sichergestellten Teiles dieser Forderungen zu verwenden sind.

Der Pfandnehmer ist nach freiem Ermessen befugt, sonstige für seine Forderungen bestellten Sicherheiten jedweder Art, insbesondere auch einzelne der für seine Forderungen als Pfand haftenden Liegenschaften zur Gänze oder partiell freizugeben.

---

**Max Mustermann, geb. 24.12.1990, Musteradresse, 1010 Wien**  
Pfandnehmer

---

**X-FY GmbH, FN441085f, Josefstädter Str. 75-77/20, 1080 Wien**  
Pfandbestellerin