



**S IMMO AG**

*(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)*

**Basisprospekt für das EUR 300,000,000 Angebotsprogramm der S IMMO AG  
über die Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen  
(Nichtdividendenwerte gemäß § 1 Abs 1 Z 4b KMG)**

Dieses Dokument ist ein Basisprospekt („**Prospekt**“) gemäß § 1 Abs 1 Z 17 des Bundesgesetzes über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes (BGBl 1991/625 idgF, Kapitalmarktgesetz oder „**KMG**“) für das öffentliche Angebot von bis zu Gesamtnominale EUR 300,000,000 Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem.

Die S IMMO AG („**Emittentin**“) kann unter diesem EUR 300,000,000 Angebotsprogramm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen („**Programm**“) auf Euro denomierte, fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen (einzeln „**Teilschuldverschreibung**“ und gemeinsam „**Teilschuldverschreibungen**“) begeben, die in den Muster-Anleihebedingungen sowie in den die jeweilige Emission konkretisierenden endgültigen Bedingungen einer Emission von Teilschuldverschreibungen („**Endgültige Bedingungen**“, gemeinsam mit den Muster-Anleihebedingungen die „**Emissionsbedingungen**“) näher beschrieben werden.

**Potentielle Anleger sollten bedenken, dass Veranlagungen in Teilschuldverschreibungen Risiken beinhalten. Der Eintritt bestimmter Risiken, insbesondere der im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher beschriebenen, kann dazu führen, dass Inhaber von Teilschuldverschreibungen (jeweils ein „Anleihegläubiger“) wesentliche Teile oder ihre gesamte Veranlagungssumme verlieren. Jeder potentielle Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen.**

Die Emittentin kann die Zulassung dieses Programms sowie von Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse, einem sonstigen geregelten Markt oder die Einbeziehung von Teilschuldverschreibungen in ein multilaterales Handelssystem, jeweils wie in der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU („**MiFID II**“) definiert, beantragen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Teilschuldverschreibungen in Ländern dar, in denen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 („**Securities Act**“) registriert.

**Dieser Prospekt wurde von der Österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde („FMA“) als zuständige Behörde gemäß KMG gebilligt. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a KMG.**

Dieser Prospekt wird an die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) notifiziert. Öffentliche Angebote der Teilschuldverschreibungen werden in Österreich, Deutschland oder jedem anderen Land erfolgen, in welches dieser Prospekt gültig notifiziert wurde.

Der Prospekt ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab seiner Billigung für öffentliche Angebote gültig, sofern er im Fall von wichtigen neuen Umständen oder wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen um gemäß § 6 KMG erforderliche Nachträge ergänzt wird.

**Arrangeur und Platzeur**

Erste Group Bank AG

Basisprospekt vom 6. Mai 2019

Die Emittentin mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358x, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben und erklärt (und hat gegenüber dem Arrangeur wie unten definiert bestätigt), dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und nicht irreführend sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussagen dieses Prospekt wahrscheinlich verändern können, sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind.

Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Anhänge IV, V, XXII und XXX der Verordnung (EG) 809/2004 vom 29. April 2004 (ABl. L 149 vom 30. April 2004) idgF (die „**Prospektverordnung**“) und den Bestimmungen des KMG für das öffentliche Angebot der unter diesem Programm begebenen Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung dieses Programms sowie von Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel der Wiener Börse, einem sonstigen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem erstellt.

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen per Verweis in den Prospekt aufgenommenen Dokumenten (siehe „*Per Verweis aufgenommene Dokumente*“), mit den Muster-Anleihebedingungen und dem Muster der Endgültigen Bedingungen, sowie im Hinblick auf jede Emission von Teilschuldverschreibungen, mit den jeweiligen Endgültigen Bedingungen der entsprechenden Emission gelesen werden. Im Falle eines Angebots von Teilschuldverschreibungen, die unter diesem Prospekt begeben werden, sind vor jeder Anlageentscheidung – ungeachtet der Einholung sachverständiger Anlageberatung – insbesondere die Emissionsbedingungen heranzuziehen. Dieser Prospekt ist derart zu lesen und zu verstehen, dass die per Verweis in den Prospekt aufgenommenen Dokumente und die jeweiligen Endgültigen Bedingungen Bestandteil dieses Prospekts sind.

Weder Erste Group Bank AG („**Erste Group**“) als Arrangeur und Platzeur (kurz „**Arrangeur**“) noch andere im Prospekt genannte Personen, mit Ausnahme der Emittentin, sind für die im Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis in den Prospekt aufgenommenen Dokumente verantwortlich und übernehmen daher, soweit gesetzlich zulässig, keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen.

Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt oder den jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen enthalten sind. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem gemacht oder gegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin oder dem Arrangeur genehmigt wurden.

Weder die Aushändigung dieses Prospekts, noch ein öffentliches Angebot noch der Verkauf oder die Lieferung von Teilschuldverschreibungen bedeutet, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen oder führen könnten. Jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können, werden bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen in einem Nachtrag gemäß § 6 KMG zu diesem Prospekt veröffentlicht.

Kein Teil dieses Prospekts, der Endgültigen Bedingungen und/oder von im Zusammenhang mit der Emission von Teilschuldverschreibungen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investoren-Folder) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem potentiellen Anleger wird empfohlen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der im Zusammenhang mit einer Investition in Teilschuldverschreibungen der Emittentin relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Die Teilschuldverschreibungen werden von keiner Aufsichtsbehörde in Österreich oder Deutschland empfohlen.

Dieser Prospekt enthält zukunftsbezogene Aussagen, die in der Regel durch Formulierungen wie „glaubt“, „erwartet“, „geht davon aus“, „beabsichtigt“, „peilt an“, „zielt darauf ab“, „schätzt“, „plant“, „nimmt an“, „kann“, „wird“, „könnte“ und ähnliche Ausdrücke zu erkennen sind. Diese zukunftsbezogenen Aussagen basieren auf den derzeitigen Erwartungen, Plänen, (Ein-)Schätzungen und Prognosen der

Emittentin und ihrer Konzernunternehmen im Hinblick auf zukünftige Umstände und Ereignisse und sind mit Risiken, Unsicherheiten und Annahmen verbunden, welche die Emittentin und ihre Konzernunternehmen, deren Branche, Geschäftsbereiche, Entwicklung oder Erträge betreffen. Der Eintritt dieser Risiken, Unsicherheiten oder der Nichteintritt von Annahmen kann dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und die Entwicklung der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen – damit die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen – wesentlich von den durch solche zukunftsbezogenen Aussagen ausdrücklich oder implizit umschriebenen zukünftigen Ergebnissen, Leistungen oder Zielen abweichen. Weder die Emittentin noch der Vorstand der Emittentin können daher für den zukünftigen Eintritt von Annahmen und Aussichten, die in diesem Prospekt enthalten sind, irgendeine Haftung übernehmen oder dafür garantieren.

Darüber hinaus sollten potentielle Anleger beachten, dass Aussagen über in der Vergangenheit liegende Trends und Ereignisse keine Garantie dafür bedeuten, dass sich diese Trends und Ereignisse auch zukünftig fortsetzen oder eintreten.

## VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN

### Allgemein

Außer für Österreich und Deutschland oder gegebenenfalls für einen sonstigen EU-Mitgliedsstaat, in welchen dieser Prospekt gültig notifiziert wurde, wurden und werden in keiner anderen Jurisdiktion Maßnahmen getroffen, aufgrund deren ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen oder der Besitz, die Verbreitung oder Verteilung des Prospekts oder sonstiger Unterlagen, die sich auf die Emittentin oder deren Teilschuldverschreibungen beziehen, gestattet ist. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land außerhalb von Österreich und Deutschland oder gegebenenfalls einem sonstigen EU-Mitgliedsstaat, in welchen dieser Prospekt gültig notifiziert wurde, veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem Vorschriften über die Registrierung und Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Angebot von Wertpapieren bestehen oder bestehen könnten. Insbesondere darf der Prospekt nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien gebracht werden. Personen, die in Besitz dieses Prospekts kommen, haben sich über derartige Beschränkungen zu informieren und diese einzuhalten und den Prospekt nicht entgegen den jeweiligen Wertpapiergesetzen zu veröffentlichen oder in Verkehr zu bringen.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Staates außerhalb von Österreich oder Deutschland und insbesondere nicht gemäß dem Securities Act registriert. Insbesondere dürfen Teilschuldverschreibungen daher nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder an oder für Rechnung einer US-Person (wie in Regulation S des Securities Act definiert) verkauft oder geliefert werden. Demgemäß dürfen Teilschuldverschreibungen in keinem Land oder in keiner Jurisdiktion direkt oder indirekt verkauft werden, sofern nicht Umstände vorliegen, durch welche die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften des jeweiligen Landes oder der jeweiligen anderen Jurisdiktion gewährleistet ist.

Jedwede Nichteinhaltung dieser Beschränkungen kann eine Verletzung US-amerikanischer, australischer, kanadischer, japanischer, irischer oder britischer oder von Wertpapierbestimmungen anderer Länder darstellen.

Jeder Platzeur wird sich mit Abschluss eines Übernahmevertrags gegenüber der Emittentin verpflichten und ihr zusichern, und jedes Kreditinstitut, das als Finanzintermediär im Sinne der Richtlinie 2006/48/EG in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen ist, seinen Sitz einem betroffenen Mitgliedstaat hat und zum Emissionsgeschäft oder zum Vertrieb von Schuldverschreibungen berechtigt ist (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) und diesen Prospekt verwendet, wird sich verpflichten und zusichern, alle geltenden Gesetze und Vorschriften in allen Ländern oder Gerichtsbarkeiten, in denen oder aus denen er Teilschuldverschreibungen kauft, anbietet, verkauft oder liefert oder in denen er diesen Prospekt oder andere dazugehörige Angebotsunterlagen besitzt, verbreitet oder veröffentlicht, einzuhalten und jede Zustimmung, Genehmigung oder Erlaubnis einzuholen, die für den Kauf, das Angebot, den Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen durch ihn nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften der jeweiligen Gerichtsbarkeit notwendig ist, dessen Rechten er unterliegt oder in der er solche Käufe, Angebote, Verkäufe oder Lieferungen tätigt. Die Emittentin und die Platzeure übernehmen

keine Haftung für die Einhaltung von Gesetzen durch Finanzintermediäre. Im Hinblick auf jede Tranche von Teilschuldverschreibungen werden der/die jeweilige/n Platzeur/e verpflichtet, alle anderen zusätzlichen Beschränkungen einzuhalten, die die Emittentin und der jeweilige Platzeur vereinbaren und die in den Endgültigen Bedingungen dargelegt werden.

## **Europäischer Wirtschaftsraum**

### ***Beschränkungen für öffentliche Angebote auf Grundlage der Prospektrichtlinie***

In Bezug auf jeden Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der die Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. November 2003 (geändert durch die Richtlinie 2014/51/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. April 2014) („**Prospektrichtlinie**“) umgesetzt hat (jeder ein „**Relevanter Mitgliedsstaat**“), sichert jeder Platzeur mit Abschluss eines Übernahmevertrags zu und verpflichtet sich, dass mit Wirkung von dem Tag (einschließlich), an dem die Prospektrichtlinie in dem jeweiligen Relevanten Mitgliedsstaat umgesetzt wird (das „**Relevante Umsetzungsdatum**“), Teilschuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in diesem Relevanten Mitgliedsstaat weder angeboten hat noch anbieten wird, die dem mit diesem Prospekt und den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen beabsichtigten Angebot unterliegen, mit Ausnahme der mit diesem Prospekt beabsichtigten Angebote in Österreich und Deutschland ab dem Tag, der auf einen Bankarbeitstag nach (i) der Veröffentlichung des von der FMA gebilligten Prospekts, (ii) der Notifizierung des Prospekts an die jeweils zuständige Behörde und der Veröffentlichung in Übereinstimmung mit der Prospektrichtlinie, wie in Deutschland bis zum Ende der öffentlichen Angebotsfrist umgesetzt und (iii) der Einreichung der jeweiligen Endgültigen Bedingungen bei der FMA und der BaFin fällt. Allerdings darf er mit Wirkung von dem Relevanten Umsetzungsdatum (einschließlich) ein Angebot der Teilschuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in dem jeweiligen Relevanten Mitgliedsstaat stellen, wenn das Angebot:

- (a) ausschließlich an qualifizierte Anleger wie in Artikel 2 Absatz 1 lit e der Prospektrichtlinie definiert oder an juristische Personen, die zugelassen sind oder unter Aufsicht stehen, um auf den Finanzmärkten tätig zu werden oder, falls sie nicht derart zugelassen sind oder unter Aufsicht stehen, wenn deren einziger Geschäftszweck Wertpapieranlagen sind, gerichtet ist;
- (b) wie in Artikel 3 Absatz 2 lit b der Prospektrichtlinie definiert an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen (ausgenommen qualifizierte Anleger wie in Artikel 2 Absatz 1 lit e der Prospektrichtlinie definiert) gerichtet ist; oder
- (c) unter allen sonstigen Umständen, die unter Artikel 3 Absatz 2 der Prospektrichtlinie fallen,

insofern für ein solches Angebot von Teilschuldverschreibungen keine Pflichten zur Veröffentlichung eines Prospekts gemäß Artikel 3 der Prospektrichtlinie oder eines Nachtrags zu einem Prospekt gemäß Artikel 16 der Prospektrichtlinie für die Emittentin oder eines Platzeurs bestehen.

Im Zusammenhang mit dieser Bestimmung bezeichnet die Formulierung „Angebot von Teilschuldverschreibungen an die Öffentlichkeit“ in Bezug auf jegliche Teilschuldverschreibungen in einem Relevanten Mitgliedsstaat eine Mitteilung in jeglicher Form und auf jegliche Art und Weise, die ausreichende Informationen über die Bedingungen des Angebots und die angebotenen Teilschuldverschreibungen enthält, damit ein Anleger entscheiden kann, die Teilschuldverschreibungen zu kaufen oder zu zeichnen, unter Beachtung einer etwaigen Abweichung von der Prospektrichtlinie durch eine erlassene Umsetzungsmaßnahme in diesem Mitgliedsstaat; der Ausdruck „Prospektrichtlinie“ im Zusammenhang mit diesem Abschnitt bezeichnet die Prospektrichtlinie und jede relevante Umsetzungsmaßnahme in jedem Relevanten Mitgliedsstaat.

## **Vereinigte Staaten von Amerika**

Die Teilschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem US Securities Act von 1933 (in der jeweils geltenden Fassung, der „**Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder auf deren Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, die Teilschuldverschreibungen sind gemäß dem Securities Act registriert oder eine Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act findet Anwendung. Die

in diesen Absätzen verwendeten Begriffe haben dieselbe Bedeutung wie in Regulation S unter dem Securities Act. Die Teilschuldverschreibungen werden unter Berufung auf Regulation S außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika an nicht-U.S. Personen angeboten und verkauft.

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und unterliegen dem Steuerrecht der Vereinigten Staaten von Amerika und dürfen weder in den Vereinigten Staaten von Amerika oder seinen Besitzungen noch gegenüber einer U.S.-Person angeboten oder an eine solche verkauft oder geliefert werden, mit der Ausnahme von bestimmten Transaktionen, die nach den U.S.-Steuerbestimmungen erlaubt sind. Die in diesem Absatz verwendeten Bestimmungen haben dieselbe Bedeutung wie in dem U.S. Internal Revenue Code von 1986 in der jeweils geltenden Fassung und die darunter erlassenen Bestimmungen.

Jeder Platzeur wird sich mit Abschluss eines Übernahmevertrags gegenüber der Emittentin verpflichten und ihr zusichern, dass er – mit Ausnahme gestatteter Fälle – keine Teilschuldverschreibungen innerhalb der Vereinigten Staaten oder an oder auf deren Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen anbieten, verkaufen oder liefern wird, (i) als Teil seines Vertriebs zu keinem Zeitpunkt und (ii) ansonsten bis zum Ablauf von 40 Tagen nach Beginn des Angebots oder, sofern dies später eintritt, nach der Beendigung des Vertriebs, wie von den Platzeuren bestimmt und bestätigt, oder im Falle einer Emission von Teilschuldverschreibungen auf syndizierter Basis, sofern vom dann relevanten Platzeur bestimmt und bestätigt.

Des Weiteren wird sich jeder Platzeur mit Abschluss eines Übernahmevertrags gegenüber der Emittentin verpflichten und ihr zusichern, dass er an jeden Finanzintermediär, Platzeur oder an jede andere Person; an die er Teilschuldverschreibungen während der Vertriebsperiode verkauft und die eine Verkaufsprovision, eine Gebühr oder eine andere Art Vergütung erhalten, eine Bestätigung oder eine andere Art von Mitteilung erteilt, worin die Beschränkungen der Angebote und Verkäufe der Teilschuldverschreibungen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder auf deren Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen festgehalten wird.

Bis 40 Tage nach dem Beginn des Angebots der Teilschuldverschreibungen könnte ein Angebot oder der Verkauf von solchen Teilschuldverschreibungen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika durch einen Platzeur (unabhängig davon, ob dieser an dem Angebot teilnimmt oder nicht) gegen die Registrierungsanforderungen des Securities Act verstoßen, wenn ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf nicht in Übereinstimmung mit einer anwendbaren Befreiung von der Registrierung unter dem Securities Act erfolgt.

## **Großbritannien**

Jeder Platzeur wird sich mit Abschluss eines Übernahmevertrags gegenüber der Emittentin verpflichten und ihr zusichern, dass:

- (a) (i) in Bezug auf Teilschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr, er eine Person ist, deren ordentliche Geschäftstätigkeit den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen (als Principal oder Agent) für seine eigenen geschäftlichen Zwecke umfasst und (ii) er die Teilschuldverschreibungen weder angeboten oder verkauft hat noch diese anbieten oder verkaufen wird, außer an Personen, deren ordentliche Geschäftstätigkeiten den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen (als Principal oder Agent) für ihre eigenen geschäftlichen Zwecke umfasst oder von denen es vernünftigerweise zu erwarten ist, dass diese (als Principal oder Agent) Beteiligungen zu ihren eigenen geschäftlichen Zwecken erwerben, halten, verwalten oder veräußern werden, wenn die Emission von Teilschuldverschreibungen anderenfalls einen Verstoß gegen § 19 des Financial Services and Markets Act („FSMA“) durch die Emittentin darstellen würde;
- (b) er jegliche Einladung oder Veranlassung zur Aufnahme von Investmenttätigkeiten im Sinne des § 21 FSMA, die in Verbindung mit der Emission oder dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen nur unter Umständen, in denen § 21 Absatz 1 FSMA auf die Emittentin keine Anwendung findet, weder vermittelt oder eine solche Vermittlung veranlasst hat noch vermitteln oder eine solche Vermittlung veranlassen wird; und

- (c) er bei seinem Handeln hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen in dem, aus dem oder anderweitig das Vereinigte Königreich betreffend alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten hat oder einhalten wird.

## **MiFID II PRODUKTÜBERWACHUNG / ZIELMARKT**

Die Endgültigen Bedingungen in Bezug auf die jeweiligen Teilschuldverschreibungen werden eine Legende mit der Bezeichnung „MiFID II Produktüberwachung“ beinhalten, die die Bewertung des Zielmarkts in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen und die geeigneten Kanäle für den Vertrieb der Teilschuldverschreibungen darstellen wird. Jede Person, die die Teilschuldverschreibungen anbietet, verkauft oder empfiehlt (ein „**Vertreiber**“), sollte die Zielmarktbeurteilung berücksichtigen. Allerdings ist ein Vertreiber, der der MiFID II unterliegt, für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbeurteilung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen (entweder durch Übernahme oder weitergehende Spezifizierung der Zielmarktbeurteilung) und für die Festlegung der geeigneten Vertriebskanäle verantwortlich.

Die Festlegung, ob für die Zwecke der MiFID II Produktüberwachungsbestimmungen gemäß der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593 der Kommission vom 7. April 2016 (die „**MiFID II Produktüberwachungsbestimmungen**“) ein Platzeur, der Teilschuldverschreibungen zeichnet, ein Konzepteur in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen ist, wird für jede Emission von Teilschuldverschreibungen durchgeführt, ansonsten werden weder der Arrangeur und Platzeur noch etwaige weitere Platzeure oder deren jeweiligen Tochterunternehmen ein Konzepteur für die Zwecke der MiFID II Produktüberwachungsbestimmungen sein.

## INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGE DEFINITIONEN.....	3
PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE .....	3
Finanzinformationen.....	3
In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen, Veröffentlichung.....	3
Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente.....	4
Einsehbare Dokumente.....	4
Informationsquellen/Markt- und Industriedaten.....	4
ZUSAMMENFASSUNG .....	5
RISIKOFAKTOREN.....	21
Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise.....	21
Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte.....	22
Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe.....	28
Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe.....	30
Finanzrisiken der Gruppe.....	34
Rechtliche Risiken.....	38
Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen.....	41
DAS PROGRAMM.....	47
EMISSIONSBEDINGUNGEN ( <i>CONDITIONS</i> ).....	51
MUSTER-ANLEIHEBEDINGUNGEN ( <i>FORM OF THE TERMS AND CONDITIONS</i> ).....	52
MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN ( <i>FORM OF FINAL TERMS</i> ).....	66
ZUSTIMMUNG ZUR PROSPEKTVERWENDUNG.....	79
STEUERLICHE BEHANDLUNG.....	80
Besteuerung in Österreich.....	80
Besteuerung in Deutschland.....	83
AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN.....	89
Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe.....	91
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....	92
Überblick.....	92
Portfoliostruktur.....	93
Für die Gruppe relevante Märkte.....	94
Unternehmensstrategie.....	95
Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe.....	95
Investitionen.....	96
Rechtsstreitigkeiten.....	96
Wesentliche Verträge.....	96
HAUPTGESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	97
Hauptgesellschafter.....	97
Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	97
MANAGEMENT .....	99
Vorstand.....	99
Aufsichtsrat.....	99
Ausschüsse des Aufsichtsrats.....	100
Potentielle Interessenkonflikte.....	100
Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex.....	100
ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN .....	102
Juristischer und kommerzieller Name, Sitz, Geschäftsjahr, Existenzdauer, Grundkapital, Genussscheine.....	102
Geschichte der Emittentin.....	102
Satzung und Unternehmensgegenstand.....	103
Höchststimmrecht, Vereinbarungen betreffend Stimmrechte der Aktien.....	103
Wesentliche Tochtergesellschaften.....	104
Abschlussprüfer.....	104
Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse.....	104
VERZEICHNIS BESTIMMTER ABKÜRZUNGEN UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN.....	105
ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION VOM	

29. APRIL 2004 UND GEMÄSS § 8 ABSATZ 1 KAPITALMARKTGESETZ .....	D-1
LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 31. DEZEMBER 2018 .....	W-1
ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG .....	S-1

## WICHTIGE DEFINITIONEN

In diesem Prospekt bedeutet, wenn es der Zusammenhang nicht anders erfordert:

- „**Emittentin**“ die S IMMO AG;
- „**Gruppe**“ oder „**S IMMO Gruppe**“ die S IMMO AG und ihre Konzerngesellschaften; und
- „**IFRS**“ bezieht sich auf die International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

## PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

### Finanzinformationen

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018 (der „**Konzernabschluss 2018**“) sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2017 bis zum 31. Dezember 2017 (der „**Konzernabschluss 2017**“) in deutscher Sprache (die „**Geprüften Konzernabschlüsse**“), entnommen jeweils den Geschäftsberichten 2018 und 2017, werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und als „**per Verweis aufgenommene Dokumente**“ definiert. Dieser Prospekt sollte im Zusammenhang mit allen per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden, die zuvor veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt wurden und die Bestandteile dieses Prospekts darstellen.

Die Emittentin hat die Geprüften Konzernabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs 1 UGB erstellt.

Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, hat den Konzernabschluss 2018 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien, Österreich, Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, hat den Konzernabschluss 2017 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

### In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen, Veröffentlichung

Die Informationen unter der Überschrift „Ausgewählte Finanzinformationen“ wurden den Geprüften Konzernabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet, sofern nicht in diesem Prospekt ausdrücklich anderes angegeben ist.

Dieser Prospekt, etwaige Nachträge dazu, und die per Verweis aufgenommenen Dokumente werden in elektronischer Form auf der Webseite der Emittentin ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) veröffentlicht und sind an der Geschäftsanschrift der Emittentin in Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, während der üblichen Geschäftszeiten zwölf Monate ab der Veröffentlichung dieses Prospekts kostenlos erhältlich, siehe auch „*Einsehbare Dokumente*“. Die Geprüften Konzernabschlüsse können auch auf der Webseite der Emittentin ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) unter den Icons „Investor Relations“ und „Finanzberichte“ eingesehen werden.

## Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente

Die Geprüften Konzernabschlüsse samt den jeweiligen Bestätigungsvermerken sind den veröffentlichten Geschäftsberichten 2018 und 2017 entnommen. Alle im Folgenden genannten Teile von Dokumenten stellen Bestandteile dieses Prospekts dar:

- **Geschäftsbericht 2018**  
([https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor\\_Relations/Berichte/2018/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2018.pdf](https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2018/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2018.pdf)): Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 64), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 65), Konzernbilanz (Seiten 62-63), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 66-67), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 68), Konzernanhang (Seiten 69-117), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 118-121);
- **Geschäftsbericht 2017**  
([https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor\\_Relations/Berichte/2017/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2017.pdf](https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2017/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2017.pdf)): Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 78), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 79), Konzernbilanz (Seiten 76-77), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 80-81), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seiten 82), Konzernanhang (Seiten 83-126), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 128-131).

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass alle Informationen in den oben angeführten Dokumenten, welche nicht explizit durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen werden, entweder für Anleger nicht relevant oder bereits an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind.

## Einsiehbare Dokumente

Kopien der folgenden Dokumente können während der Gültigkeit des Prospekts an der Geschäftsanschrift der Emittentin, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, Österreich, Tel. +43 1 22795-1112, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- die Satzung der Emittentin;
- dieser Prospekt; sowie
- die Geschäftsberichte 2018 und 2017.

## Informationsquellen/Markt- und Industriedaten

Dieser Prospekt enthält Informationen über allgemeine wirtschaftliche sowie über speziell immobilienbezogene Daten für bestimmte Länder in denen die Gruppe tätig ist. Diese Daten basieren zum Teil auf internen, zum Teil auf veröffentlichten Berichten von CBRE, Colliers, Cushman and Wakefield, JLL, Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Vienna Research Forum, <http://business-review.eu>, [www.b2b.wien.info](http://www.b2b.wien.info), [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu), [www.focus-economics.com](http://www.focus-economics.com), [konjunktur.wifo.ac.at](http://konjunktur.wifo.ac.at), [www.property-forum.eu](http://www.property-forum.eu), [www.pwc.com/hospitality](http://www.pwc.com/hospitality) und sind teilweise auf den Webseiten der genannten Unternehmen bzw. Institutionen verfügbar.

Die Emittentin übernimmt grundsätzlich keine Verantwortung für die Richtigkeit der von Dritten zur Verfügung gestellten und in diesen Prospekt aufgenommenen Daten. Solche Quellen Dritter wurden korrekt wiedergegeben und es wurden – soweit der Emittentin bekannt und sie in der Lage ist, dies aus den von diesen Dritten erhaltenen bzw. veröffentlichten Informationen festzustellen – keine Fakten ausgelassen, die die wiedergegebenen Informationen unzutreffend oder irreführend gestalten würden. Die Emittentin hat jedoch keinen Zugang zu Fakten und Annahmen, die Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen aus öffentlichen Quellen entnommenen Informationen zugrunde liegen, und hat die von Dritten zur Verfügung gestellten oder in Branchen- oder allgemeinen Publikationen enthaltenen Marktdaten nicht unabhängig geprüft. In vielen Fällen gibt es keine leicht verfügbaren externen Informationen (etwa von Verbänden, Behörden oder anderen Organisationen), um marktbezogene Analysen und Einschätzungen zu bestätigen, weshalb die Emittentin auf intern durchgeführte Schätzungen angewiesen ist. Während die Emittentin ihre interne Untersuchung als zuverlässig erachtet, wurde diese nicht durch unabhängige Quellen geprüft und die Emittentin kann ihre Richtigkeit nicht garantieren. Die Emittentin glaubt, dass solche Daten nützlich sind, um Anleihegläubigern zu helfen, die Branche, in der die Gruppe tätig ist, und die Lage der Gruppe innerhalb dieser Branche zu verstehen.

## ZUSAMMENFASSUNG

*Zusammenfassungen bestehen aus sogenannten Elementen, die verschiedene Informations- und Veröffentlichungspflichten enthalten. Die Elemente sind in den Abschnitten A bis E nummeriert (A.1 bis E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für Wertpapiere und Emittenten dieser Art vorgeschrieben sind. Nachdem manche Elemente nicht erforderlich sind, können Lücken in der Nummerierung der Elemente auftreten. Auch wenn ein Element aufgrund der Art der Wertpapiere und des Emittenten für die Zusammenfassung vorgeschrieben ist, kann es sein, dass dazu keine passende Information gegeben werden kann. In diesem Fall ist in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Elements mit dem Hinweis „entfällt“ enthalten.*

### Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise

A.1 Warnhinweise ..... Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts sowie der Endgültigen Bedingungen stützen. Für den Fall, dass vor Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Staaten vor Prozessbeginn die Kosten für die Übersetzung des Prospekts sowie der Endgültigen Bedingungen zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts sowie den Endgültigen Bedingungen irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, nicht alle Schlüsselinformationen enthält oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts sowie den Endgültigen Bedingungen wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lässt.

A.2 Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung ..... Die Emittentin erteilt allen Kreditinstituten als Finanzintermediären, die im Sinne der Richtlinie 2006/48/EG in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen sind, ihren Sitz in dem betreffenden Mitgliedstaat haben und die zum Emissionsgeschäft oder zum Vertrieb von Teilschuldverschreibungen berechtigt sind („**Finanzintermediäre**“), ihre ausdrückliche Zustimmung, diesen Prospekt samt aller durch Verweis einbezogenen Dokumente und allfälliger Nachträge, für den Vertrieb von Teilschuldverschreibungen in Österreich, Deutschland und jedem weiteren Land, in das die Emittentin den Prospekt notifiziert, zu verwenden. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch die Finanzintermediäre übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen der Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin keine Haftung. Finanzintermediäre dürfen den Prospekt nur im Einklang mit den nachfolgenden Bestimmungen verwenden.

Die Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, wird in den Endgültigen Bedingungen angegeben. Die Zustimmung entbindet ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das jeweilige Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen, von der Einhaltung des Zielmarkts und der Vertriebskanäle, die in der in den anwendbaren Endgültigen Bedingungen dargestellten „Mi-

FID II Produktüberwachung“ Legende genau bestimmt werden, und sämtlicher jeweils anwendbarer Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Die Zustimmung wird für die jeweilige Angebotsfrist erteilt. Ein Widerruf der hier enthaltenen Erklärung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angabe von Gründen bleibt der Emittentin vorbehalten.

[Sonstige Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind: [●]]

**Hinweis für Anleger: Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Bedingungen eines Angebots von Wertpapieren zu unterrichten und auf der Internetseite des Finanzintermediärs ist anzugeben, dass der Finanzintermediär den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

### Abschnitt B – Emittentin

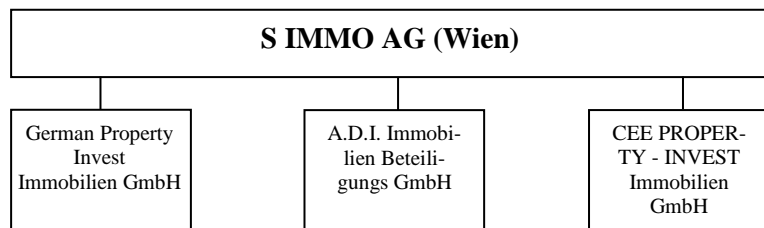
- B.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung..... Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist S IMMO AG, die kommerzielle Bezeichnung „S IMMO“.
- B.2 Sitz, Rechtsform, Recht, Land der Gründung..... Die Emittentin ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien.
- B.4b Bekannte Trends bei der Emittentin und in ihrer Branche ..... Neben gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen (wie etwa Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenzahlen und Kaufkraft) sind die Entwicklungen in den wichtigsten Immobilienmärkten, in denen sie tätig ist, für die Emittentin relevant:
- Am Wiener Büromarkt gab es im Jahr 2018 zahlreiche Fertigstellungen mit einer Gesamtfläche von rund 265.000 m<sup>2</sup>. Im vierten Quartal 2018 lag die Vermietungsleistung bei etwa 80.000 m<sup>2</sup>. Das sind rund 38% mehr als im vierten Quartal 2017. Die Leerstandsrate stieg marginal auf 5,7% an.
  - Die Nächtigungen am Wiener Hotelmarkt überschritten im Geschäftsjahr 2018 erstmals die 16 Millionenmarke und erzielten somit ein Plus von 6,3%.
  - Die Wohnungsmieten in deutschen Metropolen stiegen für das Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 um 4,2%, ein abgeschwächtes Wachstum.
  - Die Anspannung am Berliner Büromarkt hält an, im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Flächenumsatz von rund 840.000 m<sup>2</sup> erzielt und die Spitzenmieten um 11,7% auf EUR 33,50/m<sup>2</sup>/Monat erhöht.
  - Die Nettovermietung am Budapester Büromarkt betrug 2018 228.000 m<sup>2</sup> was zum niedrigsten Leerstand (7,3%) seit Beginn der Aufzeichnung führte.
  - In Bratislava erreichte der Bestand an neuen und anderen Bürogebäuden mit sehr hoher Qualität und den höchsten Mieteinnahmen („A-Class Objekte“) und von B-Class Objekten, also von

gut erhaltenen Bürogebäuden mit etwas niedrigeren Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> im zweiten Halbjahr 2018 einen Wert von ca. 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandrate lag bei ca. 6%. Die Büro Spitzenrendite sank auf ca. 6%.

- Der Bürobestand in Zagreb summierte sich 2018 auf ca. 1,3 Mio. m<sup>2</sup>, davon ca. 45% in A-Class Objekten. Die Leerstandrate betrug im zweiten Halbjahr 2018 ca. 4,5%. Die Headline Mieten (Vertragsmiete ohne Berücksichtigung von Mietincentivierungen wie z.B. mietfreie Zeiten) blieben stabil. Die A-Class Office Investment Yield lag 2018 bei 7,5%.
- Das Investitionsvolumen des Hotelmarkts in Zentral- und Osteuropa überschritt zum Jahresende beinahe EUR 800 Mio, der Auslastungsgrad blieb dabei in Prag und Budapest auf einem sehr hohen Niveau.

**B.5 Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin in der Gruppe .....**

Die Emittentin ist die Muttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns mit Sitz in Wien. Die folgende Grafik zeigt die vereinfachte Organisationsstruktur der Emittentin zum Prospektdatum:



(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

**Wesentliche Tochtergesellschaften**

Die folgende Tabelle zeigt die Wesentlichen Tochtergesellschaften im Sinne der Muster-Anleihebedingungen zum Prospektdatum:

<u>Name der Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil am Kapital</u>
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	100%
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH.	Wien	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Wien	100%
SO Immobilienbeteiligungs GmbH (eine Tochtergesellschaft der CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH)	Wien	100%

(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

Über die dargestellten Holdinggesellschaften werden Projekt-, Besitz- und Managementgesellschaften in den Regionen Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Kroatien und Bulgarien) gehalten.

**B.9 Gewinnprognosen oder -schätzungen.....**

Entfällt, weil die Emittentin keine Gewinnprognosen oder -schätzungen abgibt.

**B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk .....**

Entfällt, weil die Jahres- und Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2017 bis zum 31. Dezember 2017

jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehen wurden.

B.12 Ausgewählte wesentliche  
Finanzinformationen.....

*Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des §245a Abs 1 UGB erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 entnommen.*

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
Umsatz .....	192,4	191,4
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) <sup>(1)</sup> .....	159,1	158,0
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	83,1	89,6
EBIT .....	243,2	208,1
EBT <sup>(3)</sup> .....	236,0	160,7
Jahresüberschuss .....	204,2	133,5
Bilanzsumme .....	2.720,1	2.272,3
Eigenkapital .....	1.111,6	944,4
Verbindlichkeiten (ungeprüft) <sup>(4)</sup> .....	1.608,6	1.327,8
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft) <sup>(5)</sup> .....	41	42
Operativer Cashflow .....	77,5	77,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....	-261,3	85,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	185,8	-150,4
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres .....	73,3	73,4
NOI-Ratio (in %, ungeprüft) <sup>(6)</sup> .....	52	50
Ergebnis je Aktie (in EUR).....	3,08	1,97
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) <sup>(7)</sup> .....	16,75	14,21
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft) <sup>(8)</sup> .....	1,17	1,17
Immobilienvermögen (ungeprüft) <sup>(9)</sup> .....	2.121,4	1.839,7
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke.....	73,8	37,1

(1) Die Summe aus Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
Mieterlöse.....	104,3	112,0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung .....	54,7	46,0
<b>Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft).....</b>	<b>159,1</b>	<b>158,0</b>

(2) EBITDA ist EBIT vor Abschreibungen und Ergebnis aus der Immobilienbewertung. Zum EBIT werden daher die Abschreibungen wieder hinzugerechnet und das Ergebnis aus der Immobilienbewertung wird abgezogen:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft)</b>		

EBIT .....	243,2	208,1
Abschreibungen .....	7,7	9,0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung .....	-167,8	-127,6
<b>EBITDA .....</b>	<b>83,1</b>	<b>89,6</b>

- (3) EBT ist das EBIT nach Finanzergebnis. Zum EBIT wird daher das Finanzergebnis hinzugerechnet bzw. wird ein negatives Finanzergebnis abgezogen:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft)</b>		
EBIT .....	243,2	208,1
Finanzergebnis .....	-7,3	-47,4
<b>EBT .....</b>	<b>236,0</b>	<b>160,7</b>

- (4) Die Verbindlichkeiten sind die Summe aus langfristigem Fremdkapital und kurzfristigem Fremdkapital:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
Langfristiges Fremdkapital.....	1.361,8	1.111,6
Kurzfristiges Fremdkapital .....	246,8	216,3
<b>Verbindlichkeiten (ungeprüft).....</b>	<b>1.608,6</b>	<b>1.327,8</b>

- (5) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals (inklusive nicht beherrschende Anteile) an der Bilanzsumme, somit dem Eigenkapital multipliziert mit 100, dividiert durch die Bilanzsumme:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
Eigenkapital.....	1.111,6	944,4
Bilanzsumme.....	2.720,1	2.272,3
<b>Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft) .....</b>	<b>41</b>	<b>42</b>

- (6) Das NOI-Ratio (*net operating income*, Nettobetriebsergebnis) ist ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäftes. Die Kennzahl entspricht den Erlösen (abzüglich der Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und die Hotelbewirtschaftung) multipliziert mit 100, dividiert durch die Erlöse:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
Erlöse .....	192,4	191,4
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung .....	-53,4	-59,9
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung.....	-38,0	-36,2
<b>Nettomietergebnis (ungeprüft) .....</b>	<b>101,0</b>	<b>95,3</b>
<b>Erlöse.....</b>	<b>192,4</b>	<b>191,4</b>
<b>NOI-Ratio (in %, ungeprüft) .....</b>	<b>52</b>	<b>50</b>

- (7) Der Buchwert je Aktie entspricht dem Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteile) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum 31. Dezember:

Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>	

		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
		2018	2017
	Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile...	1.108,9	940,8
	Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf .....	66.201.755	66.201.755
	<b>Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) .....</b>	<b>16,75</b>	<b>14,21</b>
(8)	Der Operative Cash-Flow je Aktie entspricht dem Operativen Cash-Flow dividiert durch Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf:		
		<b>Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
	Operativer Cashflow.....	77,5	77,3
	Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf .....	66.201.755	66.201.755
	<b>Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft) .....</b>	<b>1,17</b>	<b>1,17</b>
(9)	Das Immobilienvermögen ist die Summe aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, selbst genutzte Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (sofern diese Immobilienvermögen betreffen):		
		<b>Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien....	1.954,3	1.705,5
	Selbst genutzte Immobilien .....	126,8	127,9
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	40,4	6,3
	<b>Immobilienvermögen (ungeprüft) .....</b>	<b>2.121,4</b>	<b>1.839,7</b>
(Quelle: Geprüfte Konzernabschlüsse und interne Daten der Emittentin.)			
	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Emittentin .....	Entfällt, weil kein Ereignis seit dem 31. Dezember 2018 für die Finanzlage und die Handelspositionen der Emittentin relevant war.	
	Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten .....	Seit 31. Dezember 2018 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.	
B.13	Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse...	Entfällt, weil kein Ereignis in jüngster Zeit in hohem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant war.	
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe.....	Als Muttergesellschaft übt die Emittentin teilweise eine Holdingfunktion aus und ist daher auch von den Ausschüttungen ihrer Tochterunternehmen abhängig, siehe auch B.5.	
B.15	Haupttätigkeiten der Emittentin .....	Die Gruppe betreibt Ankauf, Entwicklung, Vermietung, Betrieb, Sanierung bzw. Revitalisierung und Verkauf von Immobilien in ihren Segmenten Österreich, Deutschland und CEE. Das Immobilienportfo-	

	lio der Emittentin setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten einschließlich Einkaufs- und Fachmarktzentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Die Emittentin ist auch in Aktien von Immobilienunternehmen investiert.
B.16 Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse .....	<p>Die IMMOFINANZ AG meldete am 21. September 2018 gemäß den §§ 130 ff Börsegesetz 2018, dass sie insgesamt 19.499.437 Stückaktien der Emittentin hält, was einer Beteiligung von rund 29.14% entspricht.</p> <p>Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30. November 2011, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29. November 2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der Emittentin hielten, was rund 12,15% des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und die ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurden mittlerweile auf die Erste Asset Management GmbH verschmolzen. Am 12. April 2019 veröffentlichte der „Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein - Vermögensverwaltung - Vienna Insurance Group“ eine Klarstellung in diesem Zusammenhang: Die VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe und die WIENER STÄDTISCHE Versicherungen AG Vienna Insurance Group hielten demgemäß am 12. April 2019 die Fondsanteile an von der Erste Asset Management GmbH verwalteten Spezialfonds, die insgesamt 6.124.312 Stückaktien der Emittentin, also 9,93% des Grundkapitals, halten.</p> <p>Die übrigen Aktien der Emittentin befinden sich im Besitz von institutionellen und privaten Investoren.</p>
B.17 Ratings der Emittentin und ihrer Schuldtitel .....	Entfällt. Die Emittentin ist nicht, und ihre Schuldtitel werden nicht von einer in der europäischen Gemeinschaft registrierten Ratingagentur bewertet.
<b>Abschnitt C - Wertpapiere</b>	
C.1 Art und Gattung, Wertpapierkennung .....	<p>Nicht nachrangige, fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen, emittiert als Serie Nummer [●] der Tranche [●].</p> <p>ISIN: [●]</p> <p>[Sonstige Wertpapierkennnummer: [●]]</p>
C.2 Währung .....	Euro
C.5 Beschränkungen der Übertragbarkeit .....	Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems ergeben.
C.8 Rechte, Rang, Beschrän-	

kung der Rechte .....	Jeder Inhaber von Teilschuldverschreibungen (jeweils ein „ <b>Anleihegläubiger</b> “) hat gemäß den Emissionsbedingungen der Teilschuldverschreibungen das Recht, Zahlungen von Zinsen und Kapital von der Emittentin zu verlangen, wenn diese Zahlungen fällig sind, wie in Element C.9 näher beschrieben, und solche anderen Rechte wie in diesem Element C.8 und Element C.9 beschrieben.
Negativverpflichtung .....	Die Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten eine Negativverpflichtung.
Kündigung durch Anleihegläubiger.....	Die Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen sehen Kündigungsgründe vor, die die Anleihegläubiger berechtigen, die unverzügliche Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu verlangen. Solche Gründe sind insbesondere (i) bestimmte Fälle von Nichtzahlung von Rückzahlungsbeträgen oder Zinsen, (ii) die Verletzung der Negativverpflichtung, (iii) die Verletzung sonstiger wesentlicher Verpflichtungen, (iv) die Nichterfüllung einer unanfechtbar rechtskräftig festgestellten oder anerkannten Schuld der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft in Höhe von mindestens EUR 3.000.000, (v) die Verwertung einer für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellten Sicherheit, wenn es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen, (vi) die Bekanntgabe der Einstellung ihrer Zahlungen oder ihrer Zahlungsunfähigkeit durch die Emittentin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften oder das Angebot einer allgemeinen Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden, (vii) die Insolvenz der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft. Ein wichtiger, zur Kündigung berechtigender Grund liegt weiters vor, wenn die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft (a) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, (b) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, (c) nicht fremdübliche Geschäfte mit verbundenen Unternehmen abschließt, oder (d) wenn das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der Emittentin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften enteignet wird, und sich in den Fällen (a) bis (d) die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch in Bezug auf die Rückführbarkeit der Teilschuldverschreibungen wesentlich verschlechtert oder (e) wenn die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, (i) dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung, (ii) sämtliche Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen wurden von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen und (iii) die Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, oder (iv) die Verschmelzung der Emittentin mit der IMMOFINANZ AG, wenn die entstehende Gesellschaft ihr bestehendes Investmentgrade-Rating nicht beibehält.
Kontrollwechsel.....	Die Anleihegläubiger haben das Recht zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts), (ii) mehr als 30% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchst-

stimmrechts oder (iii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben und dies die Emittentin wesentlich beeinträchtigt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen.

Rang..... Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingenden Recht vorrangig sind.

Beschränkung der Rechte .... Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte unterliegen keinen Einschränkungen.

C.9 Zinssatz, Zahlungstermine,  
Rendite, Vertretung.....

Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom [**Ausgabetag**] (einschließlich) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (einschließlich) mit jährlich [**Zinssatz**] % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am [**Zinszahlungstag**] eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am [**ersten Zinszahlungstag einfügen**].

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen am [**Fälligkeitstag einfügen**] zu ihrem Nennbetrag zurückgezahlt.

Sofern die Teilschuldverschreibungen am Ausgabetag zu [**Re-Offer Preis einfügen**] erworben und bis zum Laufzeitende gehalten werden entspricht die Rendite der Teilschuldverschreibungen [**●**] % *per annum*.

Die Muster-Anleihebedingungen enthalten keine Bestimmungen zur Vertretung von Anleihegläubigern. Unter bestimmten Umständen könnte jedoch ein gemeinsamer Vertreter (Kurator) nach dem Kuratorengesetz RGBI 1874/49, wie durch das Kuratorenergänzungsgesetz geändert, in der geltenden Fassung, zur Vertretung von Anleihegläubigern von einem zuständigen Gericht bestellt werden, wenn die Rechte der Anleihegläubiger mangels einer gemeinsamen Vertretung gefährdet sind, oder wenn die Rechte einer anderen Person dadurch verzögert werden würden.

C.10 Derivative Komponente..... Entfällt, weil die Teilschuldverschreibungen keine derivative Komponente haben.

C.11 Zulassung zum Handel..... [**Falls eine Börsennotierung beabsichtigt ist, einfügen**: Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum [**Segment einfügen**] an der [**Börse einfügen**] wird beantragt. Die Emittentin schätzt die Kosten der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel mit EUR [**●**].]

[**Falls eine Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem beabsichtigt ist, einfügen**: Die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das multilaterale Handelssystem der [**Börse einfügen**] wird beantragt. Die Emittentin schätzt die Kosten der Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das multilaterale Handelssystem mit EUR [**●**].]

[**Falls keine Börsennotierung beabsichtigt ist, einfügen**: Es ist nicht

beabsichtigt, die Zulassung der Teilschuldverschreibungen an einer Börse zu beantragen.]

## **Abschnitt D - Risiken**

D.2 Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind .....

### **Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise**

- Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise sowie die Staatsschuldenkrise hatten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen gehabt und es ist anzunehmen, dass sich bei einer erneuten Finanz- und Wirtschaftskrise wieder wesentliche negative Folgen für die Emittentin ergeben können.
- Eine Veränderung des makroökonomischen Umfelds, insbesondere eine Erhöhung des historisch niedrigen Marktzinsniveaus oder der Notenbankpolitik kann zu einem signifikanten Rückgang der Fair Value Bewertung von Immobilien der Gruppe führen.

### **Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte**

- Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt.
- Die Gruppe unterliegt dem Vermietungs- und dem Mietausfallsrisiko sowie Risiken in Zusammenhang mit der Verlängerung von Liegenschaftsbestandsverträgen bezüglich Bauten auf fremdem Grund.
- Die Gruppe ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt.
- Die Gruppe steht in den von ihr bearbeiteten Märkten mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von gewerblichen Immobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann.
- Die Bewertung von Immobilien stellt auf Annahmen und Erwägungen ab, die laufenden Anpassungen unterliegen und ermessensbehaftet und damit ungewiss sind. Es ist daher möglich, dass Bewertungen oder Bewertungsgutachten den tatsächlichen Wert einer Immobilie nicht korrekt wiedergeben.
- Die Gruppe unterliegt einem Standortrisiko.
- Die Gruppe unterliegt Risiken im Zusammenhang mit der Erhaltung und Renovierung von Immobilien.
- Die Gruppe ist Umweltrisiken und dem Risiko von Natur- als auch von Menschen verursachten Katastrophen ausgesetzt.
- Verzögerungen mit dem Beginn oder dem Abschluss von Bauprojekten können Nutzungsrechte und Baubewilligungen der Gruppe gefährden, Rückkaufsrechte auslösen und Bauarbeiten behindern oder aufhalten.
- Shopping-Center und Fachmarktzentren, die auch im Portfolio der

Gruppe enthalten sind, haben und benötigen eine hohe Besucherfrequenz bzw. eine ausreichende Kaufkraft der Bevölkerung, woraus sich besondere Risiken ergeben.

### **Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe**

- Wirtschaftliche Unsicherheiten in den zentral- und osteuropäischen Staaten können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Gruppe haben.
- Kriminalität, Korruption und Geldwäsche in der CEE-Region kann die Geschäftstätigkeit der Gruppe erheblich nachteilig beeinflussen.
- Der noch nicht abgeschlossene Entwicklungsprozess der Rechtsordnungen in der CEE-Region ist für die Gruppe mit Rechtsunsicherheiten und Rechtsrisiken verbunden.
- Die Gruppe unterliegt den Unsicherheiten der Steuersysteme der Märkte, in denen sie tätig ist.

### **Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe**

- Die Konzernstruktur der Gruppe ist komplex, umfasst verschiedene Jurisdiktionen, eine Vielzahl von Immobilien und mit diesen verbundenen Finanzierungen, woraus sich ein beträchtliches Risiko von Management- und Controllingfehlern ergibt.
- Die Gruppe ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt.
- Die Gruppe ist bei Investition in börsennotierte Immobiliengesellschaften erheblichen Risiken, insbesondere dem Unternehmensrisiko der jeweiligen Immobiliengesellschaften und dem allgemeinen Marktrisiko, ausgesetzt.
- Die Gruppe ist bei wichtigen Bestands- und Entwicklungsprojekten von Partnern abhängig und somit Gegenpartei Risiken ausgesetzt.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt; die Emittentin muss neue Akquisitions- und Entwicklungsprojekte identifizieren und realisieren, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben.
- Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein.
- Die Fähigkeit der Gruppe Mieten an Schwankungen des Marktes anzupassen, kann engen Schranken unterliegen.
- Die Gruppe unterliegt dem Wertsicherungsrisiko.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb ausgesetzt.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit der Übertragung von

Aufgaben an Dritte ausgesetzt.

- Die Gruppe ist auf den unterbrechungsfreien Betrieb und die Sicherheit ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme angewiesen.
- Der Erfolg der Gruppe ist von der Qualität ihrer leitenden Führungskräfte, anderer Schlüsselkräfte, sowie hochqualifizierter Mitarbeiter abhängig.
- Der Versicherungsschutz der Gruppe kann sich als nicht ausreichend erweisen.
- Die Emittentin hat als Muttergesellschaft teilweise eine Holding-Funktion und ist daher auch von den Ausschüttungen ihrer Tochterunternehmen abhängig.

### **Finanzrisiken der Gruppe**

- Die Gruppe ist bei der Veranlagung liquider Mittel sowie bei Absicherungsgeschäften Verlustrisiken und dem Kontrahentenrisiko ausgesetzt.
- Die Gruppe ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert und unterliegt darüber hinaus allen Risiken im Zusammenhang mit der Reform von Referenzzinssätzen.
- Die Gruppe hat einen substantiellen Bedarf an Finanzierungen und Refinanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder Zeitpunkt erlangen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, etwa in Form höherer Zinsen oder zusätzlich erforderlicher Besicherungen.
- Auflagen in Finanzierungsverträgen der Gruppe können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Gruppe beeinträchtigen.
- Es ist unklar, ob und wann eine Fusion der Geschäfte der Emittentin und der IMMOFINANZ AG stattfinden wird. Die Bonität und Liquidität der Emittentin kann durch einen solchen Unternehmenszusammenschluss oder einen erwarteten Unternehmenszusammenschluss nachteilig beeinflusst werden. Ein Zusammenschluss könnte sich auch nachteilig auf die Bonität des fusionierten Unternehmens auswirken.
- Die Geschäftstätigkeit der Gruppe kann durch mangelnde Verfügbarkeit von Eigenkapitalfinanzierungen erheblich beeinträchtigt werden.
- Die Gruppe könnte sich außer Stande sehen, ausreichend Fremdkapital aufzunehmen, um die derzeitigen Entwicklungsprojekte fortzuführen oder Akquisitionen zu finanzieren.
- Die Gruppe ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

## Rechtliche Risiken

- Die Gruppe unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit.
- Die Gruppe unterliegt in den Staaten, in denen sie investiert ist, mannigfaltigen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgrad der Rechtsordnungen in CEE bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten und Risiken.
- Die Gruppe ist bei der Vermietung rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt.
- Die Gruppe ist dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.
- Die Gruppe ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung, insbesondere der regulatorischen Gesetzgebung ausgesetzt.
- Der derzeitige Hauptaktionär IMMOFINANZ AG, einer der Hauptkonkurrenten der Emittentin, könnte in die Lage kommen, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin und damit indirekt des Vorstands der Emittentin maßgeblich zu beeinflussen.
- Die Entwicklung und Bewirtschaftung (Bestandgabe, Betrieb) der Immobilien der Gruppe unterliegt einer Vielzahl von Bewilligungen und verwaltungsrechtlichen Genehmigungen und den mit deren möglichen Widerruf, Ablauf, Aussetzung oder ähnlichem verbundenen Risiken.
- Nutzungsänderungen von Immobilien der Gruppe sind durch Widmung, Bau- und Raumordnung beschränkt.
- Die Gruppe kann Verlusten und Haftungen (einschließlich Steuerbelastungen) in Bezug auf ihre Immobilien ausgesetzt sein, die aus den Handlungen und Unterlassungen von Verkäufern oder früheren Eigentümern oder Besitzern resultieren oder sich auf einen Vorbesitzer beziehen.
- Die Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld mit drastisch hohen Strafdrohungen.

### D.3 Wesentliche Risiken, die den Schuldverschreibungen eigen sind .....

- Anleger unterliegen dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sind.
- Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen aufgrund der Finanzierungsstruktur der Gruppe sowie aufgrund der Emissionsbedingungen.
- Jeder Anleihegläubiger trägt das Risiko seiner Anlageentscheidung.
- Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko.

- Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verändern (Bonitätsänderungsrisiko).
- Der Marktpreis von Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Marktpreisrisiko).
- Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt oder der Handel ausgesetzt wird. Aufgrund eines Widerrufs der Zulassung zum Handel oder einer Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen.
- Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen.
- Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.
- Die Emittentin, der Arrangeur oder allfällige weitere Platzeure können Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen. Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Arrangeur oder allfälligen weiteren Platzeuren bestehen.
- Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.
- Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.
- Die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen können in verschiedenen Ländern verschiedenen Steuerpflichten unterliegen; Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Anleihegläubiger.
- Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe von Verlusten erheblich erhöhen.
- Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.
- Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.
- Anleihegläubiger können ihre Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.
- Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) ab Fälligkeit geltend gemacht werden.

- Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.
- Das Vorliegen der Voraussetzungen eines außerordentlichen Kündigungsrechts, etwa infolge eines Kontrollwechsels, könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Im Falle einer solchen außerordentlichen Kündigung könnte die Emittentin außerstande sein, die Teilschuldverschreibungen zu tilgen.

### Abschnitt E - Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse .....	[Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für die Finanzierung der S IMMO Anleihe 2014-2019 (ISIN AT0000A19SB5) und für allgemeine Unternehmenszwecke, einschließlich für direkte und indirekte Investitionen in Immobilien, heranzuziehen.][●]
E.3	Angebotskonditionen.....	Die Teilschuldverschreibungen werden zu einem Gesamtnennbetrag von EUR [ <i>Gesamtnennbetrag einfügen</i> ] und mit einem Nennbetrag von EUR [ <i>Nennbetrag einfügen</i> ] begeben. [Die Angebotsfrist ist vom [●] bis [●].] [Die Angebotsfrist kann verlängert oder verkürzt werden.]  [Weitere Bedingungen, denen das Angebot unterliegt, sind [●].]
E.4	Wesentliche Interessen an der Emission/dem Angebot einschließlich Interessenkonflikte .....	Die Emittentin hat ein Interesse, am Kapitalmarkt durch Emissionen von Teilschuldverschreibungen zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen. Beteiligten Platzeuren werden von der Emittentin bei erfolgreicher Platzierung der Emission branchenübliche Provisionen geleistet, deren Höhe vom tatsächlich platzierten Volumen abhängig ist.  Jeder für eine Serie von Schuldverschreibungen jeweils maßgebliche Platzeur hat ein besonderes Interesse an der erfolgreichen Platzierung einer Emission von Teilschuldverschreibungen.  Platzeure und mit ihnen verbundene Unternehmen könnten die Gruppe finanzieren. Im Rahmen der Verwendung des Emissionserlöses kann es auch zu Rückzahlungen von Darlehen kommen, die Unternehmen der Gruppe von Platzeuren und/oder den mit ihnen verbundenen Unternehmen gewährt wurden, und an deren Rückzahlung Platzeure somit ein besonderes Interesse haben.  Weiters können Platzeure und mit ihnen verbundenen Unternehmen im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs und bei der Durchführung von Finanzierungs- und Wertpapiervermittlungsgeschäften für eigene oder für fremde Rechnung Kauf- und Verkaufspositionen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen oder auch Aktien der Emittentin eingehen, Finanzierungs- oder andere Verträge mit Unternehmen der Gruppe eingehen oder ihre vertragliche Position unter bestehenden Verträgen ändern und/oder auf Dritte übertragen, oder anderweitige Transaktionen durchführen, die in einem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen stehen. Dabei müssen sich die Interessen der Platzeure, der Gruppe, der Anleihegläubiger in die Teilschuldverschreibungen und sonstiger Beteiligter nicht notwendigerweise decken.

Etwaige darüber hinausgehende Interessenkonflikte im Hinblick auf eine Serie von Teilschuldverschreibungen werden in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben. [●]

E.7 Kosten für den Anleger..... [Beim Kauf von Teilschuldverschreibungen können neben dem Re-Offer Preis und einem allfälligen Ausgabeaufschlag verschiedene Arten von Nebenkosten (einschließlich Transaktionsgebühren und möglicher weiterer Gebühren) anfallen.]/[●]

## RISIKOFAKTOREN

*Potentielle Anleger sollten die in diesem Kapitel beschriebenen Risikofaktoren sowie alle anderen Informationen in diesem Prospekt, einschließlich der Emissionsbedingungen sowie der Zusammenfassung sorgfältig abwägen, bevor sie eine Entscheidung über eine Veranlagung in Teilschuldverschreibungen treffen. Die nachstehende Darstellung der Risikofaktoren umfasst die der Emittentin gegenwärtig bekannten und von ihr für wesentlich erachteten Risiken. Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannt Risiken auftreten. Von der Emittentin derzeit für unwesentlich erachtete Risiken können sich nachträglich als wesentlich herausstellen. Dabei enthält die nachstehende Reihung der Risikofaktoren weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Der Eintritt eines oder mehrerer in den Risikofaktoren beschriebenen Risiken kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Gruppe wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen nachzukommen. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen und Anleihegläubiger könnten ihr eingesetztes Kapital teilweise oder ganz verlieren. Daher sollten Teilschuldverschreibungen der Emittentin nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden. Bei Unsicherheiten in Bezug auf diesen Prospekt und die darin enthaltenen Informationen, insbesondere die nachstehenden Risikofaktoren sollten potentielle Anleger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikofaktoren enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.*

### **Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise**

*Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise sowie die Staatsschuldenkrise hatten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen und es ist anzunehmen, dass sich bei einer erneuten Finanz- und Wirtschaftskrise wieder wesentliche negative Folgen für die Emittentin ergeben können.*

Sowohl die Finanz- und Wirtschaftskrise, als auch die nachfolgende Staatsschuldenkrise hatten erhebliche negative Auswirkungen auf Länder, in denen die Gruppe aktiv ist; diese führten zu erheblichen Beeinträchtigungen der globalen Wirtschaft und zu einem starken Wertverlust bei vielen Arten von Vermögenswerten in diesen Ländern. Den Finanz-, Wirtschafts- und der Staatsschuldenkrisen wurde in mehreren Staaten der Europäischen Währungsunion mit restriktiver Wirtschaftspolitik und Sparmaßnahmen begegnet.

Die Finanzmärkte waren durch erhebliche Volatilität (Preis- bzw. Kursschwankungen) gekennzeichnet. In der Vergangenheit beobachtete Korrelationen (gleichlaufende Preisentwicklungen) zwischen verschiedenen Klassen von Anlagegütern waren nicht mehr gegeben, wobei die sich daraus ergebenden Unsicherheiten durch Liquiditätsengpässe verstärkten. Diese Entwicklungen hatten einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Verfügbarkeit und Performance von Finanzinstrumenten, die auch in der Immobilienbranche zur Absicherung (Hedging) von Risiken verwendet werden. Die reduzierte Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen hatte einen erheblich nachteiligen Einfluss auf Immobilienmärkte.

Seit September 2012 kam es zu einer Zunahme der weltweiten Interventionen von Zentralbanken zur Verhinderung einer weiteren Verschlechterung des Wirtschaftswachstums und als Reaktion auf Bedenken über die Auswirkungen der europäischen Staatsschuldenkrise. Die EZB kaufte zwischen 2015 und 2018 im Rahmen der „quantitativen Lockerung“ über EUR 2,6 Billionen Staats- und Unternehmensanleihen an, wobei Geschäftsbanken, denen die Zentralbank diese Anleihen abgekauft hat, in den Mitgliedsstaaten Unternehmen und Verbrauchern Kredite erleichtert gewähren und so den Konsum, Investitionen, die Wirtschaft und Inflation allgemein beleben und eine Deflation verhindern sollen. Das Programm der quantitativen Lockerung wurde mit Ende 2018 beendet, wobei Erlöse aus auslaufenden Wertpapieren vorerst reinvestiert werden sollen. Über das Jahr 2019 sollen von der EZB dadurch rund EUR 165 Milliarden wiederveranlagt werden. Die Auswirkungen dieser und anderer Maßnahmen sind ungewiss; sie können den erwarteten Nutzen für die jeweiligen Volkswirtschaften erreichen oder auch nicht.

Die Effekte der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise hatten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentliche negative Auswirkungen. Es ist anzunehmen, dass sich, insbesondere bei einer erneuten Finanz- und Wirtschaftskrise, besonders im Falle einer raschen Erhöhung des Marktzinsniveaus, wieder erheblich negative Folgen für die Emittentin ergeben können. Wirtschaftlich herausfordernde Zeiten können insbesondere zu Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhten Mietrückständen, steigenden Leerstandsdaten und Mietausfällen führen. Gleichzeitig ist es der Emittentin teilweise nicht oder nur schwer möglich, sich gegen Risiken im Zusammenhang mit Finanzmarkt-, Wirtschafts- und/oder Staatsschuldenkrisen abzusichern.

***Eine Veränderung des makroökonomischen Umfelds, insbesondere eine Erhöhung des historisch niedrigen Marktzinsniveaus oder der Notenbankpolitik kann zu einem signifikanten Rückgang der Fair Value Bewertung von Immobilien der Gruppe führen.***

Nach Ansicht der Emittentin profitieren die Immobilienmärkte (von den Märkten der Gruppe insbesondere die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich) zurzeit von der anhaltenden expansiven Geldpolitik der Notenbanken und niedrigen Zinsen, die Investitionen in Investment-Grade-Schuldtitel erheblich weniger attraktiv gemacht haben und zu Preisanstiegen bei anderen Vermögenswerten, wie etwa bei Immobilien, geführt haben. Jede Veränderung der makroökonomischen Umstände (insbesondere eine Erhöhung des Marktzinsniveaus) und der Notenbankpolitik kann das für Investitionen in Immobilien zur Verfügung stehende Kapital und die Nachfrage nach Immobilien reduzieren und die Verkehrswerte der Immobilien der Gruppe erheblich negativ beeinflussen.

Der derzeit wichtigste Wachstumstreiber im Euroraum bleibt der private Konsum. Es ist zu erwarten, dass sich die positive Entwicklung im Euroraum vorerst fortsetzen wird, politische Unsicherheiten sind in der jüngsten Vergangenheit allerdings wieder gestiegen. Dazu zählen insbesondere die Flüchtlingskrise in Europa, zunehmende populistische Strömungen sowie bewaffnete Konflikte bzw. Spannungen im Nahen Osten und Nordafrika. Darüber hinaus ist ungewiss, welche Auswirkungen die internationale Politik der Vereinigten Staaten von Amerika, Europas, Chinas und auch Russlands auf das globale Wachstum haben wird.

Der Austritt einzelner Länder aus der Europäischen Währungsunion, insbesondere der Austritt einer der großen Wirtschaftsnationen wie Deutschland, Frankreich, Italien oder Spanien, oder der auch komplette Zerfall der Europäischen Währungsunion hätten weitreichende Auswirkungen auf die Finanzmärkte und die Realwirtschaft. Es ist davon auszugehen, dass ein solches Szenario erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hätte und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen würde, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Weiterhin ungewiss bleibt auch der Verlauf der Verhandlungen über den Austritt des Vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union (Brexit), der nun bis zum 31. Oktober 2019 erfolgen soll und dessen Auswirkungen auf die österreichische und europäische Wirtschaft. Auch ist fraglich, welche Auswirkungen die Politik Russlands, der Türkei und auch der Vereinigten Staaten auf die österreichische, europäische und internationale Wirtschaft haben werden.

### **Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte.**

***Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt.***

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind. Dies umfasst insbesondere die folgenden Risiken:

- zyklische (d.h. konjunkturabhängige) und sonstige Schwankungen des Immobilienmarktes im Allgemeinen, sowie der jeweiligen nationalen und lokalen (Sub-)Märkte, in welchen Immobilienvermögen liegt, können die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die Fähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu verkaufen oder vermieten, beeinflussen;
- Finanzierungs- und Zinsrisiken;
- Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Entwicklungsprojekten, Bau und Umbauten;

- die Beurteilung der Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter durch die Emittentin könnte falsch und die geplanten Mieterträge könnten nicht realisierbar sein;
- Umweltlasten und Haftungen (bspw. durch Kontaminationen oder Bodenverunreinigungen) in Zusammenhang mit Baugründen und anderen Liegenschaften;
- Schäden und Qualitäts- oder Rechtsmängel (z.B. fehlerhafte Eigentums-, Miet- oder Pachtrechte) bei Objekten;
- Naturkatastrophen und deren Auswirkungen auf Immobilien;
- Investitionstätigkeit anderer Immobiliengesellschaften;
- Kauf- und Mietkraft der allgemeinen Öffentlichkeit;
- Verfügbarkeit geeigneter Mieter;
- demografische Risiken (Abwanderung, Einwohnerrückgang);
- starke Abhängigkeit von der Entwicklung eines Standorts im Falle nicht ausreichender Diversifizierung und damit verbundener Clusterbildung;
- Ausfall von Vertragspartnern; und
- Schwankungen der Erhaltungs- und Energiekosten, insbesondere könnten der Emittentin höhere als erwartete Kosten für die Instandhaltung von Immobilien entstehen.

Jeder einzelne der oben genannten Faktoren kann für sich gesehen oder gemeinsam mit anderen oben genannten Faktoren einen erheblich negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe unterliegt dem Vermietungs- und dem Mietausfallsrisiko sowie Risiken in Zusammenhang mit der Verlängerung von Liegenschaftsbestandsverträgen bezüglich Bauten auf fremdem Grund.***

Die Immobilienmärkte unterliegen üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte im Allgemeinen, und der Märkte, in welchen die Immobilien liegen, im Besonderen reflektieren. Viele der Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen direkt oder indirekt das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade nach sich ziehen. Derartige Schwankungen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Weiters hat die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, eine wesentliche Auswirkung auf Vermietungsgrade und Mietausfälle.

Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden oder an sich zu binden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Weiters können Mieter in Objekten der Gruppe über außerordentliche Kündigungsrechte verfügen.

Es ist auch möglich, dass von der Gruppe geschlossene Mietverträge im Ganzen oder in Teilen wegen des Fehlens wesentlicher zwingender Bestandteile oder aufgrund unklarer oder inkonsistenter Formulierungen ungültig sind, was zu einer vorzeitigen Kündigung durch Mieter führen und die Gruppe daran hindern kann, ihre Rechte und Forderungen aus diesen Mietverträgen geltend zu machen.

Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken und es kann das Risiko entstehen, dass der Mieter insolvent wird oder aus anderen Gründen außerstande ist, seine Zahlungspflichten gemäß dem Mietvertrag zu erfüllen. Erweist sich die Bonitätsprüfung eines wesentlichen Mieters durch die Gruppe als inkorrekt, kann dies dazu führen, dass

die Mieteinnahmen einer Immobilie bei im Wesentlichen unveränderten Betriebskosten erheblich unter den Erwartungen liegen. Insbesondere kann sich die Gruppe während eines massiven wirtschaftlichen Abschwungs oder in politisch instabilen Ländern, in welchen die Gruppe aktiv ist, dazu entschließen, Mietsenkungen zu akzeptieren, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

Wesentliche Immobilien der Gruppe, etwa das Sun Plaza Einkaufszentrum in Bukarest, wurden auf Basis von Pachtverträgen auf fremden Grundstücken errichtet. Die Gruppe ist daher von der Verlängerung solcher Pachtverträge abhängig. Dies könnte zu erheblich ungünstigeren Konditionen bei künftigen Pachtverträgen oder zur Notwendigkeit, Objekte gegen Entschädigung an die Liegenschaftseigentümer zu übertragen, führen.

Wird auch nur eines der vorgenannten Risiken schlagend, kann dies für sich gesehen einen erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt.***

Immobilien stellen generell eine illiquide Investition dar, die im Vergleich zu anderen Anlageklassen schwieriger zu realisieren ist. Investoren könnten zögern oder sich außer Stande sehen, in Immobilien zu investieren. Die Gründe dafür können etwa in der allgemeinen Annahme fallender Immobilienpreise, der Nichtverfügbarkeit adäquater Finanzierung oder der Markteinschätzung eines Rückgangs der Nachfrage nach Wohn-, Büro-, Geschäftsflächen oder Hotels, und damit verbunden einem Rückgang von Mieteinkommen und Liquidität liegen. Die Veranlagungen der Gruppe bestehen großteils aus (direkten und indirekten) Investitionen in Immobilien. Eine schlechte Marktlage, anwendbare Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die geografische und sektorale Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren oder Teile des Portfolios zeitnah zu akzeptablen Konditionen zu verkaufen.

Weiters können sich Umstände (z.B. aufgrund ungünstiger Marktbedingungen, Ausfall von Vertragspartnern oder Liquiditätsengpässen innerhalb der Gruppe) ergeben, die es erforderlich oder ratsam erscheinen lassen, das Immobilienvermögen der Gruppe ganz oder in Teilen zeitnah zu verkaufen. In so einem Fall, insbesondere wenn sich die zu diesem Zeitpunkt herrschenden Marktbedingungen nicht verbessern, kann der erzielbare Verkaufspreis deutlich unter dem Schätzwert der Immobilien zu liegen kommen. Ein derartiges Unvermögen, Immobilienvermögen zeitnah zu angemessenen Preisen zu veräußern, kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe steht in den von ihr bearbeiteten Märkten mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von gewerblichen Immobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann.***

Das Geschäftsmodell der Gruppe baut auf ihrer Fähigkeit auf, ihr Immobilienportfolio langfristig zu entwickeln und zu bewirtschaften. Bei der Immobilienvermietung ist die Gruppe in allen von ihr bearbeiteten Märkten dem Wettbewerb lokaler und internationaler Investoren ausgesetzt. Die Gruppe konkurriert mit anderen Immobiliengesellschaften, -entwicklern und Eigentümern von Immobilien darin, geeignete Mieter zu für die Gruppe günstigen Konditionen zu akquirieren und zu binden. Sie steht auch bei der Entwicklung von Liegenschaften mit anderen Investoren, einschließlich anderer europäischer börsennotierter Immobiliengesellschaften, die über größere Ressourcen verfügen können, im Wettbewerb.

In vielen Märkten, in welchen die Gruppe tätig ist, ist der Wettbewerb zwischen den Portfolio-Investoren um namhafte Mieter intensiv, könnte sich weiter intensivieren und beeinträchtigt die Fähigkeit der Gruppe, Mieter zu akquirieren und zu binden. Die Gruppe könnte darüber hinaus gezwungen sein, Mietpreise zu akzeptieren, die niedriger sind als prognostiziert, um für Mieter attraktiv zu bleiben.

Darüber hinaus können Immobilien, die mit jenen der Gruppe im Wettbewerb stehen, einen niedrigeren Vermietungsgrad als jene der Gruppe aufweisen. Dies kann die Bereitschaft ihrer Eigentümer steigern, Nutzflächen zu Mietpreisen anzubieten, die niedriger sind als jene, die die Gruppe bereit ist, anzubieten, aber dennoch anbieten muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Es ist daher nicht sicher, dass die Gruppe

in der Zukunft in der Lage sein wird, sich im Wettbewerb erfolgreich zu behaupten. Sollte die Gruppe nicht mehr in der Lage sein, Immobilienportfolios erfolgreich zu entwickeln, oder Flächen zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten, kann dies einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihre Strategie umzusetzen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, erheblich beeinträchtigen.

***Die Bewertung von Immobilien stellt auf Annahmen und Erwägungen ab, die laufenden Anpassungen unterliegen und ermessensbehaftet und damit ungewiss sind. Es ist daher möglich, dass Bewertungen oder Bewertungsgutachten den tatsächlichen Wert einer Immobilie nicht korrekt wiedergeben.***

Aufgrund der besonderen Eigenarten von Immobilien ist deren Bewertung ermessensbehaftet und daher Unsicherheiten unterworfen. Die Bewertung einer Immobilie hängt von den bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren und der gewählten Bewertungsmethode ab. Wertschwankungen können sich aufgrund geänderter makroökonomischer Gegebenheiten oder immobilienpezifischer Faktoren ergeben. Über die erwarteten Mieteinnahmen einer bestimmten Immobilie, deren Zustand und historischen Vermietungsgrad hinaus kann ein Immobiliensachverständiger andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, zukünftige Instandhaltungsaufwendungen, Ansprüche Dritter aufgrund von Umwelt- oder mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken berücksichtigen. Bewertungen und Bewertungsgutachten werden auf der Grundlage von Annahmen erstellt, die sich als nicht korrekt erweisen können. Eine nachteilige Veränderung in Bezug auf eine der Bewertung zugrunde gelegte Annahme oder einen dabei berücksichtigten Faktor kann den Schätzwert einer Liegenschaft erheblich beeinflussen. Weiters kann die Berücksichtigung unterschiedlicher Faktoren zu erheblichen Abweichungen von Immobilienbewertungen führen. Es gibt keine Gewissheit, dass die Bewertung der von der Gruppe gehaltenen Immobilien deren tatsächlichen Verkaufs- oder Marktwert (selbst wenn ein solcher Verkauf kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen sollte) korrekt wiedergibt, oder dass die geschätzte Rendite oder das Jahreseinkommen einer Immobilie tatsächlich erzielt werden. Darüber hinaus lässt die Gruppe den Marktwert der von ihr gehaltenen Immobilien durch externe Sachverständige weitestgehend nur einmal jährlich (jeweils zum 31. Dezember) ermitteln. Jede Wertänderung von Immobilien kann den Bilanzgewinn oder -verlust der Gruppe sowie den Verschuldungsgrad und weitere wesentliche Unternehmenskennzahlen und in weiterer Folge auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.

Diese oben genannten Faktoren könnten dazu führen, dass die Bewertung der von der Gruppe gehaltenen Immobilien oder die in von externen Sachverständigen erstellten Bewertungsgutachten ausgewiesenen Werte höher sind als die Beträge, die im Fall eines Verkaufs von Einzelobjekten oder des ganzen Portfolios erzielt werden können. Die Gutachten stellen insbesondere auf eine Reihe wesentlicher Annahmen ab, die teils auf Informationen beruhen, die den Schätzgutachtern von der Gruppe zur Verfügung gestellt wurden. Die Gruppe kann nicht garantieren, dass sich die Annahmen, die auf der Grundlage dieser Informationen getroffen wurden, richtig sind. Eine nachteilige Veränderung wesentlicher verwendeter Annahmen oder von bei der Bewertung erwogener Faktoren könnte den Schätzwert der Immobilien beträchtlich verringern. Insbesondere in den Staaten der CEE Region bestehen erhebliche Risiken mit potenziell großen negativen Auswirkungen auf Immobilien- und Liegenschaftsbewertungen.

Es gibt keinerlei Gewissheit, dass der Wert der von der Gruppe gehaltenen Immobilien im Lauf der Zeit konstant bleibt oder dass sich die grundlegenden Bewertungsannahmen nicht ändern. In jedem dieser Fälle kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

***Die Gruppe unterliegt einem Standortrisiko.***

Die Immobilien der Gruppe befinden sich in verschiedenen Regionen, wobei der geografische Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und Zentral- und Osteuropa (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Kroatien und Bulgarien; zusammen „CEE“) liegt.

Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. In dem Ausmaß, in dem die Gruppe die Attraktivität eines Standortes oder die mögliche

Nutzung falsch einschätzt, kann es sich als schwierig erweisen, eine Immobilie zur Gänze oder zu den erwarteten Mietpreisen zu vermieten. Ist die Gruppe gezwungen, das Mietzinsniveau einer Immobilie zu senken, um Mieter zu gewinnen, oder steht die Immobilie längerfristig zumindest größtenteils leer, kann ihr Marktwert erheblich sinken und die Einnahmen und die Profitabilität der Gruppe erheblich beeinträchtigt werden.

Erweisen sich die Mieteinnahmen einer Immobilie geringer als geplant (z.B. aufgrund von Änderungen der Mieterstruktur) oder wird ein Standort im Markt nicht angenommen, hat dies langfristige Effekte auf ihre Rentabilität. Einschätzungen oder Annahmen in Bezug auf Standortvorteile und -nachteile können sich (beispielsweise aufgrund einer Änderung der wirtschaftlichen Gegebenheiten) als unrichtig herausstellen. Jede derartige Fehleinschätzung oder -berechnung kann einen erheblich negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe unterliegt Risiken im Zusammenhang mit der Erhaltung und Renovierung von Immobilien.***

Die Nachfrage nach einem Mietobjekt hängt nicht nur von dessen Standort sondern auch von dessen Zustand und technischer Beschaffenheit ab. Damit eine Immobilie für Mieter attraktiv bleibt und langfristig entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand erhalten, fallweise auch verbessert werden, um die Nachfrage des Marktes befriedigen zu können.

Das Immobilienportfolio der Gruppe besteht teilweise aus älteren Objekten. Die Erhaltung des Marktstandards von Mietobjekten kann mit erheblichen Kosten verbunden sein, die je nach Jurisdiktion typischerweise vom Vermieter zu tragen sind. Dabei kann der Vermieter vor allem durch erforderliche Reparaturen, aber auch durch notwendige Verbesserungen zur Einhaltung geänderter rechtlicher Vorgaben mit hohen Ausgaben belastet werden, die vom Mieter nicht rückzuerstatten sind. Darüber hinaus können Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich werden, um mit Angeboten anderer Immobilieninvestoren konkurrieren zu können. Übersteigen die Erhaltungs- oder Verbesserungskosten einer Immobilie die Erwartungen der Gruppe oder treten während solcher Arbeiten verborgene Mängel auf, für die keine Versicherungsdeckung oder vertragliche Vorsorgen bestehen, oder ist die Gruppe aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht in der Lage, die Mieten entsprechend anzuheben, entstehen ihr unvorhergesehene zusätzliche Kosten. Werden konkurrierende Objekte ähnlichen Typs in der Nachbarschaft einer Immobilie errichtet oder renoviert, können Wert und Nettoerträge dieser Immobilie sinken.

Die Unterlassung erforderlicher Erhaltungsarbeiten kann Mieter dazu berechtigen, Mietzahlungen zurückzubehalten oder herabzusetzen oder Mietverträge vorzeitig zu beenden, und kann dadurch Miet- und Verkaufserlöse betroffener Immobilien beeinträchtigen. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist Umweltrisiken und dem Risiko von Natur- als auch von Menschen verursachten Katastrophen ausgesetzt.***

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist, effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Diese Verpflichtungen können sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch nur in der Vergangenheit im Eigentum der Gruppe stehen oder standen oder von ihr bewirtschaftet oder entwickelt werden oder wurden, oder auf denen betriebliche Abfälle deponiert wurden. Insbesondere kann sich herausstellen, dass Gebäude der Gruppe bislang unentdeckte oder unbekannte schädliche Materialien enthalten, Liegenschaften der Gruppe in einem bis dato unvorhergesehen Ausmaß durch Schadstoffe oder Kriegsmaterial kontaminiert oder sonst mit Umweltrisiken oder -haftungen wie beispielsweise Bodenverunreinigungen oder Verschmutzungen behaftet sind. Sanierungsverpflichtungen aufgrund umwelt- oder sicherheitsrechtlicher Vorschriften, und die sich daraus ergebenden Konsequenzen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe erheblich beeinträchtigen. Diese nachteiligen Auswirkungen können im Falle einer Verletzung von Umweltvorschriften durch die Gruppe, ihre Angestellten und Verantwortlichen, auch zivil- und strafrechtliche Haftungen und Konsequenzen nach sich ziehen. Manche Vorschriften und Regeln, die laufend Änderungen unterworfen sein können, sanktionieren auch die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden

und Wasser, einschließlich Asbeste, die Grundlage einer Haftung der Gruppe gegenüber Dritten für Personen- und andere Schäden bilden können. Das Vorliegen derartiger Kontaminationen oder die unterlassene gründliche Beseitigung derartiger Substanzen kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, die betroffene Immobilie zu verkaufen, zu vermieten oder als Kreditsicherheit zu nutzen. Schließlich können sich Mieter weigern, die vereinbarte Miete ganz oder in Teilen zu bezahlen, bis eine derartige Kontaminierung saniert wurde, aufrechte Mietverträge vorzeitig aufkündigen und/oder Schadenersatzansprüche, auch wegen Betriebsunterbrechung, geltend machen. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Strengere Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften und Umsetzungsmaßnahmen können auch wesentliche Kosten und Haftungen nach sich ziehen und eine im Vergleich zur gegenwärtigen Praxis gründlichere Untersuchung der Liegenschaften der Gruppe erfordern. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein, und aus diesem Grund wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Erdbeben, Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen und bereits fertig gestellten Immobilien verursachen. Solche Schäden können auch durch von Menschen verursachte Katastrophen hervorgerufen werden, wie beispielsweise nukleare Zwischen- und Störfälle. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende Versicherungsdeckung bestehen, kann dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Verzögerungen mit dem Beginn oder dem Abschluss von Bauprojekten können Nutzungsrechte und Baubewilligungen der Gruppe gefährden, Rückkaufsrechte auslösen und Bauarbeiten behindern oder aufhalten.***

Die Gruppe könnte, etwa aufgrund schlechter wirtschaftlicher Entwicklung oder Liquiditätsengpässen, gezwungen sein, Bauprojekte auszusetzen oder zu deren Fertigstellung verschieben zu müssen. Lokale und regionale Behörden könnten die Verlängerung bedingter oder ablaufender Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baubewilligungen in Bezug auf Liegenschaften der Gruppe verweigern, Rückkaufsrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baubewilligungen mit der Begründung aufheben, dass Bauarbeiten nicht bis zum vereinbarten Datum durchgeführt werden, oder sonstige wesentliche Auflagen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baubewilligungen oder Kaufverträgen verletzt wurden. Eine jede derartige Aufkündigung oder Weigerung abgelaufene Nutzungsrechte oder Bewilligung zu verlängern und jede Ausübung von Rückkaufsrechten kann wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Shopping-Center und Fachmarktzentren, die auch im Portfolio der Gruppe enthalten sind, haben und benötigen eine hohe Besucherfrequenz bzw. eine ausreichende Kaufkraft der Bevölkerung, woraus sich besondere Risiken ergeben.***

Zum Portfolio der Gruppe gehören zum Datum des Prospekts insgesamt sechs Shopping-Center und Fachmarktzentren in Österreich, Rumänien, der Slowakei und in Deutschland. Der Betrieb von Shopping-Centern und Fachmarktzentren ist mit besonderen Risiken verbunden, etwa könnten Bau- oder Konstruktionsmängel zu Sach- und Personenschäden führen, Bombendrohungen den Geschäftsbetrieb vorübergehend stoppen, sinkende Besucherzahlen die Geschäftstätigkeit der Mieter maßgeblich negativ beeinflussen oder eine schlechte Qualität des Centermanagements nachhaltige negative Auswirkungen haben. Darüber hinaus ist die Konkurrenz in diesem Geschäftsfeld stark und steigt in jüngster Zeit weiter an. Ebenfalls besteht generell eine Konkurrenz durch den zunehmenden Online-Handel und das Risiko eines Konsumrückgangs. Sinkende Besucherzahlen, abnehmender Konsum und starke Konkurrenz können zu sinkenden Mietpreisen und zum gänzlichen Verlust wichtiger Mieter führen. Der Verlust von Großmietern, etwa Bau- oder Möbelmärkten, führt zu erheblichen Umsatzeinbußen. Außerdem sind derartige Flächen häufig stark an die individuellen Bedürfnisse der Mieter angepasst und es ist schwierig,

geeignete Nachmieter (zu sinnvollen Konditionen oder überhaupt) zu finden. Schließlich hat die Insolvenz wichtiger Retail-Mieter in der Regel erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe.

All diese Faktoren können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe**

***Wirtschaftliche Unsicherheiten in den zentral- und osteuropäischen Staaten können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Gruppe haben.***

Die Staaten der CEE-Region verfügen über politische, wirtschaftliche und rechtliche Systeme in verschiedenen Phasen der Konvergenz zu EU-Standards. Politische oder ökonomische Umschwünge, Änderungen der Rechtsordnung oder deren Anwendung können die Geschäftstätigkeit der Gruppe beeinträchtigen und ihre Investitionen gefährden.

Die letzte Finanz- und Wirtschaftskrise hat mehrere Staaten der CEE-Region stark betroffen. Sollten einzelne oder mehrere der folgenden Faktoren, die für die Volkswirtschaften in manchen Staaten der CEE-Region kennzeichnend waren, wieder auftreten, kann dies einen negativen Einfluss auf das Investitionsklima in dieser Region haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sowie die Fähigkeit der Emittentin erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen:

- Beschränkungen der Devisenausfuhr;
- erhebliche Rückgänge der Wirtschaftsleistung (des Bruttoinlandsprodukts);
- hohe Inflation;
- instabile lokale Währungen;
- hohe Staatsverschuldung gemessen am Bruttoinlandsprodukt;
- schwach ausgeprägtes Bankensystem, das den lokalen Unternehmen nur wenig Liquidität zur Verfügung stellt;
- hoher Anteil an Tauschgeschäften und die Verwendung nicht liquider Schuldscheine zur Erfüllung geschäftlicher Transaktionen;
- weit verbreitete Steuervermeidung;
- starkes Wachstum des Schwarzmarkts und der Schattenwirtschaft;
- Kapitalflucht;
- Korruption und weitreichende Durchdringung der Wirtschaft durch organisierte Kriminalität;
- starker Anstieg der Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung;
- Verarmung wesentlicher Teile der Bevölkerung

***Kriminalität, Korruption und Geldwäsche in der CEE-Region kann die Geschäftstätigkeit der Gruppe erheblich nachteilig beeinflussen.***

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten in der CEE-Region. Viele Staaten dieser Region unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von Korruption und organisierter Kriminalität. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe kann durch derartige illegale Aktivitäten, Korruption oder Ansprüche Dritter, die auf dem Vorwurf einer Verwicklung der Gruppe in derartige Aktivitäten beruhen, erheblich beeinträchtigt werden und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Der noch nicht abgeschlossene Entwicklungsprozess der Rechtsordnungen in der CEE-Region ist für die Gruppe mit Rechtsunsicherheiten und Rechtsrisiken verbunden.***

Die Staaten der CEE-Region haben in der jüngeren Vergangenheit ihre Rechtsordnungen verschiedentlich reformiert. Dennoch befinden sich viele Rechtsordnungen dieser Region weiterhin in einem Übergangsprozess und bergen daher größere Risiken und Unsicherheiten als reifere Rechtsordnungen. Die Risiken der Rechtsordnungen der CEE-Region beinhalten insbesondere: (i) Inkonsistenzen zwischen Verfassung, Gesetzen, Verordnungen, Bescheiden, Entschlüssen und Dekreten des Präsidenten, der Regierung, Ministerien und lokalen Verwaltungen und anderen hoheitlichen Rechtsakten; (ii) mangelnde Verfügbarkeit und/oder Sicherheit öffentlicher Register, insbesondere Grundbücher, aber auch Handelsregister (sowie erhebliche Verzögerungen von Registereintragungen); (iii) häufige, teils unvorhersehbare Änderungen von rechtlichen und steuerlichen Bestimmungen mit teils rückwirkendem Charakter; (iv) unrechtmäßiges oder willkürliches hoheitliches Handeln, wie beispielsweise der Entzug von Konzessionen, Genehmigungen, Bewilligungen etc., unangekündigte Steuerprüfungen oder Strafverfolgungsmaßnahmen; (v) mangelnde Vorhersehbarkeit der Anwendung von Rechtsnormen durch die Gerichte in gleichen oder ähnlich gelagerten Fällen; und (vi) die mangelnde Effizienz der Gerichtssysteme, insbesondere auch Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Gerichtsentscheidungen. Diese und andere die Rechtsordnungen der CEE-Region bestimmende Faktoren unterwerfen diese Märkte größeren Risiken und Unsicherheiten als andere Märkte, in denen die Gruppe tätig ist, und kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Auf dem Gebiet des Immobilienrechts kann es sich wegen der mangelnden Verlässlichkeit öffentlicher Register und der Mehrdeutigkeit anwendbarer Rechtsnormen als schwierig erweisen, mit Gewissheit festzustellen, ob lastenfreies Eigentum an einer Immobilie erworben wurde. Manche Rechtsordnungen können die Wirksamkeit außerbüchlicher Belastungen vorsehen. Darüber hinaus sehen manche Rechtsordnungen keine zeitlichen Befristungen für die Eintragung verbüchungsfähiger Lasten vor. Daher kann es vorkommen, dass sich Dritte erfolgreich auf die Existenz von Lasten auf Immobilien der Gruppe berufen oder diese eintragen lassen können, von welchen die Gruppe keine Kenntnis hat. Die Existenz oder Begründung von Lasten zugunsten Dritter wie auch eine verspätete Eintragung von Sicherungsrechten von Finanzierungspartnern kann eine Verletzung von Auflagen in Finanzierungsverträgen darstellen. Dies kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe unterliegt den Unsicherheiten der Steuersysteme der Märkte, in denen sie tätig ist.***

In zahlreichen Staaten der CEE-Region existieren steuerliche Vorschriften sowohl auf zentraler Ebene als auch auf der Ebene lokaler Verwaltungen. Verglichen mit weiter entwickelten Volkswirtschaften bzw. Rechtssystemen sind diese Vorschriften noch nicht lange in Kraft, was sich vielfach in unklaren oder nicht existenten Ausführungsbestimmungen niederschlägt. Weiters sind die Steuervorschriften in der CEE-Region Gegenstand häufiger Änderungen und Anpassungen, was zu erheblicher Komplexität und damit verbundenem Aufwand für die Gruppe führt.

Vielfach bestehen unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung steuerlicher Vorschriften zwischen, aber auch innerhalb von staatlichen Behörden, einschließlich der Steuerbehörden, was zu rechtlichen Unsicherheiten und Konflikten führt. Eine rückläufige Steuerleistung wie auch andere aufsichtsrechtliche Belange werden von zahlreichen Behörden untersucht und beurteilt, die oft zur Verhängung erheblicher Bußgelder und Anspruchszinsen autorisiert sind. Aus diesen Umständen erwachsen Steuerrisiken, die deutlich höher sind als jene in Staaten mit einem besser entwickelten Steuersystem, und daher einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

## **Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe**

***Die Konzernstruktur der Gruppe ist komplex, umfasst verschiedene Jurisdiktionen, eine Vielzahl von Immobilien und mit diesen verbundenen Finanzierungen, woraus sich ein beträchtliches Risiko von Management- und Controllingfehlern ergibt.***

Die Gruppe besteht aus zahlreichen Gesellschaften und verfügt über eine beträchtliche Zahl von Immobilien in verschiedenen Jurisdiktionen. Weiters nimmt die Gruppe Finanzierungen über verschiedenste, teils komplexe Finanzierungsinstrumente auf Gruppenebene und auf der Ebene von Besitz- und Projektgesellschaften in Anspruch. Sollte die Gruppe nicht in der Lage sein, ihr Management und die interne Verwaltung wie auch externe Immobilienverwaltungen effizient zu überwachen (einschließlich einer effizienten Kostenkontrolle und Buchführung), um Management- oder Verwaltungsfehler zeitgerecht und vollständig aufzudecken und zu beheben, kann dies einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt.***

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen der Gruppe typischerweise ausschließlich Kosten, und Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die oft durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe sind. Sollte die Gruppe derartige Risiken der Immobilienentwicklung nicht ausreichend durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Projekte adressieren, sowie Vertragsstrafen und sonstige Ansprüche für den Fall eines Verzugs oder Kostenüberschreitung vorsehen, kann der wirtschaftliche Erfolg von Entwicklungsprojekten erheblich beeinträchtigt werden. Schließt die Gruppe Mietverträge über Immobilien in der Entwicklungsphase ab, und verzögert sich deren Fertigstellung, kann die Gruppe Vertragsstrafen oder Schadenersatzforderungen ausgesetzt sein. Findet die Gruppe keine geeigneten Mieter, schließt sie in der Bauphase aus anderen Gründen keine Mietverträge ab, oder vermietet sie nur Teile der Liegenschaft, kann dies zu einem Leerstand der Immobilie nach Fertigstellung führen. Verwirklichen sich diese Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist bei Investition in börsennotierte Immobiliengesellschaften erheblichen Risiken, insbesondere dem Unternehmensrisiko der jeweiligen Immobiliengesellschaften und dem allgemeinen Marktrisiko ausgesetzt.***

Die Gruppe investiert über den Erwerb von Aktien und Anteilen an Immobiliengesellschaften in erheblichem Umfang auch indirekt in Immobilien. Investitionen in Aktien an börsennotierten Gesellschaften unterliegen dem Marktrisiko sowie dem jeweiligen Unternehmensrisiko. Verwirklichen sich diese Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist bei wichtigen Bestands- und Entwicklungsprojekten von Partnern abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt.***

Die Gruppe ist an Bestands- und Entwicklungsprojekten, zum Beispiel derzeit im Quartier Belvedere Central am Wiener Hauptbahnhof (Entwicklungsprojekt) oder am Projekt Einsteinova in Bratislava (Bestandsobjekt), gemeinsam mit Partnern beteiligt. Weiters könnte die Gruppe bei laufenden oder zukünftigen Bestands- und Entwicklungsprojekten nicht die exklusive Kontrolle über die Identifizierung, Akquisition oder die Entwicklung, Finanzierung, Vermietung, Verwaltung oder andere Aspekte haben, noch hat sie Einfluss auf das Verhalten von Joint-Venture Partner oder die Gewissheit, dass Gemeinschaftsobjekte optimal realisiert, bewirtschaftet oder veräußert werden können. Weiters können die Interessen oder Ziele ihrer Partner mit jenen der Gruppe im Konflikt oder diesen im Wege stehen. Bei diesen Investitionen ist die Gruppe oft auf die Ressourcen, insbesondere die Personalressourcen ihrer Partner angewiesen. Auffassungsunterschiede zwischen den Partnern können zu beträchtlichen Beeinträchtigungen dieser Projekte und zu Gerichtsverfahren führen, selbst wenn die Gruppe in der Lage ist, die Kontrolle über das Projekt zu erhalten.

Ist die Gruppe nicht alleiniger Eigentümer einer Immobilie, ist sie Partei einer Co-Investitionsvereinbarung, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt und den Partnern der Gruppe (oder den jeweiligen Verwaltern) Ansprüche auf Vorzugsgewinne oder sonstige Rechte in Zusammenhang mit dem Investitionsobjekt wie beispielsweise Vorkaufsrechte auf den Anteil der Gruppe unter gewissen Bedingungen gewährt. All dies kann den Wert der Investition der Gruppe in solche Liegenschaften beeinflussen. Der Anteil der von der Gruppe zu tragenden Kosten, Steuern oder Haftungen kann das Verhältnis ihrer Beteiligung übersteigen. Die Gruppe ist überdies dem Kreditrisiko ihrer Gegenparteien in einer derartigen Partnerschaft oder Co-Investitionsvereinbarung und deren Fähigkeit, die Bedingungen dieser Verträge zu erfüllen, ausgesetzt. Die Gruppe könnte mit ihren Co-Investoren auch solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haftbar sein und bei einem Ausfall ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko tragen. Bei einem Ausfall von Co-Investoren könnte die Gruppe insbesondere auch für deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen aufkommen müssen, ohne gegen diese (beispielsweise wegen deren Insolvenz, oder Verjährung) Regress führen zu können. Die Gruppe kann bei der Liquidation eines Investments erheblichen Verzögerungen ausgesetzt sein, während des Zeitraums der Geltendmachung ihrer Rechte erhebliche Verluste, einschließlich Wertminderungen der Investitionen, Kosten- und Gebührenaufwand erleiden, oder nicht in der Lage sein, Gewinne zu realisieren. Selbst wenn die Gruppe nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen mit Partnern eine Lenkungsfunktion hat, besteht das Risiko, dass diese nicht effizient und zeitnah ausgeübt wird. Hat sie Ausgleichsansprüche gegen einen Co-Investor, besteht das Risiko dass diese nicht einbringlich sind, insbesondere bei Insolvenz des Co-Investors. All diese Faktoren können einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt; die Emittentin muss neue Akquisitions- und Entwicklungsprojekte identifizieren und realisieren, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben.***

Die Gruppe hat in der Vergangenheit fertiggestellte Gebäude, Immobilienportfolien, Grundstücke und in unterschiedlichen Stufen der Entwicklung befindliche Immobilien erworben und verkauft und wird dies auch weiterhin tun. Jede Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken, einschließlich des Risikos, dass eine Akquisition oder ein Verkauf nicht abgeschlossen wird, nachdem die Gruppe beträchtliche Investitionen in eine Überprüfung des Projekts nach wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und Umwelt-Gesichtspunkten getätigt hat. Darüber hinaus können wesentliche Akquisitionen von Beteiligungen zu Abhängigkeiten von Ausschüttungen führen.

Weiters muss die Emittentin neue Grundstücke und/oder entsprechende Immobilien identifizieren und erwerben, die sich für die Akquisition oder die Immobilienentwicklung eignen. Teilweise erwirbt die Emittentin Grundstücke zur Entwicklung in Hoffungsgebieten wie etwa dem sogenannten Berliner Speckgürtel, für die noch keine Baulandwidmung oder kein Bebauungsplan vorliegt und unklar ist, ob überhaupt und wann eine solche Widmung erfolgen wird. Es kann nicht garantiert werden, dass die Gruppe auch künftig in der Lage sein wird, solche Immobilien zu identifizieren und zu erwerben oder ob entsprechende Bebauungspläne beschlossen werden. Die Gruppe steht dabei auch in Konkurrenz mit anderen lokalen, regionalen und internationalen Immobilienentwicklern und Immobilienanlagegesellschaften, die solche Immobilien ebenfalls suchen. Es gibt keine oder nur geringe Eintrittsbarrieren für neue Marktteilnehmer, sodass sich der Wettbewerb zunehmend intensiviert. Kleine Immobilienentwickler, die nur in einer einzigen Stadt oder Region tätig sind, können oftmals flexibler agieren und könnten auch ein umfassenderes lokales Wissen und Zugangsmöglichkeiten zu Entwicklungsprojekten als die Gruppe haben. Ein Mangel an verfügbaren Immobilien (zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

Abgeschlossene Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen an Gesellschaften oder Fonds beinhalten zusätzliche Risiken. Im Rahmen der von der Gruppe im Zuge einer Akquisition üblicherweise durchgeführten Due Diligence Prüfung könnten die Gruppe oder ihre Berater und Sachverständigen, die mit der Akquisition der Immobilie oder Beteiligung verbundenen Risiken falsch einschätzen oder eingeschätzt haben. Vertragliche Bestimmungen können Gewährleistungs- und Haftungsansprüche wegen wesentlicher Mängel der Immobilie oder Beteiligung auf einen nicht angemessenen Betrag beschränken, und derartige Ansprüche könnten gegen den Verkäufer nicht durchsetzbar sein. Werden Immobilien oder Beteiligungen verkauft, kann die Gruppe Ansprüchen des Erwerbers, insbesondere aus Gewährleistung und Schadenersatz, ausgesetzt sein. Außerdem könnte die erfolgreiche Anfechtung von Kaufverträgen durch Käufer zur Rückabwicklung profitabler Liegenschaftsverkäufe führen.

Verwirklicht sich eines dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein.***

In manchen Fällen ist es für die Gruppe aufgrund der Komplexität des Immobilienrechts in bestimmten Jurisdiktionen und dessen laufender Änderung schwierig bis unmöglich, mit Gewissheit festzustellen, ob sie lastenfreies Eigentum an einer Immobilie hat. Nach den Vorschriften bestimmter Jurisdiktionen, in welchen die Gruppe tätig ist, können Immobilientransaktionen aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtigte nicht berechtigt waren, diese zu veräußern, unter anderem wegen des Fehlens interner gesellschaftsrechtlicher Genehmigungen. Selbst wenn das Eigentum an einer Immobilie verbüchert wurde, kann es in manchen Jurisdiktionen angefochten werden und es gibt in diesem Fall keine Gewissheit, dass die Gruppe im Fall der Anfechtung ihre Ansprüche erfolgreich verteidigen kann. Jede erfolgreiche Anfechtung des Eigentums eines Vorbesitzers einer Immobilie durch eine staatliche Behörde oder Dritte könnte dazu führen, dass die Gruppe Restitutionsansprüchen ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko von Enteignungen ausgesetzt: so gibt es etwa in Berlin eine Bürgerinitiative, die die Enteignung und Verstaatlichung von privaten Unternehmen, die mehr als 3000 Mietwohnungen in Berlin halten, fordert; die Emittentin hält in Berlin derzeit wesentlich weniger Wohnungen und beobachtet diesen Trend. Verwirklichen sich diese Risiken, können sie einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben. Weiters ist es möglich, dass Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen rechtswidrig, beispielsweise gegen rechtswidrige Vorteilsgewährung, erwirkt wurden. Derartige Vorgänge könnten im Nachhinein angefochten werden. Ähnliches ist in Zusammenhang mit Privatisierungen, Bieterverfahren und Auktionen in Zusammenhang mit der Akquisition von Bodennutzungs- und Entwicklungsrechten möglich. Verwirklicht sich eines dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Fähigkeit der Gruppe, Mieten an Schwankungen des Marktes anzupassen, kann engen Schranken unterliegen.***

Die Höhe von Mieten und der Marktwert von Immobilien werden durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt, Entwicklungen des Arbeitsmarktes, die Inflation, die Höhe der Zinsen und die Verfügbarkeit von Finanzierungen beeinflusst. Sowohl Mieterträge als auch Immobilienwerte werden auch durch andere Faktoren, die spezifisch den Immobilienmarkt betreffen, beeinflusst, insbesondere wenn (i) Mieten nicht zu den ursprünglich geschätzten Mietpreisen abgeschlossen werden können, (ii) Mieten von Schlüsselmietern umsatzabhängig vereinbart werden (und somit die Miete bei sinkenden Umsätzen des Mieters sinkt); und (iii) der Großteil der aufrechten Mietverträge der Gruppe eine Wertsicherung lediglich nach Verbraucherpreisindizes vorsieht und dieser Index oft unter dem tatsächlichen Anstieg der Mietpreise liegt. Die Erträge derartiger Mieten sind daher von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen und der zukünftigen Inflation abhängig. Weiters kann die Fähigkeit der Gruppe, Mieten während der vereinbarten Mietdauer zu erhöhen, in manchen Jurisdiktionen Beschränkungen oder Verboten unterliegen. Steigender Wettbewerb, Druck auf Mieten und eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ihrer Mieter können dazu führen, dass die Gruppe Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an ihre Mieter weitergeben kann. Schließlich kann es erforderlich sein, dass die Gruppe aufgrund des auf ihren Mietern lastenden wirtschaftlichen Drucks Mietnachlässe gibt. Jeder dieser Faktoren kann die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Mieten marktkonform zu erhöhen, was einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe unterliegt dem Wertsicherungsrisiko.***

Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf einen länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen nicht nur von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, sondern in weit stärkerem Ausmaß von der

Entwicklung der Inflation, abhängig. Enden derartige Mietverträge nach längerer Zeit, kann die Bindung an einen Index zu einer erheblichen Abweichung der erzielbaren Mieten bei einer Neuvermietung führen, wenn die marktüblichen Mieten nicht mit der Inflationsrate Schritt gehalten haben. Enthält ein Mietvertrag keine Wertsicherungsklausel, kann die Miete für lange Zeit konstant bleiben, während die der Gruppe erwachsenden Kosten der Erhaltung der Liegenschaft inflationsbedingt steigen. Diese Faktoren können einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb ausgesetzt.***

Zum Portfolio der Gruppe gehören Hotels, die zum Teil auf Rechnung der Gruppe betrieben werden. Die Gruppe trägt insofern das volle wirtschaftliche Betreiberisiko von Hotels. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ist daher auch von den Leistungen und der Effizienz des lokalen Hotelmanagements und der Hotelbetreibergesellschaft, der Zufriedenheit von Hotelgästen und insbesondere der Entwicklung der Hotel- und Tourismuskmärkte insgesamt, insbesondere in Wien, Prag, Budapest und Bukarest abhängig.

***Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit der Übertragung von Aufgaben an Dritte ausgesetzt.***

Die Gruppe lagert Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil an externe Dritte aus. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Knowhow über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht, und die Gruppe kann außerstande sein, geeignete, verlässliche Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist auf den unterbrechungsfreien Betrieb und die Sicherheit ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme angewiesen.***

Die Gruppe ist abhängig vom effizienten und ununterbrochenen Betrieb ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme. Computer- und Datenverarbeitungssysteme sind generell für Störungen, Schäden, Stromausfälle, Computerviren, Brände und ähnliche Ereignisse anfällig und können rechtswidrigen oder sonstigen schädigenden Handlungen wie beispielsweise widerrechtlichem Zugriff, Datenmissbrauch und -diebstahl (*Hacking*) ausgesetzt sein. Eine Betriebsstörung oder Betriebsunterbrechung dieser Systeme oder deren Kompromittierung durch Dritte kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der dezentralen Organisation und des beträchtlichen Anteils der Geschäftstätigkeit der Gruppe im Ausland ist sie darauf angewiesen, dass das konzernweite Berichtswesen reibungsfrei funktioniert. Betriebsstörungen oder Betriebsunterbrechungen der von der Gruppe genutzten Computer- und Datenverarbeitungssysteme könnten ein effektives Management der Gruppe behindern. Wird die Vertraulichkeit sensibler Daten, beispielsweise von Geschäftsgeheimnissen, Immobilienbewertungen einzelner Objekte, oder sonstigen internen Informationen über Projekte oder Objekte durch Datenmissbrauch oder -diebstahl verletzt, kann dies das operative und strategische Geschäft der Gruppe sowie deren Geschäftsmodell im Allgemeinen beträchtlich schädigen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe bzw. der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Der Erfolg der Gruppe ist von der Qualität ihrer leitenden Führungskräfte, anderer Schlüsselkräfte, sowie hochqualifizierter Mitarbeiter abhängig.***

Der Erfolg der Projektentwicklungs-, Anlageverwaltungs- und Investitionsaktivitäten der Gruppe beruht neben anderen Faktoren wesentlich auf der Fähigkeit des Vorstands der Emittentin und der sonstigen Führungskräfte und Schlüsselmitarbeiter der Gruppe, geeignete Geschäftsgelegenheiten für die Gruppe zu identifizieren und zu nutzen. Scheiden ein oder mehrere Vorstandsmitglieder oder Schlüsselmitarbeiter aus, ist es möglich, dass es der Gruppe nicht gelingt, in einem angemessenen Zeitraum und zu marktgerechten Konditionen gleich qualifizierte Führungskräfte oder Schlüsselmitarbeiter anzuwerben. Derartige Abgänge würden den Verlust wertvoller Kenntnisse und Erfahrungen bedeuten und können erhebli-

che Beeinträchtigungen des operativen Managements und der Unternehmenstätigkeit nach sich ziehen bis geeigneter Ersatz gefunden wird. Solche Personalabgänge können die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Entwicklungsprojekte rechtzeitig fertig zu stellen oder Bestandsobjekte kompetent zu verwalten. Die Gruppe könnte nicht in der Lage sein, vakant werdende Führungspositionen mit ausreichend qualifizierten Kandidaten nach zu besetzen und Manager und Mitarbeiter, die sie für eine effiziente Geschäftstätigkeit benötigt, an sich zu binden. Der erforderliche Ressourceneinsatz, um qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden, kann weiters die Umsatzrenditen der Gruppe nachteilig beeinflussen. Diese Faktoren können daher einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Der Versicherungsschutz der Gruppe kann sich als nicht ausreichend erweisen.***

Eine fehlerhafte Evaluierung des Versicherungsschutzes oder das Eintreten nicht versicherbarer Risiken kann dazu führen, dass Risiken wie beispielsweise Haftpflicht oder Naturkatastrophen nur eingeschränkt oder gar nicht versichert sind. Die Gruppe ist daher dem Risiko ausgesetzt, nicht über ausreichenden oder gar keinen Versicherungsschutz für Risiken wie Inflation, Änderungen von Rechtsvorschriften wie Bau- und Raumordnungen, Rechtsmängel wie fehlendes Eigentum, Baumängel, Hochwasser, Feuer und ähnliche Naturkatastrophen sowie Terrorismus und andere Schadensereignisse in Bezug auf Immobilien zu verfügen. Sollte ein Verlust entstehen, der über die Versicherungsdeckung hinausgeht, oder für den eine solche nicht besteht, kann die Gruppe das in eine Immobilie investierte Kapital verlieren und erwartete Erträge oder Wertsteigerungen können ausbleiben. Weiters können der Gruppe zusätzliche Kosten aus der Reparatur von Schäden nicht versicherter Risiken entstehen. Die Gruppe würde auch weiterhin für Fremdkapital oder andere finanzielle Verbindlichkeiten in Bezug auf die betroffene Immobilie haftbar bleiben. Es können wesentliche, die Versicherungsdeckung übersteigende Verluste entstehen, die einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Emittentin hat als Muttergesellschaft teilweise eine Holding-Funktion und ist daher auch von den Ausschüttungen ihrer Tochterunternehmen abhängig.***

Die Emittentin ist nur zum Teil operativ tätig. Sie übt teilweise eine Holdingfunktion aus und ist daher auch auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern zu bedienen. Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung von Dividenden der Tochtergesellschaften an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Finanzrisiken der Gruppe**

***Die Gruppe ist bei der Veranlagung liquider Mittel sowie bei Absicherungsgeschäften Verlustrisiken und dem Kontrahentenrisiko ausgesetzt.***

Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie laufend Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen, herausstellen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die Bewertung von Derivaten negativen Einfluss auf das Eigenkapital der Emittentin haben. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen, beispielsweise Swap-Zahlungen, Tilgungen, Zinsen oder sonstige Zahlungen nicht oder nicht in vereinbarter Höhe oder zur vereinbarten Fälligkeit leisten (Kontrahentenrisiko). Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert und unterliegt darüber hinaus allen Risiken im Zusammenhang mit der Reform von Referenzzinssätzen.***

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor. Die Kosten dieses Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenzzinssatzes. Die Gruppe bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps, -caps und -floors, um den Zinsaufwand zu stabilisieren. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiter der Gruppe in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen und einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Zinsindizes, wie etwa EURIBOR und LIBOR, die als Referenzzinssätze gelten, sind derzeit Gegenstand von nationalen und internationalen Reformbestrebungen und –vorschlägen. Einige dieser Reformen sind bereits wirksam, andere werden erst in der Zukunft umgesetzt. Diese Reformen können dazu führen, dass sich solche Referenzzinssätze anders entwickeln als in der Vergangenheit oder als von der Gruppe antizipiert oder auch gänzlich verschwinden. Diese Reformen können auch andere Folgen haben, die derzeit nicht vorhersehbar sind. Jede dieser Reformen könnte einzeln, oder alle gemeinsam wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und Refinanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder Zeitpunkt erlangen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, etwa in Form höherer Zinsen oder zusätzlich erforderlicher Besicherungen.***

Die Gruppe benötigt Finanzierungen und Refinanzierungen insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite, Anleihen und Genussscheine und zu Finanzierung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung der Gruppe. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger auf Ebene der Vermögenswerte/Besitzgesellschaften unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die Gruppe akzeptablen Konditionen oder überhaupt zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Die Möglichkeiten bzw. Konditionen der Finanzierung über Unternehmensanleihen sind abhängig vom jeweils vorherrschenden Kapitalmarktumfeld. Insoweit die Gruppe außerstande ist, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dies kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Auflagen in Finanzierungsverträgen der Gruppe können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Gruppe beeinträchtigen.***

Die Finanzierungsverträge der Gruppe enthalten Auflagen, insbesondere Beschränkungen des zulässigen Verschuldungsgrades, Eigenkapitalklauseln (Mindestdifferenz zwischen Aktiva und Verbindlichkeiten), Deckungsgrad des Schulden- (debt service coverage ratio) und/oder Zinsendienstes (interest service cover ratio) (zusammen, „**Covenants**“). Diese Covenants können die Flexibilität der Gruppe bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger Covenants kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Weiters können wesentliche Investitionen in Immobilien oder Akquisitionen von Beteiligungen zu einer wesentlichen Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten, des Finanzaufwands, des Verschuldungsgrads und damit zur Verletzung von Auflagen in Finanzierungsverträgen (*covenant breaches*) führen, die wiederum gemäß den Finanzierungsverträgen für den Schuldner nachteilige Rechtsfolgen, wie z.B. Kündigungsrechte des jeweiligen Kreditgebers, auslösen können. Ähnlich enthält eine Finanzierungsvereinbarung eine Change of control-Klausel, die den Kreditgeber bei Eintreten eines Kontrollwechsels zur vorzeitigen Fälligestellung berechtigt. All dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sowie die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe verstößt möglicherweise gegen Auflagen, Zusicherungen und Gewährleistungen von Finanzierungsvereinbarungen, sofern der entsprechende Sachverhalt nicht vom jeweiligen Finanzierungspartner genehmigt wurde. Ein derartiger Verstoß kann einen Verzugsfall nach der jeweiligen Finanzierungsvereinbarung und darüber hinaus auch als Drittverzug einen Verzugsfall nach anderen Finanzierungsvereinbarungen darstellen. Dies kann die jeweiligen Vertragspartner berechtigen, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Sollte die Gruppe nicht über ausreichende Liquidität verfügen, derartige Rückzahlungen zu finanzieren, kann sie gezwungen sein, Immobilien aus ihrem Portfolio zu verkaufen oder Refinanzierungen, sofern überhaupt verfügbar, zu ungünstigen Konditionen abzuschließen. Da die Fremdfinanzierungen der Gruppe größtenteils durch Sicherungsrechte an den Immobilien besichert sind, können Finanzierungspartner auch berechtigt sein, diese Immobilien im Zuge einer Vollstreckung dieser Sicherheiten zu verkaufen. Ein so erzwungener Verkauf kann zu Konditionen erfolgen, die weit ungünstiger sind als die Bewertungen der Gruppe, und die Verwertungserlöse decken möglicherweise die Forderungen des Finanzierungspartners samt Vollstreckungskosten nicht vollständig ab.

Verwirklichen sich eines oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Es ist unklar, ob und wann eine Fusion der Geschäfte der Emittentin und der IMMOFINANZ AG stattfinden wird. Die Bonität und Liquidität der Emittentin kann durch einen solchen Unternehmenszusammenschluss oder einen erwarteten Unternehmenszusammenschluss nachteilig beeinflusst werden. Ein Zusammenschluss könnte sich auch nachteilig auf die Bonität des fusionierten Unternehmens auswirken.***

Eine mögliche Fusion von IMMOFINANZ AG und der Emittentin, kann von den Aktionären jeder beteiligten Partei angefochten werden. Die Aktionäre könnten den Verschmelzungsbeschluss anfechten, um zu versuchen, Vorteile von der IMMOFINANZ AG oder der Emittentin im Gegenzug für die Rücknahme solcher Maßnahmen zu erwirken. Die Aktionäre können auch eine richterliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses, d.h. der Anzahl der erhaltenen Aktien, die sie für jede Aktie der IMMOFINANZ AG oder für jede Aktie der Emittentin erhalten, verlangen, was zu zukünftigen Barauszahlungen führen kann.

Die IMMOFINANZ AG und die S IMMO Gruppe waren in der Vergangenheit und sind bis zum Abschluss einer potentiellen Fusion selbstständig tätig. Es ist möglich, dass der im Falle einer Fusion erforderliche Integrationsprozess zum Verlust von Schlüsselmitarbeitern sowie zu Störungen der laufenden Geschäfte eines jeden Unternehmens oder zu Inkonsistenzen bei Standards, Kontrollen, Verfahren und Richtlinien führen könnte, die sich nachteilig auf die Fähigkeit des Rechtsnachfolgers der Emittentin auswirken könnten, nach der Fusion Beziehungen zu Kunden und Mitarbeitern aufrechtzuerhalten. Synergien, die aufgrund der Fusion erwartet werden, könnten geringer ausfallen, als ursprünglich angenommen, ganz wegfallen oder sogar negativ ausfallen. Die Integrationsbemühungen zwischen den beiden Unternehmen könnten auch die Aufmerksamkeit und die Ressourcen des Managements beider Unternehmen mehr beanspruchen, als erwartet.

Die Fremdkapitalkosten der Emittentin und der Zugang zu den Fremdkapitalmärkten und damit ihre Liquidität hängen wesentlich von ihrer Bonität und dem Vertrauen der Kreditgeber in ihre Geschäftstätigkeit ab. Dieses Vertrauen kann durch einen möglichen Zusammenschluss nachteilig beeinflusst werden, was negative Auswirkungen haben könnte, die zu einer Erhöhung der Fremdkapitalkosten der Emittentin (oder des fusionierten Unternehmens) führen und ihren Zugang zu den Fremdkapitalmärkten einschränken könnten, was wiederum ihre Erträge beeinträchtigen könnte.

Jedes der dargestellten Ereignisse könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der S IMMO Gruppe (bzw. des Rechtsnachfolgers der Emittentin) haben und einen negativen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin bzw. ihres Rechtsnachfolgers haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Geschäftstätigkeit der Gruppe kann durch mangelnde Verfügbarkeit von Eigenkapitalfinanzierungen erheblich beeinträchtigt werden.***

Die Gruppe schließt nicht aus, ihre Geschäftstätigkeit in der Zukunft durch Ausgabe von Aktien zu finanzieren. Finden sich keine Anleger, die in Aktien von Immobiliengesellschaften generell oder in Aktien der Emittentin im Besonderen investieren, beispielsweise aufgrund der Markteinschätzung, dass die Risiken von Aktien von Emittenten außerhalb des Immobiliensektors oder anderer Immobiliengesellschaften als der Emittentin aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen niedriger sind oder deren zu erwartende Erträge höher, kann es für die Gruppe schwierig sein, weiteres Eigenkapital zu adäquaten Konditionen, oder überhaupt aufzubringen. Dies kann es erforderlich machen, Kapital zu ungünstigeren Konditionen aufzunehmen oder auch die Strategie der Gruppe zu ändern. Ist die Gruppe beispielsweise aufgrund ungünstiger Marktbedingungen nicht in der Lage, für eine geplante Akquisition ausreichende Eigenmittel zu adäquaten Konditionen aufzubringen, kann dies dazu führen, dass die Transaktion nicht durchführbar ist, oder dass der Fremdkapitalanteil erhöht werden muss. All dies kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe könnte sich außer Stande sehen, ausreichend Fremdkapital aufzunehmen, um die derzeitigen Entwicklungsprojekte fortzuführen oder Akquisitionen zu finanzieren.***

Die Gruppe finanziert Projektentwicklungen und Akquisitionen unter anderem mit Fremdkapital. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft dieser Fremdkapitalgeber abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen, auch hinsichtlich der Besicherungsauflagen, zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich laufend und hatten sich insbesondere im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich verschlechtert. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, die Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, und die Beurteilung des Wertes und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage durch die Finanzierungspartner.

Gelingt es der Gruppe nicht oder nicht zeitgerecht, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, kann dies die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen oder in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren. All diese Folgen oder eine aus mangelnder Verfügbarkeit von Fremdkapital möglicherweise resultierende Unfähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt.***

Die Gruppe ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in EUR erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine Verringerung der in EUR umgerechneten Zahlungseingänge nach sich ziehen und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Zahlungsfähigkeit der Emittentin negativ beeinflussen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die Zahlungsfähigkeit von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse der Emittentin belasten.

Die Berichtswährung der Gruppe ist der Euro. Insbesondere dort, wo die Funktionswährung ausländischer Tochterunternehmen die lokale Fremdwährung ist, können Umrechnungsergebnisse den Konzernabschluss der Gruppe wesentlich beeinflussen.

Insbesondere aus den vorgenannten Gründen können Währungsschwankungen einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

## **Rechtliche Risiken**

### ***Die Gruppe unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit.***

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- und Beklagenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. Die Gesellschaften der Gruppe führen Rechtsstreitigkeiten in verschiedenen Jurisdiktionen, deren Rechtssysteme und Verfahrensablauf von österreichischen oder deutschen Standards teils erheblich divergieren. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können in einigen Fällen eine beträchtliche Verfahrensdauer bedingen und bergen damit auch das Risiko, selbst in Rechtsstreitigkeiten mit guten Aussichten keine zeitnahe Zahlung zu erhalten oder zur Zahlung verpflichtet zu werden. Die Gruppe hat nicht für all diese Rechtsstreitigkeiten Wertberichtigungen vorgenommen bzw. Rückstellungen gebildet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Prognosen in Zukunft ändern und damit ergebniswirksame Anpassungen der Bilanzansätze erforderlich werden. Sollten Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen nicht ausreichend getroffen worden sein, können sich durch den Ausgang solcher Rechtsstreitigkeiten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ergeben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### ***Die Gruppe unterliegt in den Staaten, in denen sie investiert ist, mannigfaltigen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgrad der Rechtsordnungen in CEE bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten und Risiken.***

Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht gegründete und geführte Kapitalgesellschaft. Die Tochtergesellschaften der Emittentin außerhalb Österreichs sind nach den Rechtsordnungen der maßgeblichen Sitzstaaten (Deutschland sowie CEE Staaten) errichtet worden. Die Struktur der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften basiert auf den derzeit geltenden politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Änderungen der politischen und wirtschaftlichen Systeme und der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können eine Umstrukturierung notwendig machen, die sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftstätigkeit der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### ***Die Gruppe ist bei der Vermietung rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt.***

In Österreich und Deutschland gelten strenge und komplexe rechtliche Regelungen zum Schutz von Mietern vor unrechtmäßiger Kündigung, überhöhten Mietzinsen, hinsichtlich des Schutzes von Investitionen des Mieters in das Mietobjekt, Gewährleistung von definierten Mindeststandards und in Bezug auf zahlreiche andere Themen. Diese Vorschriften sind insbesondere auf die Wohnimmobilien der Gruppe in Deutschland und Österreich anwendbar. Zahlreiche andere Länder, in welchen die Gruppe tätig ist, verfügen über vergleichbare Rechtsnormen. Diese Vorschriften können die Nutzung der Immobilien durch die Gruppe beschränken und hohe Compliance-Kosten nach sich ziehen. Diese Vorschriften können zu erheblichen Forderungen von Mietern auf Rückzahlung insbesondere von Mietzins, Betriebskosten und Erhaltungs- und Verbesserungskosten führen, wenn die zulässigen Höchstwerte überschritten werden. Aufgrund regulierter Mietzinse kann die Gruppe nicht in der Lage sein, Kosten, die ihr aus der Einhaltung dieser Normen erwachsen, zu amortisieren, was einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### ***Die Gruppe ist dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.***

Die Struktur der Gruppe basiert auf den derzeit geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund von Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, dem Abschluss

oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewissen Veranlassungen, die von der Gruppe zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, kann die Gruppe einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt sein, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre. Im Zuge der als Antwort auf die Staatsschuldenkrise ergriffenen Spar- und Konsolidierungsmaßnahmen kommt es in einzelnen europäischen Ländern zu erheblichen Änderungen steuerlicher Bestimmungen. Dies hat erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Kontinuität der steuerlichen Rahmenbedingungen zur Folge, und eine Prognose ist derzeit nicht möglich. Daher besteht das Risiko, dass Unternehmen der Gruppe einer unvorhersehbaren und unverhältnismäßigen Besteuerung unterworfen werden.

Die Investitions- und Finanzpolitik der Gruppe kann durch einen geänderten Cash-Flow aufgrund einer veränderten Steuerbelastung einem wesentlichen Wandel unterzogen sein. Überdies kann auch eine Veränderung der steuerlichen Behandlung von Eigentum und allfälligen Ausschüttungen aus Veranlagungen in der Sphäre des Anleihegläubigers zu einer nachteiligen Entwicklung für den Anleihegläubiger führen. Aus einer Änderung der Steuergesetzgebung können sich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ergeben, wodurch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung, insbesondere der regulatorischen Gesetzgebung ausgesetzt.***

Die Entwicklung und das Instandhalten von Immobilienobjekten setzen zahlreiche Bewilligungen und Genehmigungen voraus. Hält die Gruppe Rechtsvorschriften und Auflagen nicht ein, könnten diese Genehmigungen und Bewilligungen widerrufen oder ausgesetzt werden, und die Gruppe könnte sich außer Stande sehen, ein Entwicklungsprojekt oder Bauvorhaben fertig zu stellen bzw. den Betrieb oder die Inbestandgabe von Objekten aufrecht zu erhalten. Bewilligungen für Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben können ablaufen oder bei Verzögerungen mit dem Baufortschritt widerrufen werden. Die lokalen Behörden können eine Vielzahl von Sanktionen und Maßnahmen im Fall eines Verstoßes der Gruppe gegen Rechtsvorschriften oder Auflagen setzen, insbesondere Änderungs- oder sogar Abbruchaufträge in Bezug auf bereits errichtete Gebäude. Jede derartige Maßnahme lokaler Behörden kann Entwicklungs- und Bauvorhaben stören, unterbrechen oder gänzlich verhindern. All dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben, wodurch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt werden kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Der derzeitige Hauptaktionär IMMOFINANZ AG, einer der Hauptkonkurrenten der Emittentin, könnte in die Lage kommen, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin und damit indirekt des Vorstands der Emittentin maßgeblich zu beeinflussen.***

Die IMMOFINANZ AG hält derzeit 19.499.437 Inhaberaktien (rund 29,14% der ausstehenden Aktien) an der Emittentin und könnte in die Lage kommen, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin maßgeblich zu beeinflussen; der Aufsichtsrat bestimmt wiederum die Zusammensetzung des Vorstands. Der Einfluss der übrigen Aktionäre der Emittentin würde entsprechend reduziert. Die Interessen der IMMOFINANZ AG können im Widerspruch zu den Interessen der Emittentin oder den Interessen der übrigen Aktionäre der Emittentin stehen. Diese Interessenkonflikte können zu Schwierigkeiten in der Geschäftsführung der Emittentin und zu Konflikten zwischen den Aktionären der Emittentin führen. All dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation der Emittentin haben.

***Die Entwicklung und Bewirtschaftung (Bestandgabe, Betrieb) der Immobilien der Gruppe unterliegt einer Vielzahl von Bewilligungen und verwaltungsrechtlichen Genehmigungen und den mit deren möglichen Widerruf, Ablauf, Aussetzung oder ähnlichem verbundenen Risiken.***

Um auf einer Liegenschaft ein Entwicklungsprojekt durchzuführen, muss die Widmung die Errichtung von Büros, Wohnungen, Hotels oder andere von der Gruppe beabsichtigte Vorhaben zulassen. Ist die bestehende Widmung dafür nicht geeignet, oder ist die Liegenschaft noch nicht gewidmet, muss die Gruppe eine entsprechende Widmung beantragen. Dieses Verfahren kann Verzögerungen unterliegen, insbesondere in Ländern, in welchen die öffentliche Verwaltung ineffizient ist, und es gibt keine Gewiss-

heit, dass die erforderliche Widmung im benötigten Zeitrahmen erfolgen wird, um die geplante Entwicklung von Büros, Geschäften oder Wohnungen vor allfälligen Projekten von Mitbewerbern, oder überhaupt, fertig zu stellen.

Widerstand von Anrainern gegen beantragte Umwidmungen oder Baugenehmigungen können ebenfalls erhebliche Verzögerungen und Zusatzkosten verursachen. Darüber hinaus können willkürliche Änderungen der Widmung durch die zuständigen Behörden bereits begonnene Projekte gefährden. Erhält die Gruppe daher die erforderlichen Widmungen nicht, oder kommt es in den entsprechenden Verfahren zu Verzögerungen, kann dies zu Kostensteigerungen führen, die einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben können, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Nutzungsänderungen von Immobilien der Gruppe sind durch Widmung, Bau- und Raumordnung beschränkt.***

Erfordert gesunkene Rentabilität aufgrund von Wettbewerb, Alter, sinkender Nachfrage, aufsichtsrechtlichen Änderungen und/oder anderen Faktoren eine Nutzungsänderung von Immobilien der Gruppe, ist dies eventuell nicht oder nur eingeschränkt möglich. Die Änderung der Nutzung von Entwicklungsprojekten und Gewerbeimmobilien oder von nicht gewerblich genutzten Liegenschaften in Gewerbeimmobilien erfordert allgemein erheblichen Kapitaleinsatz und kann darüber hinaus auch behördlichen Genehmigungen, insbesondere nach bau- und raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten, unterliegen. Wird die gegenwärtige Nutzung einer Liegenschaft unprofitabel, kann der Marktwert der Liegenschaft sinken. Anträge auf Nutzungsänderung oder Neuentwicklung einer Immobilie können durch die zuständigen Behörden abgelehnt, oder durch Einsprüche Dritter verzögert werden. Hierdurch kann die Fähigkeit der Gruppe, eine Liegenschaft innerhalb eines gegebenen Zeitrahmens für eine geänderte Nutzung zu entwickeln und neu zu vermieten, beeinträchtigt werden. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben, und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Die Gruppe kann Verlusten und Haftungen (einschließlich Steuerbelastungen) in Bezug auf ihre Immobilien ausgesetzt sein, die aus den Handlungen und Unterlassungen von Verkäufern oder früheren Eigentümern oder Besitzern resultieren oder sich auf einen Vorbesitzer beziehen.***

Die Gruppe kann Verlusten und Haftungen, einschließlich steuerlicher, regulatorischer, umweltrechtlicher oder Compliance-Risiken, in Bezug auf ihre Immobilien ausgesetzt sein. Handlungen und Unterlassungen früherer Eigentümer oder Besitzer dieser Immobilien, Änderungen von Rechtsvorschriften und eine Vielzahl anderer Faktoren können zu derartigen Verlusten und Haftungen führen. Die Gruppe hat Immobilien von Vorbesitzern erworben und wird dies auch in Zukunft tun. Daher besteht das Risiko, dass manche dieser Immobilien verborgene Mängel aufweisen, die bei Aufdeckung in die Verantwortung der Gruppe fallen würden, und für die möglicherweise keine ausreichende Versicherungsdeckung besteht.

In manchen Fällen hat die Gruppe möglicherweise nur eine beschränkte Due Diligence Prüfung vor dem Erwerb der Liegenschaft durchgeführt und daher nicht hinreichend verifiziert, dass Vorbesitzer der Liegenschaft alle Genehmigungen und behördlichen Bewilligungen eingeholt und alle anwendbaren Vorschriften eingehalten haben bzw. dass die Liegenschaft immer allen anwendbaren Vorschriften entsprach. In manchen Fällen hat die Gruppe möglicherweise nicht alle Nachforschungen, Untersuchungen und Begutachtungen (z.B. umweltrechtliche Prüfungen, Untersuchungen auf Asbest-Kontamination und technische Begutachtungen) angestellt, die normalerweise bei einer Immobilienakquisition durchgeführt werden. Verträge über den Erwerb von Immobilien enthalten möglicherweise nur eingeschränkte Gewährleistungen und Zusicherungen der Verkäufer zugunsten der Gruppe und keinen sonstigen vertraglichen Schutz. Schließlich könnte der jeweilige Verkäufer nicht in der Lage sein, allfällige Forderungen der Gruppe zu befriedigen. All dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben, wodurch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### ***Die Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld mit drastisch hohen Strafdrohungen.***

Auf die Gruppe sind (und werden) regulatorische Vorschriften, insbesondere des Marktmissbrauchs-, Datenschutz- und Kartellrechts, mit sehr hohen Strafdrohungen anwendbar (sein). Die von der Emittentin ergriffenen Maßnahmen können sich als unzureichend herausstellen, Verstöße gegen Rechtsvorschriften hintanzuhalten und damit die Verhängung von hohen Geldstrafen nach sich ziehen. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen**

#### ***Anleger unterliegen dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sind.***

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen unerlässliche Beratung durch ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Investment- oder einen Steuerberater. Jeder potenzielle Anleger sollte prüfen, ob eine Anlage in die Teilschuldverschreibungen angesichts ihrer jeweiligen Umstände zweckmäßig ist. Insbesondere sollte jeder Anleger (i) über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Teilschuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Teilschuldverschreibungen sowie der in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis in Bezug genommenen Informationen vornehmen zu können; (ii) Zugang zu sowie Kenntnis von geeigneten Analysemethoden haben, um im Kontext seiner jeweiligen finanziellen Situation und der zu prüfenden Anlageentscheidung die Anlage in die Teilschuldverschreibungen und den Einfluss beurteilen zu können, den die Teilschuldverschreibungen auf sein gesamtes Anlageportfolio ausüben werden; (iii) über ausreichende finanzielle Reserven und Liquidität verfügen, um alle mit der Anlage in die Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken ausgleichen zu können, auch für den Fall, in dem Kapital oder Zinsen in einer oder mehrerer Währungen zu zahlen sind oder in dem die Währung des Kapitals oder der Zinsen eine andere ist als die Währung des potenziellen Anlegers; (iv) die Anleihebedingungen gründlich lesen und verstehen; und (v) in der Lage sein (entweder selbst oder mit der Hilfe von Beratern), mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können und seine Fähigkeit, die jeweiligen Risiken tragen zu können, zu beurteilen.

Investitionen bestimmter Anleger unterliegen Investmentgesetzen und -verordnungen sowie der Überwachung oder Regulierung durch bestimmte Behörden. Jeder potenzielle Anleger sollte einen Berater hinzuziehen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang (i) die Teilschuldverschreibungen für ihn geeignete Investitionen darstellen, (ii) die Teilschuldverschreibungen als Sicherheiten für verschiedene Arten der Kreditaufnahme genutzt werden können, und (iii) andere Beschränkungen auf den Kauf oder die Verpfändungen von Teilschuldverschreibungen Anwendung finden. Ohne eine solche Beratung und unabhängige Prüfung in die Teilschuldverschreibungen zu investieren, kann dazu führen, dass ein Anleger die mit einer Anlage in Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken nicht richtig versteht und/oder Teile oder das gesamte investierte Kapital verliert.

#### ***Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen aufgrund der Finanzierungsstruktur der Gruppe sowie aufgrund der Emissionsbedingungen.***

Anleihegläubiger sind unbesicherte Gläubiger der Emittentin. Anleihegläubiger sind daher gegenüber besicherten Gläubigern der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften nachrangig, da diese einen bevorrechteten Zugriff auf Vermögenswerte haben, an denen ihnen ein sachenrechtliches Sicherungsrecht zusteht. Ähnlich können vertragliche Zusicherungen und Zusagen in bestehenden oder künftig abzuschließenden Finanzierungsverträgen vorteilhafter sein als die Bestimmungen der Emissionsbedingungen.

Eine strukturelle Nachrangigkeit besteht auch in Hinblick auf unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften, da diese im Fall der Insolvenz der Tochtergesellschaft einen Zugriff auf die Vermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaft haben und der Emittentin nur ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der relevanten Tochtergesellschaft zur Verfügung stehen würde. Die Emittentin hält zahlreiche Beteiligungen im In- und Ausland und übt daher auch eine Holding-Funktion aus. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin daher eine schlechtere Position als Gläubiger der Tochtergesellschaften.

Zahlreiche Finanzierungen der Gruppe erfolgen nicht auf Gruppenebene, sondern als Projektfinanzierung auf Ebene der Projektgesellschaften. Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten der Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall vor den Gläubigern der Teilschuldverschreibungen Zugriff auf Vermögen der Gruppe. Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin gegen eine Tochtergesellschaft in einer Insolvenz der Tochtergesellschaft nach anwendbarem Recht nachrangig behandelt werden. Vermögenswerte der Projektgesellschaften dienen nicht nur den von diesen aufgenommenen Projektfinanzierungen, sondern darüber hinaus auch Finanzierungen auf Gruppenebene als Sicherheit.

Im Ergebnis verfügen damit zahlreiche Fremdkapitalgläubiger der Gruppe durch die Möglichkeit des Zugriffs auf Sicherheiten, sowie auch aufgrund direkter Forderungsrechte gegenüber einzelnen, über Vermögenswerte verfügenden Projektgesellschaften über eine im Verhältnis zu den Anleihegläubigern vorteilhaftere Gläubigerstellung. Diese Aspekte wie auch die Finanzierungsstruktur der Emittentin im Allgemeinen können die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen, und darüber hinaus einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

***Jeder Anleihegläubiger trägt das Risiko seiner Anlageentscheidung.***

Die Entscheidung eines Anleihegläubigers, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebensumständen, Vermögens- und Einkommensverhältnissen orientieren und seine Anlageerwartungen und die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigen. Wenn Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausgestaltung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst danach über die Veranlagung entscheiden. Eine Investition in Teilschuldverschreibungen ohne fachkundige Beratung kann dazu führen, dass ein Anleger die mit einer Anlage in Teilschuldverschreibungen verbundenen Implikationen, insbesondere der Bindung des investierten Kapitals und im Zusammenhang mit Risiken, nicht angemessen versteht und eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen nicht den Gesamtumständen und –verhältnissen des Anlegers entspricht.

***Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko.***

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien, weshalb Anleihegläubiger einen allfälligen Totalverlust zur Gänze selbst zu tragen haben.

***Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verändern (Bonitätsänderungsrisiko).***

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kursentwicklung der Teilschuldverschreibungen. Neben Umständen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte die Bonität auch durch eine überschießende Ausschüttungspolitik oder Aktienrückkaufprogramme, auf welche Anleihegläubiger keinen Einfluss haben, negativ beeinträchtigt werden. Eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin kann zu einer negativen Kursentwicklung und bei Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit somit zu Kursverlusten führen.

***Der Marktpreis von Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Marktpreisrisiko).***

Während die Teilschuldverschreibungen über die gesamte Laufzeit fix verzinst werden, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt (Marktzinssatz) üblicherweise täglich. Die Schwankungen des Marktzinssatzes verursachen jedoch auch eine Änderung des Marktpreises der Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Marktpreisänderung bei Änderungen des Zinsniveaus. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der

Marktpreis der Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Marktpreis der Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potentielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen und bei einem Verkauf der Teilschuldverschreibungen vor Laufzeitende zu Verlusten führen können.

***Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt oder der Handel ausgesetzt wird. Aufgrund eines Widerrufs der Zulassung zum Handel oder einer Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen.***

Die Liquidität (Handelbarkeit) von Teilschuldverschreibungen wird von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Emissionsvolumen, Ausstattung und Marktlage beeinflusst. Teilschuldverschreibungen können zum Amtlichen Handel der Wiener Börse oder einem sonstigen geregelten Markt zugelassen werden oder in ein multilaterales Handelssystem einbezogen werden. Trotz allfälliger Börsenotierung bzw. Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für Teilschuldverschreibungen entwickelt und/oder anhält. In einem illiquiden Markt kann es vorkommen, dass Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen nicht jederzeit oder nicht zu einem ihrer Erwartungshaltung entsprechenden Marktpreis verkaufen können.

Eine Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt (wie dem Amtlichen Handel der Wiener Börse) oder die Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem kann darüber hinaus aus einer Vielzahl von Gründen, beispielsweise aufgrund einer Entscheidung des Börseunternehmens oder der Aufsichtsbehörde oder auf Antrag der Emittentin widerrufen werden. Teilschuldverschreibungen können weiters durch das Börseunternehmen und/oder die FMA vom Handel ausgesetzt werden, beispielsweise bei Überschreiten gewisser Preisschwankungen (Volatilitätsunterbrechung), Verletzung gesetzlicher Bestimmungen, bei operationellen Problemen der Börse, bei Veröffentlichung kursrelevanter Informationen oder allgemein, wenn dies erforderlich ist, um einen funktionierenden Markt oder die Interessen der Anleihegläubiger zu gewährleisten. Wird der Handel ausgesetzt oder unterbrochen, hat dies typischerweise zur Folge, dass bereits erteilte Kauf- und Verkaufsaufträge (Orders) verfallen. Die Emittentin hat keinen Einfluss auf den Widerruf oder die Aussetzung des Handels, ausgenommen dies geht auf eine Handlung der Emittentin zurück, und das Risiko daraus trifft die Anleihegläubiger.

Schließlich sollten Anleihegläubiger beachten, dass weder ein Widerruf noch eine Aussetzung des Handels notwendigerweise ausreichende oder taugliche Mittel sind, um Markt- oder Preisstörungen zu verhindern oder die Interessen der Anleihegläubiger zu wahren. Kommt es beispielsweise zu einer Handelsaussetzung wegen Veröffentlichung von preisrelevanten Informationen, kann es sein, dass der Preis von Teilschuldverschreibungen bereits beeinflusst wurde, bevor der Handel ausgesetzt wird. All dies kann zur Folge haben, dass die Handelspreise nicht dem Wert von Teilschuldverschreibungen entsprechen und Teilschuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Wert verkauft werden können, der unter dem Betrag des vom Anleihegläubiger für den Erwerb von Teilschuldverschreibungen eingesetzten Kapitals oder dem Wert von Teilschuldverschreibungen zum Verkaufszeitpunkt liegt. Insbesondere dürfen Anleihegläubiger nicht darauf vertrauen, Teilschuldverschreibungen zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einem bestimmten Wert verkaufen zu können.

***Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen.***

Die Emittentin ist gemäß § 9 der Emissionsbedingungen berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Falle einer Änderung steuerrechtlicher Vorschriften unter gewissen Umständen zu kündigen. Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

***Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.***

Die Sammelurkunde, welche Teilschuldverschreibungen verbrieft wird, wird von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme im Wege des Effektengiro abge-

wickelt, und die Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung von Teilschuldverschreibungen und des Erhalts von Zahlungen aus Teilschuldverschreibungen auf das Funktionieren der entsprechenden Prozesse angewiesen. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot des Anleihegläubiger nach deren Erwerb bzw. eine entsprechende Ausbuchung im Fall des Verkaufs erfolgt. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der vom Anleihegläubiger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

***Die Emittentin, der Arrangeur oder allfällige weitere Platzeure können Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen. Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Arrangeur oder allfälligen weiteren Platzeuren bestehen.***

Die Interessen der Emittentin und jene der Anleihegläubiger sind nicht deckungsgleich. So könnten zukünftige Geschäfte und Transaktionen der Emittentin und/oder anderer Gruppengesellschaften einen nachteiligen Einfluss auf die Position der Anleihegläubiger haben. Insbesondere unterliegt die Emittentin im Zusammenhang mit der Ausgabe von Teilschuldverschreibungen keinen Beschränkungen hinsichtlich ihres Rechts, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen, die mit ihren Verbindlichkeiten aus oder in Zusammenhang mit Teilschuldverschreibungen gleichrangig sind. Jede weitere Aufnahme von Verbindlichkeiten könnte einen nachteiligen Einfluss auf den Marktpreis von Teilschuldverschreibungen haben, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines Verzugs mit Kuponzahlungen auf Teilschuldverschreibungen und/oder könnte den von den Anleihegläubigern erzielbaren Betrag im Falle einer Insolvenz der Emittentin verringern.

Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Arrangeur oder allfälligen weiteren Platzeuren bestehen, die einen Einfluss auf die Position der Anleihegläubiger haben können. So können beispielsweise Mittel aus der Emission von Teilschuldverschreibungen für die Tilgung bestehender Finanzierungen des Arrangeurs oder allfälliger weiterer Platzeure an die Gruppe verwendet werden.

***Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.***

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass Vermögenswerte wie Teilschuldverschreibungen oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft einer Währung auf Grund von Inflation sinkt. Durch Inflation verringert sich der Wert des Ertrags. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung von Teilschuldverschreibungen, ist die Rendite von Teilschuldverschreibungen negativ.

***Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.***

Kauf, Verwahrung und Verkauf von Teilschuldverschreibungen können Provisionen, Gebühren und andere Transaktionskosten von Dritten auslösen, die zu einer erheblichen Kostenbelastung führen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Durch die Kostenbelastung können die Ertragschancen erheblich vermindert werden. Potentielle Anleger sollten sich daher vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung informieren.

***Die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen können in verschiedenen Ländern verschiedenen Steuerpflichten unterliegen; Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Anleihegläubiger.***

Der Erfolg einer Investition in Teilschuldverschreibungen der Emittentin hängt unter anderem von der Steuersituation beim jeweiligen Anleihegläubiger und von der Behandlung der Erträge aus den Teilschuldverschreibungen ab. Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen sowie von einem Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierte Gewinne können in seinem Heimatland oder in anderen Ländern zu versteuern sein oder sonstigen Abgaben oder Gebühren

unterliegen. Auch ausländische Investoren könnten einer Steuerpflicht in Österreich unterliegen. Potenzielle Anleger sollten sich bei Unsicherheiten über die steuerlichen Auswirkungen einer Investition in Teilschuldverschreibungen an ihren Steuerberater wenden. Außerdem können sich die geltenden Steuervorschriften in Zukunft zu Ungunsten der Anleihegläubiger ändern. Unter anderem könnte auch eine Finanztransaktionssteuer eingeführt werden, die auf Transaktionen mit Teilschuldverschreibungen anwendbar sein könnte. Überdies kann sich die Steuersituation auch rückwirkend ändern.

***Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe von Verlusten erheblich erhöhen.***

Laufende Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen können unter dem Zinssatz eines allenfalls für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen aufgenommenen Kredits liegen. Anleihegläubiger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus Teilschuldverschreibungen oder aus dem Verkaufserlös von Teilschuldverschreibungen rückgeführt werden können. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin oder sinkt der Kurs von Teilschuldverschreibungen erheblich, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen. Von kreditfinanzierten Ankäufen von Teilschuldverschreibungen wird grundsätzlich abgeraten.

***Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.***

Die Emissionsbedingungen der Teilschuldverschreibungen unterliegen österreichischem Recht, wie es zum Datum des Prospekts in Geltung steht. Es können keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen österreichischen Rechts (oder des in Österreich anwendbaren Rechts) oder der Verwaltungspraxis nach dem Datum dieses Prospekts gegeben werden und Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.

***Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.***

Weder die Emittentin noch der Arrangeur oder allfällige weitere Platzeure und die mit ihnen verbundenen Unternehmen sind für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger oder deren Übereinstimmung mit den nach dem nationalen Recht anwendbaren Gesetzen und Verordnungen oder der jeweiligen Verwaltungspraxis im Heimatland des Anlegers verantwortlich. Potentielle Anleger dürfen sich bei der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen nicht auf die Emittentin, den Arrangeur oder allfällige weitere Platzeure und die mit ihnen verbundenen Unternehmen verlassen. Eine Investition ohne eine angemessene Beratung und Prüfung in die Teilschuldverschreibungen, kann dazu führen, dass sich für einen Anleger sämtliche Risiken im Zusammenhang mit Gesetzesverstößen durch die Veranlagung materialisieren.

***Anleihegläubiger können ihre Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.***

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratorenengesetz (RGG 1874/49), wie durch das Kuratorenergänzungsgesetz geändert, in der geltenden Fassung, sieht in verschiedenen Fällen, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin vor, dass Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus Teilschuldverschreibungen nicht individuell, sondern nur über einen gerichtlich bestellten Kurator ausüben können, der für alle Anleihegläubiger auftritt. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleihegläubiger behindern.

***Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) ab Fälligkeit geltend gemacht werden.***

Forderungen gegen die Emittentin auf Zahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen verjähren und erlöschen, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) ab Fälligkeit geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Fristen sind An-

leihegläubiger nicht mehr in der Lage, ihre Forderungen auf Zahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen erfolgreich geltend zu machen.

***Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.***

Die Rechte der Anleihegläubiger gemäß den Emissionsbedingungen sind Gläubigerrechte und stellen keine Aktionärsrechte dar, insbesondere nicht das Recht zur Teilnahme an der oder der Stimmabgabe in der Hauptversammlung der Emittentin. Die Anleihegläubiger haben keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik oder unternehmerische Entscheidungen der Emittentin. Die Emittentin kann ihre Geschäftstätigkeit auch gegen den Willen der Anleihegläubiger bzw. entgegen der Darstellung in diesem Prospekt führen. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben.

***Das Vorliegen der Voraussetzungen eines außerordentlichen Kündigungsrechts, etwa infolge eines Kontrollwechsels, könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Im Falle einer solchen außerordentlichen Kündigung könnte die Emittentin außerstande sein, die Teilschuldverschreibungen zu tilgen.***

Bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne der Anleihebedingungen oder im Falle einer Verschmelzung, Vereinigung oder einer anderen Form von Restrukturierung mit IMMOFINANZ AG, haben die Anleihegläubiger, wenn die Fähigkeit der Emittentin oder deren Gesamtrechtsnachfolgerin, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen, wesentlich beeinträchtigt wird oder kein entsprechendes Investmentgrade-Rating beibehalten werden kann, das Recht zur außerordentlichen Kündigung. Das Vorliegen der Voraussetzungen eines solchen außerordentlichen Kündigungsrechts könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Weiters kann die Möglichkeit der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen bei einem Kontrollwechsel oder einer beschriebenen Verschmelzung und Kündigung durch die Anleihegläubiger zu tilgen, durch ihren Zugang zu liquiden Mitteln zu diesem Zeitpunkt beschränkt sein: Bei einer solchen Kündigung muss die Emittentin bzw. deren Gesamtrechtsnachfolgerin unverzüglich das ausstehende Nominale, angelaufene Zinsen und allfällige andere von ihr geschuldeten Beträge leisten, aus Bargeld oder anderen Quellen, aus denen Bargeld generiert werden kann. Es besteht daher das Risiko, dass eine sofortige Tilgung bei solchen Szenarien nicht möglich ist und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

## DAS PROGRAMM

*Nachfolgend finden sich bestimmte allgemeine Informationen zum Programm und den Teilschuldverschreibungen. Anleihegläubiger werden darauf hingewiesen, dass diese Informationen keine vollständige Darstellung der Teilschuldverschreibungen enthalten. Eine vollständige Beschreibung der Teilschuldverschreibungen und der mit ihnen verbundenen Rechte ergeben sich nur aus den Muster-Anleihebedingungen, wie durch die für eine jede Serie von Teilschuldverschreibungen veröffentlichten Endgültigen Bedingungen ergänzt, die als Muster in diesem Prospekt enthalten sind.*

Dieses Kapitel enthält (i) Angaben, die nach der Prospektverordnung verpflichtend in den Prospekt aufzunehmen, aber in den Emissionsbedingungen nicht enthalten sind (z.B. da es sich dabei zum Teil nicht um rechtliche Verhältnisse handelt) und (ii) bestimmte nähere Ausführungen und Erklärungen zu Angaben über die Teilschuldverschreibungen aus den Emissionsbedingungen, die die Emittentin zum besseren Verständnis für sinnvoll erachtet.

Die aus einer Serie von Teilschuldverschreibungen der Emittentin und den Anleihegläubigern erwachsenden Rechte und Pflichten und damit die Funktionsweise dieser Teilschuldverschreibungen ergeben sich ausschließlich aus den für die jeweilige Emission maßgeblichen Emissionsbedingungen, das heißt den Muster-Anleihebedingungen ergänzt um die maßgeblichen Endgültigen Bedingungen (die für jede Serie durch Hinterlegung am Sitz der Emittentin veröffentlicht und auch auf der Webseite der Emittentin unter [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) (Menüpunkt „Investor Relations“) erhältlich sein werden sowie als Muster in diesem Prospekt enthalten sind). Für das Vertragsverhältnis zwischen Emittentin und Anleihegläubigern sind ausschließlich die Emissionsbedingungen maßgeblich, die nachstehenden Angaben dienen nur der Information. Anleihegläubiger dürfen ihre Entscheidung über den Erwerb von Teilschuldverschreibungen nicht alleine auf dieses Kapitel stützen, sondern sind dazu angehalten, den gesamten Prospekt, etwaige Nachträge und die maßgeblichen Endgültigen Bedingungen zu studieren.

<b>Beschreibung</b>	Programm zur Begebung fixverzinslicher, auf den Inhaber lautender, nicht-nachrangiger Teilschuldverschreibungen
<b>Emittentin</b>	S IMMO AG
<b>Arrangeur und Platzeur</b>	Erste Group Bank AG  Die Emittentin kann von Zeit zu Zeit andere oder zusätzliche Platzleute für eine oder mehrere Serien oder für das gesamte Programm bestellen oder die Bestellung von Platzleuten unter dem Programm beenden.
<b>Begebungsmethode</b>	Teilschuldverschreibungen werden in Serien (jeweils eine „ <b>Serie</b> “) begeben. Die Emissionsbedingungen einer jeden Serie von Teilschuldverschreibungen ergeben sich aus den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen, die auf die anwendbaren Muster-Anleihebedingungen verweisen.
<b>Gesamtnennbetrag</b>	Die Teilschuldverschreibungen einer Serie werden mit einem in den jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegebenen Gesamtnennbetrag begeben. Der maximale Gesamtnennbetrag aller Teilschuldverschreibungen, die sich zu einem beliebigen Zeitpunkt im Rahmen des Emissionsprogramms in Umlauf befinden, wird EUR 300,000,000 nicht überschreiten.
<b>Wesentliche, mit den Teilschuldverschreibungen verbundene Rechte</b>	Die Anleihegläubiger haben insbesondere das Recht auf Zahlung von Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen und auf Rückzahlung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit. Im Fall des Vorliegens eines oder mehrerer der Gründe gemäß § 10 der Emissionsbedingungen haben die Anleihegläubiger zudem das Recht auf Kündigung und sofortige vorzeitige Rück-

zahlung der Teilschuldverschreibungen. Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des Nennbetrags bei Tilgung erfolgen jeweils über Gutschrift durch das jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Kreditinstitut. Soweit nicht eine vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen gemäß § 9 der Emissionsbedingungen oder aus Gründen gemäß § 10 der Emissionsbedingungen erfolgt oder die Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise angekauft und entwertet werden, sind die Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin am in den Endgültigen Bedingungen angegebenen Fälligkeitstag zurückzuzahlen. Zins- und Tilgungszahlungen durch die Emittentin erfolgen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an das jeweilige Clearingsystem oder an dessen Order.

**Frist, während der das Angebot gilt**

Der voraussichtliche Zeitpunkt des Beginns des Angebots einer Serie von Teilschuldverschreibungen ist in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben. Die Teilschuldverschreibungen können während der gesamten in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegebenen Angebotsfrist zur Zeichnung angeboten werden. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Angebotsfrist jederzeit zu verkürzen, beenden oder zu verlängern.

**Mindestinvestment**

Aufgrund des in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegebenen Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen ergibt sich für Zeichner ein Mindestinvestment in dieser Höhe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vertriebspartner der Emittentin die Zeichnung von einer Mindestabnahme von Teilschuldverschreibungen abhängig machen. Einzelheiten zum Mindest- und einem allfälligen Höchstbetrag können in den Endgültigen Bedingungen angegeben werden.

**Re-Offer Preis**

Der Re-Offer Preis wird im Falle eines öffentlichen Angebots auf Basis des Zinssatzes, der Laufzeit, der Rendite und der Nachfrage von institutionellen Investoren in einem Bookbuilding-Verfahren festgesetzt. Das Bookbuilding-Verfahren dient der Erfassung der Nachfrage seitens institutioneller Investoren, wie Banken, Versicherungen und Fonds, durch den(die) Platzeur(e). Beim Bookbuilding-Verfahren nehmen Platzeure innerhalb eines begrenzten Zeitraums verbindliche Kaufaufträge zum Kreditaufschlag (*spread*), die innerhalb einer vorgegebenen Preisspanne liegen müssen, von institutionellen Investoren entgegen. Auf Grundlage dieser Nachfrage setzt die Emittentin im Falle eines Bookbuilding-Verfahrens nach Beratung mit dem(den) Platzeur(en) den Re-Offer Preis für institutionelle Investoren und einen einheitlichen Kreditaufschlag (*spread*) fest.

**Kosten für die Anleihegläubiger**

Beim Kauf von Teilschuldverschreibungen können neben dem Re-Offer Preis und einem allfälligen Ausgabeaufschlag (vor allem bei einer Platzierung an Privatanleger) verschiedene Arten von Nebenkosten (einschließlich Transaktionsgebühren und möglicher weiterer Gebühren) anfallen. Die maßgeblichen Endgültigen Bedingungen können einen Ausgabeaufschlag vorsehen. Etwas darüber hinausgehende Kosten im Hinblick auf eine Serie von Teilschuldverschreibungen werden ebenfalls in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben.

## **Zeichnungsanträge**

Zeichnungsanträge von Privatanlegern werden während der Angebotsfrist von Platzeuren sowie weiteren befugten Kreditinstituten entgegengenommen.

## **Bedienung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen, Verbriefung**

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt über die Zahlstelle oder die Clearingsysteme oder deren jeweilige Rechtsnachfolger. Die Teilschuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, denen Teilschuldverschreibungen zugeteilt wurden und die am Valutatag den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen notwendig ist, bei ihrer Depotbank verfügbar haben. Die Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert. Es gibt keine Vorzugs- oder Bezugsrechte. Im Regelfall erfolgt die allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge in Form der Rückabwicklung im Wege der Depot führenden Banken.

Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b) Depotgesetz zur Gänze durch eine Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig zu zeichnen und mit einer Kontrollunterschrift der gemäß Emissionsbedingungen bestellten Zahlstelle und des Wertpapierkontrollors zu versehen. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Gutschrift fälliger Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt durch das für den Anleihegläubiger jeweils depotführende Kreditinstitut. Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren innerhalb von 3 Jahren, sonstige Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen innerhalb von 30 Jahren ab Fälligkeit.

## **Interessen und Interessenkonflikte**

Die Emittentin hat ein Interesse, am Kapitalmarkt durch Emissionen von Teilschuldverschreibungen zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen. Beteiligten Platzeuren werden von der Emittentin bei erfolgreicher Platzierung der Emission branchenübliche Provisionen geleistet, deren Höhe vom tatsächlich platzierten Volumen abhängig ist.

Der (die) für eine Serie von Schuldverschreibungen jeweils maßgebliche(n) Platzeur(e) hat(haben) daher ein besonderes Interesse an der erfolgreichen Platzierung einer Emission von Teilschuldverschreibungen.

Platzeure und mit ihnen verbundene Unternehmen könnten die Gruppe finanzieren. Im Rahmen der Verwendung des Emissionserlöses kann es auch zu Rückzahlungen von Darlehen kommen, die Unternehmen der Gruppe von Platzeuren und/oder den mit ihnen verbundenen Unternehmen gewährt wurden, und an deren Rückzahlung Platzeure somit ein besonderes Interesse haben.

Weiters können Platzeure und mit ihnen verbundenen Unternehmen im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs und bei der Durchführung von Finanzierungs- und Wertpapiervermittlungsgeschäften für eigene oder für fremde Rechnung Kauf- und Verkaufspositionen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen oder auch Aktien der Emittentin eingehen, Finanzierungs- oder andere

Verträge mit Unternehmen der Gruppe eingehen oder ihre vertragliche Position unter bestehenden Verträgen ändern und/oder auf Dritte übertragen, oder anderweitige Transaktionen durchführen, die in einem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen stehen. Dabei müssen sich die Interessen der Platzeure, der Gruppe, der Anleihegläubiger in die Teilschuldverschreibungen und sonstiger Beteiligter nicht notwendigerweise decken.

Etwaige darüber hinausgehende Interessenkonflikte im Hinblick auf eine Serie von Teilschuldverschreibungen werden in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben.

**Methode zur Berechnung der Rendite**

Sofern Teilschuldverschreibungen zum Ausgabekurs erworben werden und zum Tilgungsbetrag getilgt (es nicht z.B. zu einer vorzeitigen Rückzahlung kommt), errechnet sich die Rendite von Teilschuldverschreibungen aus deren Zinssatz, der Laufzeit sowie dem Ausgabekurs und dem Tilgungsbetrag. Die so errechnete Rendite wird für jede Emission in den Endgültigen Bedingungen angegeben.

**Vertretung der Anleihegläubiger**

Die Emissionsbedingungen enthalten keine Bestimmungen zur Vertretung von Anleihegläubigern. Unter bestimmten Umständen könnte jedoch ein gemeinsamer Vertreter (Kurator) nach dem Kuratorengesetz RGBI 1874/49, in der geltenden Fassung, zur Vertretung von Anleihegläubigern von einem zuständigen Gericht bestellt werden.

**Übertragbarkeit**

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweils maßgeblichen Clearingsystems ergeben.

**Platzierung und Übernahme (Underwriting)**

Teilschuldverschreibungen können von Platzeuren übernommen und potentiellen Anlegern zur Zeichnung angeboten werden. Koordinatoren eines Angebots und allfällige Institute, die sich zu einer Übernahme der Emission bereit erklärt haben, sowie das Datum des Übernahmevertrags werden in den jeweiligen Endgültigen Bedingungen genannt.

**Märkte, auf denen Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie bereits zum Handel zugelassen**

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts sind von der Emittentin ausgegebene Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie wie die Teilschuldverschreibungen zum Handel im Amtlichen Handel der Wiener Börse zugelassen.

**Intermediäre im Sekundärhandel**

Es gibt keine Institute, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen tätig sind und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung stellen. Dies bedeutet, dass es keine Institute gibt, die zur Abnahme der Teilschuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt verpflichtet sind.

**Ratings**

Die Emittentin ist nicht und ihre Schuldtitel werden nicht von einer in der europäischen Gemeinschaft registrierten Ratingagentur bewertet.

## EMISSIONSBEDINGUNGEN (*CONDITIONS*)

### EMISSIONSBEDINGUNGEN

Die nachfolgenden Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen (**„Muster-Anleihebedingungen“**) umfassen Muster-Anleihebedingungen für Teilschuldverschreibungen mit fixer Verzinsung. Die Muster-Anleihebedingungen enthalten bestimmte Optionen, die durch Instruktionen und Erklärungen in fetter, kursiver Schrift in eckigen Klammern innerhalb der Muster-Anleihebedingungen gekennzeichnet sind. In den für eine Serie von Teilschuldverschreibungen maßgeblichen Endgültigen Bedingungen wird die Emittentin festlegen, welche der Optionen der Muster-Anleihebedingungen für diese Serie von Teilschuldverschreibungen zur Anwendung kommt, indem die entsprechende Option ausgewählt wird.

Soweit die Emittentin zum Zeitpunkt der Billigung des Prospektes keine Kenntnis von bestimmten Angaben hatte, die auf eine Serie von Teilschuldverschreibungen anwendbar sind, enthalten die Muster-Anleihebedingungen Platzhalter oder Leerstellen in eckigen Klammern, die durch die Endgültigen Bedingungen vervollständigt werden.

Die nachfolgenden Muster-Anleihebedingungen sind gegebenenfalls gemeinsam mit dem Teil 1 der Endgültigen Bedingungen, die die Muster-Anleihebedingungen jeder Serie von Teilschuldverschreibungen ergänzen und konkretisieren, zu lesen. Die Muster-Anleihebedingungen und die Endgültigen Bedingungen bilden gegebenenfalls zusammen die „Emissionsbedingungen“ der jeweiligen Serie von Teilschuldverschreibungen. Die Leerstellen in den auf die Teilschuldverschreibungen anwendbaren Bestimmungen dieser Muster-Anleihebedingungen gelten als durch die in den Endgültigen Bedingungen enthaltenen Angaben ausgefüllt, als ob die Leerstellen in den betreffenden Bestimmungen durch diese Angabe ausgefüllt wären; alternative oder wählbare Bestimmungen dieser Muster-Anleihebedingungen, die in den Endgültigen Bedingungen nicht ausgefüllt oder gelöscht oder als nicht anwendbar erklärt sind, gelten als aus diesen Muster-Anleihebedingungen gelöscht; sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen nicht anwendbare Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen (einschließlich der Anweisungen, Anmerkungen und der Texte in eckigen Klammern) gelten als aus diesen Emissionsbedingungen gelöscht.

Kopien der Emissionsbedingungen sind auf der Webseite der Emittentin unter [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) (Menüpunkt „Investor Relations“) oder kostenlos am Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten verfügbar.

### CONDITIONS

The following form of the terms and conditions of the Bonds (**“Form of the Terms and Conditions”**) constitutes a form of the terms and conditions for bonds with fixed interest rates. The Form of the Terms and Conditions contain certain options which are set out in the Form of the Terms and Conditions as instructions and explanations using bold and italic text in square brackets. In the Final Terms relevant for a series of Bonds, the Issuer will determine which options of the Form of the Terms and Conditions are applicable to this series of Bonds by choosing the relevant option.

As far as the Issuer had no knowledge at the time of the approval of the Prospectus about certain information applicable to a series of Bonds, the Form of the Terms and Conditions contain placeholders or blank spaces in square brackets, which shall be completed by the Final Terms.

Where appropriate, the following Form of the Terms and Conditions are to be read together with Part 1 of the Final Terms, which complete and specify the Form of the Terms and Conditions of each series of Bonds. The Form of the Terms and Conditions and the Final Terms together shall constitute the “Conditions” of the respective series of Bonds. The blank spaces in the provisions of the Form of the Terms and Conditions which are applicable to the Bonds will be deemed to be completed by the information contained in the Final Terms as if such information were inserted in the blank spaces of such provisions; alternative or optional provisions of the Form of the Terms and Conditions as to which the corresponding provisions of the Final Terms are not completed or are deleted will be deemed to be deleted from the Form of the Terms and Conditions; all provisions of the Conditions which are not applicable to the Bonds (including instructions, notes and the text set out in square brackets) will be deemed to be deleted from these Conditions.

Copies of the Conditions are available on the Issuer’s website under [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) (menu item “Investor Relations”) or free of charge at the Issuer’s seat during the usual business hours.

# MUSTER-ANLEIHEBEDINGUNGEN (FORM OF THE TERMS AND CONDITIONS)

EUR [●]

[Emissionsbezeichnung einfügen]

[insert title of the series of bonds]

ISIN AT[●]

der

of

**S IMMO AG**

DER DEUTSCHE TEXT DIESER ANLEIHEBEDINGUNGEN IST RECHTSVERBINDLICH - DIE ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DIENT LEDIGLICH INFORMATIONSZWECKEN

THE GERMAN TEXT OF THE TERMS AND CONDITIONS IS LEGALLY BINDING - THE ENGLISH TRANSLATION IS FOR INFORMATION PURPOSES ONLY

## § 1

**Nennbetrag, Verbriefung, Wertpapiersammelbank, Übertragbarkeit, ISIN, Anleihegläubiger**

- (1) *Nennbetrag.* Diese [Emissionsbezeichnung einfügen] (die „Anleihe“) der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, FN 58358x (die „Emittentin“) im Gesamtnennbetrag von EUR [Gesamtnennbetrag einfügen] (in Worten: Euro [Gesamtnennbetrag in Worten einfügen]) eingeteilt in [Anzahl der Teilschuldverschreibungen einfügen] (in Worten: [Anzahl der Teilschuldverschreibungen in Worten einfügen]) auf Inhaber lautende und untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag (der „Nennbetrag“) von jeweils EUR [Nennbetrag einfügen] (in Worten: [Nennbetrag in Worten einfügen]) (die „Teilschuldverschreibungen“) wird begeben.
- (2) *Verbriefung.* Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b) Depotgesetz (die „Sammelurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig gezeichnet und trägt eine Kontrollunterschrift der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle und des Wertpapierkontrollors. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.
- (3) *Wertpapiersammelbank.* Die Sammelurkunde wird solange von der OeKB CSD GmbH („OeKB“) als Wertpapiersammelbank verwahrt bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.
- (4) *Übertragbarkeit.* Den Anleihegläubigern (wie nachstehend definiert) stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allge-

## § 1

**Principal Amount, Form, Central Depository, Transferability, ISIN, Bondholders**

- (1) *Principal Amount.* This [insert title of the series of bonds] (the “Bond”) of S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Vienna, Austria, FN 58358x (the “Issuer”) in an aggregate principal amount of EUR [insert aggregate principal amount] (in words: euro [insert aggregate principal amount in words]) divided into [insert number of bonds] (in words: [insert number of bonds in words]) bonds in bearer form and ranking *pari passu* among themselves, with a principal amount (the “Principal Amount”) of EUR [insert principal amount] (in words: [insert principal amount in words]) (the “Bonds”) will be issued.
- (2) *Representation.* The Bonds are entirely represented by a modifiable global bond pursuant to § 24 lit b) Depot Act (the “Global Bond”) without interest coupons. The Global Bond shall be signed by authorized representatives of the Issuer (or their agents) and shall be authenticated by the paying agent appointed in accordance with § 7 and by the securities controller. Definitive notes or interest coupons are not being issued.
- (3) *Central depository.* The Global Bond will be kept in custody by OeKB CSD GmbH (“OeKB”) as central depository until all obligations of the Issuer under the Bonds have been satisfied.
- (4) *Transferability.* The Bondholders (as defined below) hold proportionate co-ownership interests in the Global Bond, which are transferable pursu-

meinen Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Clearstream Banking, société anonyme, Luxemburg sowie Euroclear Bank S.A./N.V. Brüssel, als Betreiberin des Euroclear Systems (gemeinsam mit OeKB, die „Clearingsysteme“), übertragen werden können.

- (5) *ISIN*. Die International Securities Identification Number („**ISIN**“) lautet: [*ISIN einfügen*]. [Die [*sonstige Wertpapierkennnummer einfügen*] lautet [●]].
- (6) *Anleihegläubiger*. „**Anleihegläubiger**“ bezeichnet jeden Inhaber eines Miteigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Teilschuldverschreibungen.

## § 2

### Status, Negativverpflichtung

- (1) *Status*. Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen gegenwärtigen oder zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingenden Recht vorrangig sind.
- (2) *Negativverpflichtung*. Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle vollständig zur Verfügung gestellt worden sind:
- (a) (i) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert) (aa) keine Sicherheiten (wie nachstehend definiert) zu bestellen, und (bb) Dritte nicht zu veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert) Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen und (ii) keine Sicherheiten für Verbindlichkeiten, welche nicht (aa) von der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften oder (bb) im operativen Geschäftsbetrieb eingegangen wurden, zu bestellen; und
- (b) dafür Sorge zu tragen, dass ihre Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) (i) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten (aa) keine Sicherheiten bestellen, und (bb) Dritte nicht veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen und (ii) keine Sicherheiten für Verbindlichkeiten, welche nicht (aa) von der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften oder (bb) im operativen Geschäftsbetrieb eingegangen wurden, bestellen,

ant to the general terms and conditions of OeKB and outside of Austria pursuant to the provisions of Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg as well as Euroclear Bank S.A./N.V. Brussels as operator of the Euroclear system (together with OeKB, the “Clearing Systems”).

- (5) *ISIN*. The International Securities Identification Number (“**ISIN**”) is [*insert ISIN*]. [The [*insert other securities code*] is [●]].
- (6) *Bondholders*. „**Bondholder**“ means each holder of a proportionate co-ownership in the Bonds represented by the Global Bond.

## § 2

### Status, Negative Pledge

- (1) *Status*. The Bonds constitute direct, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer, ranking *pari passu* among themselves and *pari passu* with all other present or future unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer, save for obligations which are senior pursuant to current mandatory law.
- (2) *Negative pledge*. The Issuer undertakes towards the Bondholders for the tenor of the Bonds, but no longer than up to the time all amounts of principal and interest for the Bonds have been provided in full to the paying agent appointed pursuant to § 7:
- (a) (i) with respect to other Capital Market Indebtedness (as defined below) (aa) not to create Security Instruments (as defined below), and (bb) not to procure that third parties create Security Instruments or assume liabilities in order to secure Capital Market Indebtedness (as defined below) and (ii) not to create Security Instruments for obligations which were not incurred by (aa) the Issuer or its subsidiaries or (bb) in the course of its own operative business activities; and
- (b) to take care that its Subsidiaries (as defined below) (i) with respect to other Capital Market Indebtedness (aa) will not create Security Instruments, and (bb) will not procure that third parties create Security Instruments or assume liabilities in order to secure Capital Market Indebtedness and (ii) will not create Security Instruments for obligations which were not incurred by (aa) the Issuer or its Subsidiaries or (bb) in the course of its own operative business activities,

ohne jeweils unverzüglich sicherzustellen, dass die Anleihegläubiger zur gleichen Zeit und im gleichen Rang an solchen Sicherheiten oder Haftungen, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Emittentin oder ihrer Tochterunternehmen unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt werden, teilnehmen, es sei denn, die gesamten Fremdkapitalfinanzierungen (wie nachstehend definiert) der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften übersteigen auf Basis des zuletzt festgestellten, geprüften, konsolidierten Konzernabschlusses der Emittentin nicht 75% der Konzernbilanzsumme der Emittentin.

- (3) „**Fremdkapitalfinanzierungen**“ im Sinne dieses § 2 bedeutet zu jedem (quartalsweisen) Bilanzstichtag alle von der Emittentin und ihren Tochtergesellschaften aufgenommenen und in der konsolidierten Bilanz der Unternehmensgruppe der Emittentin ausgewiesenen kurz- oder langfristigen verzinslichen Fremdkapitalfinanzierungen.

„**Kapitalmarktverbindlichkeiten**“ im Sinne dieses § 2 bedeutet alle gegenwärtigen oder zukünftigen Verpflichtungen der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften zur Leistung von Geldern (einschließlich Verpflichtungen aus Garantien oder anderen Haftungsvereinbarungen) aus Anleihen, Teilschuldverschreibungen oder anderen ähnlichen kapitalmarktgängigen Schuldsinstrumenten, sowie Schuldscheindarlehen, unabhängig davon, ob sie an einer Wertpapierbörse oder an einem regulierten Markt zum Handel zugelassen oder in ein multilaterales Handelssystem einbezogen sind.

„**Sicherheiten**“ sind Hypotheken, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Belastungen und Sicherungsrechte an den gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften der Emittentin und/oder deren Tochtergesellschaften, ausgenommen standardisierte Sicherheitbestellungen für zukünftige Forderungsverbriefungsprogramme.

„**Tochtergesellschaft**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Kapital- oder Personengesellschaft, an der die Emittentin mittelbar oder unmittelbar mehr als 50% des Kapitals oder der stimmberechtigten Anteile hält oder die sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung steht.

### § 3 Laufzeit

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am [Ausgabetag einfügen] (der „**Ausgabetag**“) und endet am [Laufzeitende einfügen]. Die Laufzeit beträgt somit [Laufzeit einfügen] Jahre.

without assuring immediately in each case that the Bondholders participate at the same time and ranking *pari passu* in such Security Instruments or liabilities which have been approved as an equal security instrument by an internationally acknowledged certified auditor who is independent from the Issuer's current auditor or its Subsidiaries, unless the total Debt Financing (as defined below) of the Issuer and its Subsidiaries does not exceed 75% of the Issuer's consolidated balance sheet total based on the Issuer's last audited consolidated financial statements.

- (3) „**Debt Financing**“ within the meaning of this § 2 means all short-term and long-term interest bearing debt financing of the Issuer or its Subsidiaries on each (quarterly) balance sheet date as shown in the Issuer's consolidated balance sheet of the group.

„**Capital Market Indebtedness**“ within the meaning of this § 2 means any present or future indebtedness of the Issuer and its Subsidiaries to make payments (including obligations under guarantees or other liability agreements) from bonds, notes or other similar debt instruments as well as bonded loans (*Schuldscheindarlehen*), in each case irrespective of whether they are listed on a stock exchange or a regulated market or are included in a multilateral trading system.

„**Security Instruments**“ are mortgages, pledges, lien or other forms of encumbrances or security interests over the present or future assets or earnings of the Issuer and/or its Subsidiaries excluding the standardised creation of securities for future programs for the securitisation of receivables.

„**Subsidiary**“ within the meaning of these Terms and Conditions means a corporation or partnership in which the Issuer directly or indirectly holds more than 50% of the share capital or the voting shares or which is otherwise directly or indirectly controlled by the Issuer or its Subsidiaries within the meaning of this provision.

### § 3 Tenor

The tenor of the Bonds starts on [insert issue date] (the „**Issue Date**“) and ends on [insert end of the tenor]. The tenor shall therefore be [insert the tenor] years.

**§ 4**  
**Verzinsung**

- (1) *Zinssatz und Zinszahlungstage.* Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom Ausgabetag (einschließlich) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (einschließlich) mit jährlich [**Zinssatz**]% vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am [**Zinszahlungstag**] eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung erfolgt am [**ersten Zinszahlungstag einfügen**].
- (2) *Auflaufende Zinsen.* Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag voraus geht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden (Laufzeitende). Falls die Emittentin die zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen erforderlichen Beträge bei Fälligkeit nicht in voller Höhe leistet, endet die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrages der Teilschuldverschreibungen nicht an dem der Fälligkeit vorangehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vorangeht.
- (3) *Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen.* Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der „**Zinsberechnungszeitraum**“) zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Regelung).
- (4) *Zinsperiode.* „**Zinsperiode**“ bezeichnet den Zeitraum ab dem Ausgabetag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauffolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

**§ 5**  
**Rückzahlung**

- (1) *Rückzahlung bei Endfälligkeit.* Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen am [**Fälligkeitstag einfügen**] (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückgezahlt.
- (2) *Kündigungsrecht.* Abgesehen von den in § 9 Absatz 1 (Kündigung aus Steuergründen) und § 10 Absatz 1 (Kündigung durch Anleihegläubiger) dieser Anleihebedingungen genannten Fällen sind weder die Emittentin noch ein Anleihegläubiger berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

**§ 4**  
**Interest**

- (1) *Interest rate and Interest Payment Dates.* The Bonds shall bear interest on their Principal Amount from and including the Issue Date until and including the day preceding the maturity date of the Bonds at the rate of [**interest rate**]% *per annum*. Interest shall be payable in arrear on [**interest payment date**] of each year (each an “**Interest Payment Date**”). The first interest payment shall be made on [**insert first Interest Payment Date**].
- (2) *Accrual of interest.* The interest accrual of the Bonds ends at the end of the day which precedes the day on which it becomes due and payable (end of the tenor). If the Issuer does not pay the necessary amount for the repayment of the Bonds in full when due, the outstanding Principal Amount of the Bonds will not cease to bear interest on the day preceding the maturity date but on the day preceding the effective redemption of the Bonds.
- (3) *Calculation of interest for parts of periods.* If interest is calculated for a period of less than a year (“**Interest Calculation Period**”) the calculation is carried out on the basis of the actual number of days within the Interest Calculation Period divided by the actual number of days in the respective Interest Period. The calculation is made actual/actual (in accordance with ICMA rules).
- (4) *Interest period.* “**Interest Period**” means the period from and including the Issue Date until and excluding the first Interest Payment Date and afterwards from and including each Interest Payment Date until and excluding the respective following Interest Payment Date.

**§ 5**  
**Redemption**

- (1) *Redemption at maturity.* To the extent not previously redeemed in whole or in part or repurchased and cancelled, the Bonds shall be redeemed on [**insert maturity date**] (the “**Maturity Date**”) at their Principal Amount.
- (2) *Right of termination.* Except for in cases provided for in § 9 paragraph 1 (termination for tax reasons) and § 10 paragraph 1 (termination by the Bondholders) of these Terms and Conditions, neither the Issuer nor a Bondholder shall have the right to terminate the Bonds for early redemption.

**§ 6**  
**Zahlungen**

- (1) *Zahlungen.* Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in Euro zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an das jeweilige Clearingsystem oder an dessen Order. Die Gutschrift der Kapital- und Zinszahlungen erfolgt durch die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.
- (2) *Fälligkeitstag kein Geschäftstag.* Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf Teilschuldverschreibungen auf einen Tag, der kein Geschäftstag (wie nachstehend definiert) ist, so verschiebt sich der Zahlungstermin auf den nächstfolgenden Geschäftstag. Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, eine Zinszahlung oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen.

„**Geschäftstag**“ bezeichnet einen Tag, an dem das Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2) System und die Clearingsysteme Zahlungen in Euro abwickeln.

**§ 7**  
**Zahlstelle**

- (1) *Zahlstelle.* Die gemäß gesonderter Zahlstellenvereinbarung bestellte Zahlstelle ist [**Zahlstelle und ihre Geschäftsanschrift einfügen**].
- (2) *Änderung der Bestellung oder Abberufung.* Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und ein anderes Kreditinstitut mit Sitz im Inland, das nach den Vorschriften des österreichischen Bankwesengesetzes konzessioniert ist und dessen Bestimmungen unterliegt, als Zahlstelle zu bestellen. Die Emittentin wird, solange die Teilschuldverschreibungen an der Wiener Börse notieren, eine Zahlstelle mit Geschäftsstelle in Wien unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall der Zahlstelle, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), wenn die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.
- (3) *Beauftragte der Emittentin.* Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

**§ 6**  
**Payments**

- (1) *Payments.* The Issuer undertakes to pay, when due, principal and interest in Euro. Such payments shall, subject to applicable tax and other laws and regulations, be made via paying agent to the Clearing System or to its order. The principal and interest payments shall be credited by the securities custodian of the respective Bondholder.
- (2) *Due date not a business day.* If the due date for a payment with respect to the Bonds is not a Business Day (as defined below), the payment date shall be postponed to the next Business Day. Bondholders shall not have the right to claim payment of interest or other indemnity in respect of such delay in payment.

“**Business Day**” means a day on which the Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) and the Clearing Systems settle payments in Euro.

**§ 7**  
**Paying Agent**

- (1) *Paying agent.* The paying agent which was appointed pursuant to a separate paying agency agreement is [**insert paying agent and its business address**].
- (2) *Change of appointment or dismissal.* The Issuer reserves the right to change or terminate the appointment of the paying agent at any time and to appoint another credit institution with its seat in Austria which is licensed in accordance with the provisions of the Austrian Banking Act (*Bankwesengesetz*) and is subject to such regulations as paying agent. The Issuer undertakes that as long as the Bonds are listed on the Vienna Stock Exchange it shall maintain a paying agent with an office in Vienna. Any change, dismissal, appointment or any other transition shall only become effective (except for in the event of insolvency in which case such change shall become effective immediately) if the Bondholders have been informed thereof in advance pursuant to § 14 of these Terms and Conditions within a period of not less than 30 and not more than 45 days.
- (3) *Agents of the Issuer.* The paying agent acts solely as agent of the Issuer and does not assume any obligations towards the Bondholders. No relationship of contract, agency or trust shall be created between the paying agent and the Bondholders.

**§ 8**  
**Steuern**

- (1) *Zusätzliche Beträge.* Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug an der Quelle von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Gebühren oder sonstigen Abgaben (die „**Steuern**“) zu zahlen, die von oder für die Republik Österreich oder von einer oder für eine ihrer zur Steuererhebung ermächtigten politischen Untergliederungen oder Behörden auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Emittentin, soweit gesetzlich zulässig, diejenigen zusätzlichen Beträge (die „**Zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die einem Anleihegläubiger (oder einem Dritten im Interesse des Anleihegläubigers) zufließenden Nettobeträge nach einem solchen Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.
- (2) *Keine Verpflichtung zur Zahlung Zusätzlicher Beträge.* Die Verpflichtung zur Zahlung solcher Zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern, Gebühren und Abgaben, die:
- (a) anders als durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind; oder
  - (b) einbehalten oder abgezogen werden, weil der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) (i) zur Republik Österreich eine aus steuerlicher Sicht andere relevante Verbindung hat oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen hatte als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, oder (ii) eine Zahlung von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen von oder unter Einbindung einer österreichischen auszahlenden Stelle oder einer österreichischen depotführenden Stelle (wie jeweils in § 95 Abs 2 Einkommensteuergesetz 1988 idgF oder einer allfälligen entsprechenden Nachfolgebestimmung definiert) erhält – die österreichische Kapitalertragsteuer oder eine an ihre Stelle tretende Steuer ist daher jedenfalls, unabhängig davon, ob auf Zinszahlungen oder Veräußerungsgewinne erhoben, keine Steuer, für die seitens der Emittentin Zusätzliche Beträge zu bezahlen sind; oder
  - (c) von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können; oder

**§ 8**  
**Steuern**

- (1) *Additional Amounts.* All payments in respect of the Bonds shall be made free and clear of, and without withholding or deduction at source for present or future taxes, fees or other duties (the “**Taxes**”) of whatever nature imposed or levied by the Republic of Austria or by or on the account of any political subdivision or authority, unless such withholding or deduction is required by law. In such event, the Issuer will pay such additional amounts (“**Additional Amounts**”) as will be necessary in order for a Bondholder (or a third party on behalf of a Bondholder) to receive the same net amounts after such withholding or deduction corresponding to the amounts that such Bondholder (or a third party on behalf of such Bondholder) would have received without such withholding or deduction.
- (2) *No obligation to pay Additional Amounts.* The obligation to pay Additional Amounts shall not apply for such taxes, fees and duties which:
- (a) are payable other than by withholding or deduction at source on payments of principal or interest on the Bonds; or
  - (b) are withheld or deducted because the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) (i) by reason of having some connection with the Republic of Austria from a tax perspective or having had such connection at the time of purchase of the Bonds other than the mere fact that he is a holder of Bonds or was a holder of Bonds at the time of purchase of the Bonds or (ii) receives a payment of principal or interest on the Bonds from or involving an Austrian paying agent or an Austrian securities custodian (as respectively defined in § 95 of the Income Tax Act 1988 as amended (*Einkommenssteuergesetz*) or any successor provision thereto) – the Austrian capital gains tax or any tax replacing it therefore in any case does not constitute tax for which the Issuer is obliged to pay Additional Amounts, irrespective of whether levied on interest payments or capital gains; or
  - (c) are withheld or deducted by a paying agent provided that such payment could have been made by another paying agent without withholding or deduction; or

- |   |  |
|---|--|
| <p>(d) nach Zahlung durch die Emittentin im Zuge des Transfers an den Anleihegläubiger (oder einen Dritten im Interesse des Anleihegläubigers) abgezogen oder einbehalten werden; oder</p> <p>(e) nicht einbehalten oder abgezogen werden müssten, wenn der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) den Anspruch auf die betreffende Zahlung von Kapital oder Zinsen ordnungsgemäß innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag geltend gemacht hätte; oder</p> <p>(f) aufgrund von Rechtsnormen der Republik Österreich, einer EU-Richtlinie oder EU-Verordnung oder eines internationalen Abkommens oder informellen Abkommens, dessen Partei(en) die Republik Österreich und/oder die Europäische Union ist/sind, rückerstattbar oder an der Quelle entlastbar wären; oder</p> <p>(g) wegen einer Rechtsänderung einbehalten oder abgezogen werden, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung, oder - wenn die Zahlung später erfolgt - nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung nach § 14 der Anleihebedingungen, wirksam wird; oder</p> <p>(h) einbehalten oder abgezogen werden aufgrund einer Rechtsnorm, die den Bestimmungen der Richtlinie 2003/48/EG des Rates ähnlich ist – eine der EU-Quellensteuer ähnliche Steuer ist daher jedenfalls keine Steuer, für die seitens der Emittentin Zusätzliche Beträge zu zahlen sind; oder</p> <p>(i) nicht einbehalten oder abgezogen werden müssten, wenn der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) zumutbarer Weise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung erlangen hätte können; oder</p> <p>(j) aufgrund einer Kombination der in (a) bis (i) genannten Ereignisse einbehalten oder abgezogen werden.</p> | <p>(d) are deducted or withheld upon payment made to the Issuer in connection with the transfer to the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder); or</p> <p>(e) would not have to be withheld or deducted if the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) had asserted his entitlement to payment of interest in due form within 30 days after the respective due date; or</p> <p>(f) are reimbursable or dischargeable at source pursuant to the laws of the Republic of Austria, an EU directive or EU regulation or an international treaty or informal treaty to which the Republic of Austria and/or the European Union is/are a party; or</p> <p>(g) are withheld or deducted due to a change of law, such change becoming effective later than 30 days after the due date of the respective payment, or in case such payment is made later, after duly provision of all due amounts and a respective notice in accordance with § 14 of the Terms and Conditions; or</p> <p>(h) are withheld or deducted due to a law which is similar to the regulations of the directive 2003/48/EG of the EU Council – tax similar to EU withholding tax in any case does not constitute tax for which the Issuer is obliged to pay Additional Amounts; or</p> <p>(i) would not have to be withheld or deducted if the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) could have obtained tax exemption or a tax restitution or a tax refund in a reasonable way; or</p> <p>(j) are withheld or deducted due to a combination of events provided for in (a) to (i).</p> |
| <p>(3) Eine Bezugnahme in diesen Bedingungen auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen schließt alle Zusätzlichen Beträge im Hinblick auf Kapital bzw. Zinsen ein, die gemäß diesem § 8 zahlbar sind.</p>   | <p>(3) Any reference in these Terms and Conditions to principal or interest will be deemed to include any Additional Amounts in respect of principal or interest (as the case may be) which are payable under this § 8.</p>  |

## § 9

### Kündigung aus Steuergründen

- (1) Falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen Vorschriften von oder in der Republik Österreich (einschließlich europarechtlicher Vorschriften) oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung

## § 9

### Termination for tax reasons

- (1) If, as a result of a change in, or amendment to, the fiscal laws of or in the Republic of Austria (including European provisions) or as a consequence of a change in, or amendment to, any use or official interpretation of those laws, the Issuer is under the obligation to pay Additional Amounts (as defined in § 8 of the Terms and Conditions) on the

von Zusätzlichen Beträgen (wie in § 8 dieser Anleihebedingungen definiert) verpflichtet ist, und die Emittentin diese Verpflichtung nicht durch ihr zumutbare Maßnahmen vermeiden kann, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, durch Bekanntmachung gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich allfälliger bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

- (2) Eine solche vorzeitige Kündigung darf allerdings nicht (i) mit Wirkung früher als 90 Tage vor dem frühestmöglichen Termin erfolgen, an dem die Emittentin verpflichtet wäre, solche Zusätzlichen Beträge zu zahlen, falls eine Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen dann fällig sein würde, oder (ii) erfolgen, wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung erfolgt, die Verpflichtung zur Zahlung von Zusätzlichen Beträgen oder zum Einbehalt oder Abzug nicht mehr wirksam ist.
- (3) Eine solche vorzeitige Kündigung ist durch die Emittentin mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen gegenüber der Zahlstelle mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam wird, sofern die Kündigung gegenüber den Anleihegläubigern gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen erfolgt. Sie ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

#### § 10

##### Kündigungsrecht der Anleihegläubiger

- (1) *Kündigungsrecht.* Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund, insbesondere bei Eintritt der in § 10 Abs. 2 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse, bleibt hierdurch unberührt.
- (2) *Außerordentliche Kündigung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag, zuzüglich bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn:
  - (a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital länger als 7 Geschäftstage (wie in § 6 Absatz 2 definiert) in Verzug ist; oder
  - (b) die Emittentin gegen eine ihrer Verpflichtungen gemäß § 2 dieser Anleihebedingungen verstößt; oder

next Interest Payment Date and the Issuer cannot avoid this obligation with measures reasonably expected from it, the Issuer shall be entitled to early termination of the Bonds, in whole but not in part, by notice in accordance with § 14 of the Terms and Conditions with a notice period of at least 30 days and to redeem the Bonds at the principal amount together with interest accrued up to the date (exclusive) fixed for redemption.

- (2) Such an early termination must not (i) be made with effect earlier than 90 days prior to the earliest date on which the Issuer would be obliged to pay such Additional Amounts, if at that time a payment in respect of the Bonds were due, or (ii) be made, if at the time on which the termination is effected, the obligation to pay or to deduct or withhold Additional Amounts ceases to be in force.
- (3) Such an early termination must be communicated by the Issuer on giving not less than 30 days' notice to the paying agent with registered letter, whereas such early termination shall be effective at the time of receipt of the termination by the paying agent, if the termination is made towards the Bondholders pursuant to § 14 of the Terms and Conditions. It is irrevocable, shall contain the chosen day of redemption and a summary explanation elaborating the facts being constitutive for the Issuer's right of redemption.

#### § 10

##### Termination right of the Bondholders

- (1) *Termination right.* There is no ordinary right of termination of the Bondholders. A right to extraordinary termination by the Bondholders for good cause, in particular upon the occurrence of the events described in § 10 para 2 of the Terms and Conditions, shall remain unaffected.
- (2) *Extraordinary termination.* Each Bondholder shall be entitled to terminate his Bonds for good cause and to demand immediate redemption at their Principal Amount together with accrued interest to the date of redemption (ex-clusively). A good cause, in particular, exists if:
  - (a) the Issuer is in default with payment of interest or principal for more than 7 Business Days (as defined in § 6 para 2); or
  - (b) the Issuer violates any of its obligations pursuant to § 2 of the Terms and Conditions; or

- (c) die Emittentin irgendeine andere wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Kalendertage fort dauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; oder
  - (d) eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde unanfechtbar rechtskräftig festgestellte oder ausdrücklich anerkannte Schuld der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 3.000.000 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) nicht erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 4 Wochen dauert; oder
  - (e) eine für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellte Sicherheit verwertet wird und es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen; oder
  - (f) die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet, oder
  - (g) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften beantragt die Einleitung eines solchen Verfahrens, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird; oder
  - (h) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, oder (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, oder (iii) nicht fremdübliche Geschäfte mit verbundenen Unternehmen abschließt, oder (iv) das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften enteignet wird, und sich in den Fällen (i) bis (iv) die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch in Bezug auf die Rückführbarkeit der Teilschuldverschreibungen wesentlich verschlechtert; oder
  - (i) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, (i) dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen
- (c) the Issuer does not, or not fully, fulfil any other material obligation under the Bonds and such failure will continue for more than 30 calendar days after the paying agent has received notice from a Bondholder; or
  - (d) an obligation of the Issuer or one of its Material Subsidiaries which was incontestably legally recognised by an (arbitration) court or an administrative authority with a minimum amount of EUR 3,000,000 (or its equivalent in another currency) is not met and this non-performance persists longer than 4 weeks; or
  - (e) a security established to secure an obligation of the Issuer is realised and the ability of the Issuer to satisfy claims under the Bonds is thereby materially affected; or
  - (f) the Issuer or one of its Material Subsidiaries (as defined below) suspends payments or publicly announces its illiquidity, or offers its creditors a general arrangement for the payment of its obligations; or
  - (g) any order is made by a court to open insolvency proceedings in relation to the assets of the Issuer or one of its Material Subsidiaries and such proceedings are not rescinded or suspended within 60 days or the Issuer or one of its Material Subsidiaries seeks the initiation of such proceedings or such insolvency proceedings are declined for lack of cost covering assets; or
  - (h) the Issuer or a Material Subsidiary (i) ceases all or substantially all of its business operations, or (ii) sells or disposes of all of its assets or substantial parts thereof, or (iii) concludes agreements, which are not at arm's length, with affiliated companies, or (iv) the entire assets or a substantial part of the assets of the Issuer or one of its Material Subsidiaries are expropriated, and in case of (i) to (iv) the assets, financial and profit situation of the Issuer in relation to the repayment of the Bonds deteriorates considerably; or
  - (i) the Issuer or a Material Subsidiary enters into liquidation, unless (i) this occurs for the purpose of amalgamation or any other form of merger or a restructuring, (ii) all obligations

Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung, (ii) sämtliche Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen wurden von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen und (iii) die Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt;

under these Bonds have been taken over by the other or the new company and (iii) the ability to fulfil the obligations under the Bonds is not materially affected;

- (j) ein Kontrollwechsel (wie in Absatz 4 definiert) erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Die Emittentin wird einen Kontrollwechsel unverzüglich gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen bekannt machen. Eine Kündigung nach diesem Absatz (j) ist nur gültig, wenn die entsprechende Kündigungserklärung gemäß Absatz 7 nicht später als 30 Kalendertage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels erfolgt; oder
  - (k) die Hauptaktionärin (wie unten definiert) mit der Emittentin durch irgendeine Form von Verschmelzung, Vereinigung oder irgendeine andere Restrukturierungsform verbunden wird und die so zusammengeführte Gesellschaft nicht innerhalb eines Zeitraums von 90 Kalendertagen nach Eintragung dieser Vereinigung im Firmenbuch beim zuständigen Handelsgericht die Bestätigung über die Beibehaltung des bestehenden Kreditratings von zumindestens (i) BBB- (stabiler Ausblick) von Standard & Poor's Rating Services einer Abteilung der The McGraw-Hill Companies Inc., (ii) Baa3 (stabiler Ausblick) durch Moody's Investors Services Ltd. oder (iii) BBB- (stabiler Ausblick) durch Fitch Ratings Ltd (oder jeweils einer Nachfolgegesellschaft) erhält. Eine Kündigung gemäß diesem § 10 Absatz 2(k) kann nur wirksam werden, wenn die Zahlstelle eine Kündigungserklärung gemäß Absatz 7 nicht später als 120 Kalendertage nach Firmenbucheintragung erhält. Eine Rückzahlung gemäß diesem Absatz ist erst 90 Kalendertage nach Erhalt der Kündigungserklärung durch die Zahlstelle fällig.
- (3) „**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ im Sinne von Absatz 2 bedeutet ein Konzernunternehmen (im Sinne des § 115 GmbHG/§ 15 AktienG) der Emittentin,
- (i) dessen konsolidierter Umsatz auf Basis des jeweils letzten veröffentlichten Jahresgeschäftsberichts mehr als 10% des Konzernumsatzes der Unternehmensgruppe der Emittentin erreicht; und
  - (ii) dessen konsolidierte Bilanzsumme auf Basis des jeweils letzten veröffentlichten Jahresgeschäftsberichts mehr als 10% der Konzernbilanzsumme der Emittentin erreicht.
- (3) “**Material Subsidiary**” within the meaning of paragraph 2 means a group company (within the meaning of § 115 GmbHG / § 15 AktienG) of the Issuer,
- (i) whose consolidated turnover, based on the most recent published annual report, respectively, reaches more than 10% of the group's turnover of the Issuer's group of companies; and
  - (ii) whose consolidated balance sheet total reaches more than 10% of the total assets of the Issuer on the basis of the latest published annual report respectively.

Ein Bericht des Abschlussprüfers der Emittentin, dass nach seiner Auffassung auf Basis des letzten geprüften Konzernabschlusses der Emittentin eine Tochtergesellschaft der Emittentin eine wesentliche Tochtergesellschaft ist oder nicht ist oder war oder nicht war, soll (sofern kein offensichtlicher Fehler vorliegt) für alle Parteien endgültig und bindend sein.

A report by the Issuer's auditor that, in its opinion, based on the Issuer's most recent audited consolidated financial statement, a Subsidiary of the Issuer is or is not or has been or was not a Material Subsidiary should be (unless there is a manifest error) final and binding to all parties.

- |   |  |
|---|--|
| <p>(4) Als „<b>Kontrollwechsel</b>“ im Sinn von Absatz 2 (j) gilt wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder – personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts), (ii) mehr als 30% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts oder (iii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.</p> | <p>(4) As “<b>Change of Control</b>” within the meaning of paragraph 2 (j) shall be deemed if any person or any group of persons acting in concert or any third person or persons acting on behalf of any such person(s) at any time directly or indirectly acquire(s) (i) more than 50% of the voting rights attaching to the shares of the Issuer (disregarding the maximum voting right), (ii) more than 30% of the voting rights attached to the shares of the Issuer in the event of a legally binding revocation of the maximum voting right or (iii) the right to elect the majority of the members of the management board of the Issuer and / or the shareholder representatives on the Issuer's supervisory board.</p> |
| <p>(5) “<b>Hauptaktionärin</b>” bedeutet IMMOFINANZ AG.</p>   | <p>(5) “<b>Core Shareholder</b>” means IMMOFINANZ AG.</p>  |
| <p>(6) <i>Erlöschen des Kündigungsrechts.</i> Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor wirksamer Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wird.</p>   | <p>(6) <i>Expiry of the right of termination.</i> The right to declare Bonds due shall lapse if the event of default has been cured before the right is validly exercised.</p>   |
| <p>(7) <i>Mitteilungen.</i> Alle Mitteilungen der Anleihegläubiger an die Emittentin, insbesondere eine Kündigung der Teilschuldverschreibungen gemäß Absatz 2, sind schriftlich in deutscher Sprache an die Zahlstelle zu übermitteln. Der Mitteilung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.</p>  | <p>(7) <i>Notices.</i> Any notices of the Bondholders addressed to the Issuer, in particular any notice to terminate Bonds in accordance with paragraph 2 shall be made by means of a written declaration in German language delivered to the Paying Agent. The notice shall be accompanied by evidence that such Bondholder at the time of the notice is a holder of the relevant Bonds. Evidence can be provided by means of a certificate of the custodian bank or in any other appropriate form.</p>   |

**§ 11  
Verjährung**

Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren innerhalb von 3 Jahren ab Fälligkeit; Ansprüche auf Zahlung von Kapital verjähren innerhalb von 30 Jahren ab Fälligkeit.

**§ 11  
Prescription**

Entitlement to payment of interest prescribes within three years from the due date; entitlement to payment of principal prescribes within thirty years from the due date.

**§ 12  
Emission weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf und Entwertung**

- (1) *Emission weiterer Teilschuldverschreibungen.* Die Emittentin ist – neben der Emission weiterer Teilschuldverschreibungen, die mit diesen Teilschuldverschreibungen keine einheitliche Serie bilden – berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen

**§ 12  
Issue of further bonds, purchase and cancellation**

- (1) *Issue of further bonds.* The Issuer is entitled – in addition to the issue of additional bonds, which do not form a single series with these Bonds – at any time without the consent of the Bondholders, to issue further bonds with the same conditions (except, where applicable, the date of issue and / or

mit gleicher Ausstattung (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Emission, und/oder des Ausgabekurses) in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.

- (2) *Ankauf.* Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zur Entwertung eingereicht werden.
- (3) *Entwertung.* Sämtliche vollständig zurückgezahlten Teilschuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wieder emittiert oder wiederverkauft werden.

### § 13

#### [Falls keine Börseneinführung einfügen: Keine] Börseneinführung

[Falls eine Börsennotierung beabsichtigt ist, einfügen: Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum [Segment einfügen] an der [Börse einfügen] wird beantragt. Die Emittentin schätzt die Kosten der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel auf EUR [●].]

[Falls eine Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem beabsichtigt ist, einfügen: Die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das multilaterale Handelssystem der [Börse einfügen] wird beantragt. Die Emittentin schätzt die Kosten der Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel auf EUR [●].]

[Falls keine Börsennotierung beabsichtigt ist, einfügen: Es ist nicht beabsichtigt, die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zu beantragen.]

### § 14

#### Bekanntmachungen

- (1) *Mitteilungen in elektronischer Form.* Falls die Teilschuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zugelassen oder in ein multilaterales Handelssystem einbezogen werden, gelten sämtliche Mitteilungen an die Anleihegläubiger als ordnungsgemäß bekannt gemacht, wenn sie durch elektronische Mitteilungsformen mit Verbreitung innerhalb der Europäischen Union und in dem Staat einer jeden Wertpapierbörse, an der die Teilschuldverschreibungen notiert sind, durch elektronische Veröffentlichung veröffentlicht werden, solange diese Notierung fort dauert und die Regeln der jeweiligen Börse dies erfordern. Jede Mitteilung gilt mit dem siebenten Tag nach der Veröffentlichung als bekannt gemacht; falls eine Veröffentlichung in mehr als einer elektronischen Mitteilungsform vorgeschrieben ist, ist der Tag maßgeblich, an dem die Bekanntmachung erstmals in allen erforderlichen elektronischen Mitteilungsformen erfolgt ist.

the issue price) so that they form a single series with these Bonds.

- (2) *Purchase.* The Issuer is entitled to purchase its own Bonds in the market or elsewhere at any price. The purchased Bonds may at the Issuer's option be held, resold or handed in to the paying agent for the purpose of cancellation.
- (3) *Cancellation.* All Bonds completely redeemed must be cancelled without delay and cannot be reissued or sold again.

### § 13

#### [If no listing insert: No] Listing

[If a listing is intended, insert: The admission of the Bonds to [insert segment] on the [insert exchange] is applied for. The Issuer estimates the costs of the admission of the Bonds for trading at EUR [●].]

[If inclusion in a multilateral trading system is intended, insert: The inclusion of the Bonds in the multilateral trading system of [insert exchange] is requested. The Issuer estimates the cost of including the Bonds for trading at EUR [●].]

[If no listing is intended, insert: It is not intended to apply for the admission of the Bonds to trading on a stock exchange.]

### § 14

#### Notices

- (1) *Notice via electronic means.* If the Bonds are admitted for trading on any stock exchange or are included in a multilateral trading system, notices to the Bondholders will be deemed to be validly effected if they are published through electronic means having general circulation within the European Union and in the jurisdiction of any stock exchange on which the Bonds may be listed from time to time, for so long as the Bonds are listed on the respective exchange and the rules of any such exchange so require. Any such notice shall be deemed to have been given on the seventh day after publication or, when required to be published by more than one electronic means, on the date on which the notice has first been published by all required electronic means.

- |  |   |
|--|---|
| <p>(2) <i>Mitteilungen über das Clearingsystem.</i> Mitteilungen an die Anleihegläubiger können anstelle der Veröffentlichung durch elektronische Mitteilungsförm nach Maßgabe des Absatz 1, (vorbehaltlich anwendbarer Börsenvorschriften bzw. -regeln) solange eine die Teilschuldverschreibungen verbrieftende Sammelurkunde durch das Clearingsystem gehalten wird, durch Abgabe der entsprechenden Bekanntmachung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger ersetzt werden.</p> | <p>(2) <i>Notice via the clearing system.</i> Notices to Bondholders may (subject to applicable stock exchange rules and requirements), as long as any Global Bond representing the Bonds is held on behalf of the clearing system, be given in lieu of publication by electronic means pursuant to paragraph 1 by delivery of the relevant notice to the clearing system for communication to the Bondholders.</p> |
| <p>(3) <i>Sonstige Mitteilungen.</i> In allen anderen Fällen erfolgen alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich. Jede derartige Mitteilung gilt am siebenten Tag nach der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.</p>  | <p>(3) <i>Other notices.</i> In all other cases, all notices to the Bondholders relating to the Bonds shall be published in the official gazette “<i>Amtsblatt</i>” of the <i>Wiener Zeitung</i> or, if the latter ceases to be published, in another daily newspaper with circulation throughout Austria. Any such notice shall be deemed effective on the seventh day following its publication.</p>              |

### § 15

#### **Anwendbares Recht; Gerichtsstand, Teilnichtigkeit**

- (1) *Anwendbares Recht, Erfüllungsort.* Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts, soweit sie zur Anwendbarkeit fremden Rechts führen würde. Erfüllungsort ist Wien, Österreich.
- (2) *Gerichtsstand.* Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergeben) ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, ausschließlich zuständig.
- (3) *Verbrauchergerichtsstände.* Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

Der für Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers bei Vertragsabschluss mit einem Kreditinstitut gegebene allgemeine Gerichtsstand in Österreich bleibt auch dann erhalten, wenn der Verbraucher nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt und österreichische gerichtliche Entscheidungen in diesem Land vollstreckbar sind.

### § 15

#### **Governing law; jurisdiction, partial invalidity**

- (1) *Governing law, place of performance.* The form and content of the Bonds as well as the rights and obligations of the Bondholders and the Issuer shall be governed by Austrian law excluding the conflict of law rules of the Austrian international private law insofar as such rules would lead to the application of foreign law. Place of performance is Vienna, Austria.
- (2) *Place of jurisdiction.* For all disputes in connection with these Terms and Conditions (including any disputes arising out of non-contractual obligations arising out of or in connection with the Bonds) the court competent for commercial matters in Vienna shall have exclusive jurisdiction.
- (3) *Place of jurisdiction for consumers.* For all disputes of a consumer in connection with the Bonds (including any disputes arising out of non-contractual obligations arising out of or in connection with the Bonds) against the Issuer at the consumer’s option the local competent court where the consumer has its domicile or the Issuer has its seat, or another court, which is competent on the basis of statutory legal provisions, shall be competent.

The general place of jurisdiction in Austria given for disputes of a consumer when entering into a contract with a credit institution is retained even if the consumer moves his domicile abroad after conclusion of the contract and Austrian court decisions are enforceable in that country.

- (4) *Teilnichtigkeit*. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen in Kraft. Unwirksame Bestimmungen sind dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entsprechend durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahe kommen wie rechtlich möglich.
- (4) *Partial invalidity*. If a provision in these Terms and Conditions becomes legally invalid, in whole or in part, the remaining provisions shall remain in effect. Ineffective provisions shall be replaced in accordance with the meaning and purpose of these Terms and Conditions by effective provisions, whose economic effects are as close as possible to those of the ineffective provisions as legally possible.

**§ 16**  
**Sprache**

Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst und mit einer Übersetzung in die englische Sprache versehen. Die deutschsprachige Fassung ist allein rechtsverbindlich. Die englischsprachige Übersetzung ist unverbindlich.

**§ 16**  
**Language**

These Terms and Conditions are drawn up in the German language and provided with an English language translation. The German version shall be the only legally binding version. The English translation is for convenience only.

## MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN (*FORM OF FINAL TERMS*)

Der deutschsprachige Text dieses Modells der Endgültigen Bedingungen ist rechtlich bindend; die englischsprachige Übersetzung dient lediglich Informationszwecken. Die englischsprachigen Teile dieses Modells der Endgültigen Bedingungen sind nicht selbst Teil des Prospekts und wurden von der FMA nicht gebilligt. Die FMA hat die Übereinstimmung der englischsprachigen Teile mit den deutschsprachigen Teilen dieses Modells der Endgültigen Bedingungen nicht geprüft.

*The German language text of this Form of Final Terms is legally binding; the English language translation is for information purposes only. The English language parts of this Form of Final Terms do not form part of the Prospectus itself and have not been approved by the FMA. The FMA did not review the consistency of the English language parts with the German language parts of this Form of Final Terms.*

**[Datum einfügen]**

**[Insert Date]**

### **Endgültige Bedingungen**

#### ***Final Terms***

der  
*of the*

**[Emissionsbezeichnung]**  
**[Title of the Series of Bonds]**

begeben unter dem  
*issued pursuant to the*

EUR 300.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung  
*EUR 300,000,000 offering programme by S IMMO AG on the issue*

von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen  
*of fixed rate bonds*

vom [●] 2019  
*dated [●] 2019*

Serie [●]  
*series [●]*

ISIN AT[●]

Dieses Dokument enthält die endgültigen Bedingungen (die „**Endgültigen Bedingungen**“) einer Emission fixverzinslicher Teilschuldverschreibungen („**Teilschuldverschreibungen**“) der S IMMO AG („**Emittentin**“), die unter dem EUR 300.000.000 Angebotsprogramm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG (das „**Programm**“) begeben werden. Diese

Endgültigen Bedingungen werden für den in Artikel 5 (4) der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. November 2003 (geändert durch die Richtlinie 2014/51/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. April 2014) („**Prospektrichtlinie**“) genannten Zweck bereitgestellt und sind gemeinsam mit dem Prospekt für das Programm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG vom 6. Mai 2019 („**Prospekt**“) [und dem (den) Nachtrag (Nachträgen) dazu vom [●] (der/die „**Nachtrag/äge**“) zu lesen. Die Gültigkeit des Prospekts endet spätestens mit Ablauf des 5. Mai 2020.

*This document contains the final terms (the „**Final Terms**“) regarding the issuance of fixed rate bonds (the „**Bonds**“) by S IMMO AG (the „**Issuer**“) under the EUR 300,000,000 offering programme for the issuance of fixed rate bonds by S IMMO AG (the „**Offering Programme**“). These Final Terms are made available for the purpose set out in Article 5(4) of the directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council of November 4, 2003 (as amended by the directive 2014/51/EU of the European Parliament and of the Council of April 16, 2014) (the „**Prospectus Directive**“) and are meant to be read in conjunction with the prospectus for the offering programme regarding the issuance of fixed rate bonds by S IMMO AG dated May 6, 2019 (the „**Prospectus**“) [as well as the amendment/s to it dated [●] (an „**Amendment**“). The validity of the Prospectus expires on the day following May 5, 2020 at the latest.*

Werden die in diesem Dokument beschriebenen Teilschuldverschreibungen nach Ablauf der Gültigkeit des Prospekts weiterhin oder neuerlich öffentlich angeboten oder zur Zulassung zum Börsenhandel beantragt, werden die genannten Informationen einem Folgeprospekt zu entnehmen sein und die auf die Teilschuldverschreibung weiterhin zur Anwendung gelangenden Emissionsbedingungen des Prospekts durch Verweis in den Folgeprospekt inkorporiert werden. Der Folgeprospekt wird auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht werden.

*If the Bonds described in this document continue to be offered or being offered again or its been applied for admission to trading on a stock exchange after the expiration of the validity of the Prospectus the provided details will be made available in a subsequent prospectus and the terms and conditions further applicable will be incorporated by reference in the subsequent prospectus. The subsequent prospectus will be disclosed on the website of the Issuer.*

**MiFID II Produktüberwachung / Kleinanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien Zielmarkt:** Ausschließlich für die Zwecke des Produktgenehmigungsverfahrens [des][der] Konzepteur[s][e] hat die Zielmarktbeurteilung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen zu dem Ergebnis geführt, dass (i) der Zielmarkt für die Teilschuldverschreibungen geeignete Gegenparteien, professionelle Kunden und Kleinanleger (wie jeweils in der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 15. Mai 2014 idgF (*Markets in Financial Instruments Directive II – „**MiFID II**“*) definiert) sind; (ii) alle Kanäle für den Vertrieb der Teilschuldverschreibungen an geeignete Gegenparteien und professionelle Kunden geeignet sind; und (iii) die folgenden Vertriebskanäle in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen für Kleinanleger geeignet sind: [Anlageberatung] [,][und] [Portfolioverwaltung] [,][und] [Käufe ohne Beratung] [und reine Ausführungsdienstleistungen] [, abhängig von den jeweils anwendbaren Eignungs- und Angemessenheitsverpflichtungen des Vertreibers (wie nachstehend definiert) gemäß MiFID II]. [*Etwaige negative Zielmärkte berücksichtigen*]. Jede Person, die die Teilschuldverschreibungen später anbietet, verkauft oder empfiehlt (ein „**Vertreiber**“), sollte die Zielmarktbeurteilung [des][der] Konzepteur[s][e] berücksichtigen. Allerdings ist ein der MiFID II unterliegender Vertreiber für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbeurteilung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen (entweder durch Übernahme oder weitergehende Spezifizierung der Zielmarktbeurteilung [des][der] Konzepteur[s][e]) und für die Festlegung der geeigneten Vertriebskanäle verantwortlich [, abhängig von den jeweils anwendbaren Eignungs- und Angemessenheitsverpflichtungen des Vertreibers gemäß MiFID II].

*MiFID II product monitoring / small investors, professional clients and eligible counterparties target market:*

*Solely for the purpose of the product approval process by the manufacturer the target market assessment in respect of the Bonds has led to the conclusion, that (i) the target market for the Bonds is eligible counterparties, professional clients and retail clients (each as defined in the Directive 2014/65/EU of the European Parliament and of the Council of May 15, 2014, as amended (Markets in Financial Instruments Directive II – „**MiFID II**“)); (ii) all channels of distribution of the Bonds to eligible coun-*

*terparties and professional clients are appropriate; and (iii) the following channels of distribution of the Bonds to retail clients are appropriate: [investment advice] [,][and] [portfolio management] [,][and] [non-advised sales][and pure execution services][, subject to the distributor's suitability and appropriateness obligations (as defined below) under MiFID II, as applicable]. [Consider any negative target markets] Any person subsequently offering, selling or recommending the Bonds (each a „**Distributor**“) should take into consideration the manufacturer's target market assessment; however a Distributor subject to MiFID II is responsible for undertaking its own target market assessment in respect of the Bonds (either through adopting or refining the manufacturer's target market assessment) and determining appropriate distribution channels [, subject to the distributor's suitability and appropriateness obligations under MiFID II, as applicable].*

Um sämtliche Angaben zu den Teilschuldverschreibungen zu erhalten, sind diese Endgültigen Bedingungen, der Prospekt und etwaige Nachträge zusammen zu lesen. Der Prospekt und allfällige Nachträge sowie Dokumente, auf die allenfalls in diesen Endgültigen Bedingungen oder im Prospekt verwiesen wird, können am Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden, wo auch Kopien dieser Dokumente und der Endgültigen Bedingungen kostenlos erhältlich sind.

*For gathering all details on the Bonds these Final Terms, the Prospectus and prospectus supplements (if any) shall be read in conjunction. The Prospectus, potential supplements as well as other documents, referred to in these Final Terms or in the Prospectus can be reviewed during the ordinary business hours at the Issuer's corporate seat, where hardcopies of such documents and of the Final Terms will be available free of charge.*

Eine emissionsbezogene Zusammenfassung (die „**Emissionsbezogene Zusammenfassung**“) der Teilschuldverschreibungen ist diesen Endgültigen Bedingungen als Anhang 1 beigelegt.

*An issue specific summary (the „**Issue Specific Summary**“) of the Bonds is annexed to these Final Terms as Appendix 1.*

Eine konsolidierte Langfassung der Anleihebedingungen ist diesen Endgültigen Bedingungen als Anhang 2 beigelegt.

*A consolidated extended version of the Terms and Conditions is annexed to these Final Terms as Appendix 2.*

## **Teil I: Emissionsbedingungen**

### **Part I: Conditions**

Dieser Teil 1 der Endgültigen Bedingungen ist in Verbindung mit den Muster-Anleihebedingungen für fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen der Emittentin (die „**Muster-Anleihebedingungen**“), die im Prospekt abgedruckt sind, zu lesen. Begriffe, die im Teil I dieser Endgültigen Bedingungen nicht anders definiert sind, haben die gleiche Bedeutung, wie sie in den Muster-Anleihebedingungen festgelegt sind.

*This Part I of the Final Terms shall be read in conjunction with the sample bond terms and conditions of the fixed rate bonds by the Issuer (the „**Form of the Terms and Conditions**“), which are set out in the Prospectus. Terms not defined differently in this Part I of the Final Terms shall have the meaning given to such term in the Terms and Conditions.*

Die Leerstellen und/oder Platzhalter in den auf die Teilschuldverschreibung anwendbaren Bestimmungen der Muster-Anleihebedingungen gelten als durch die in den Endgültigen Bedingungen enthaltenen Angaben ausgefüllt, als ob die Leerstellen in den betreffenden Bestimmungen der Muster-Anleihebedingungen durch diese Angaben ausgefüllt wären. Sämtliche Bestimmungen der Muster-Anleihebedingungen, die sich auf alternative oder wählbare Bestimmungen dieser Endgültigen Bedingungen beziehen, die weder angekreuzt oder die als nicht anwendbar erklärt werden, gelten hinsichtlich dieser Teilschuldverschreibungen als aus den Muster-Anleihebedingungen gelöscht. Die gemäß den vorstehenden Regeln vervollständigten Muster-Anleihebedingungen stellen die Emissionsbedingungen der Teilschuldverschreibungen dar (die „**Emissionsbedingungen**“).

Blank spaces and/or placeholders in provisions of the Form of the Terms and Conditions applicable to the Bonds shall be deemed to be completed by the details contained in the Final Terms, as if the blank spaces in the respective provisions of the Form of the Terms and Conditions were completed by this information. All provisions of the Form of the Terms and Conditions relating to alternative or selectable provisions of these Final Terms, which are neither checked nor declared as applicable shall be deemed to be deleted from these Form of the Terms and Conditions with respect to the Bonds. The completed Form of the Terms and Conditions supplemented in accordance with the aforementioned rules shall constitute the conditions of the issue (the „Conditions“).

**GESAMTNENNBETRAG, NENNBETRAG, VERBRIEFUNG,  
WERTPAPIERSAMMELBANK, ÜBERTRAGBARKEIT, ISIN, ANLEIHEGLÄUBIGER (§ 1)  
AGGREGATE PRINCIPAL AMOUNT, PRINCIPAL AMOUNT, FORM, SECURITIES  
DEPOSITORIES, TRANSFERABILITY, ISIN, BONDHOLDERS (§ 1)**

Emissionsbezeichnung	[•]
<i>Title of the Series of Bonds</i>	
Tranche	[•]
<i>Tranche</i>	
Gesamtnennbetrag	[•]
<i>Aggregate Principal Amount</i>	
Gesamtnennbetrag in Worten	[•]
<i>Aggregate Principal Amount in words</i>	
Anzahl der Teilschuldverschreibungen	[•]
<i>Number of Bonds</i>	
Anzahl der Teilschuldverschreibungen in Worten	[•]
<i>Number of Bonds in words</i>	
Nennbetrag	[•]
<i>Principal Amount</i>	
Nennbetrag in Worten	[•]
<i>Principal Amount in words</i>	
ISIN	[•]
Sonstige Wertpapierkennnummer:	[•]
<i>Other securities code(s)</i>	

**LAUFZEIT (§ 3)**

**TENOR (§ 3)**

Ausgabetag	[•]
<i>Issue Date</i>	
Laufzeitende	[•]
<i>End of the Tenor</i>	
Laufzeit	[•] Jahre
<i>Tenor</i>	[•] years

**VERZINSUNG (§ 4)**

**INTEREST (§ 4)**

Zinssatz	[•]% per annum
<i>Interest Rate</i>	[•]% per annum
Zinszahlungstag	[•]
<i>Interest Payment Date</i>	

Erster Zinszahlungstag [•]  
*First Interest Payment Date*

## **RÜCKZAHLUNG (§ 5)**

### **REDEMPTION (§ 5)**

Fälligkeitstag [•]  
*Maturity Date*

### **ZAHLSTELLE (§ 7)**

#### **PAYING AGENT (§ 7)**

Zahlstelle [•]  
*Paying Agent*

### **BÖRSEEINFÜHRUNG (§ 13)**

#### **STOCK EXCHANGE LISTING (§ 13)**

- Geregelter Markt  
*Regulated Market*
  - Multilaterales Handelssystem  
*Multilateral Trading System*
  - keine Börseeinführung  
*No Stock Exchange Listing*
- [Börse  
*Stock Exchange*
- Wiener Börse  
*Vienna Stock Exchange*
  - andere Börse (angeben)  
*Other Stock Exchange (specify)]*

Geschätzte Kosten der Börseeinführung [•]  
*Estimated expenses for the Stock Exchange Listing*

## **Teil II: Andere Angaben**

### **PART II: Other Details**

Wesentliche Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind (sofern nicht bereits im Prospekt unter „Das Programm–Interessen und Interessenkonflikte“ angegeben) [keine][•]  
*Material interests from natural or legal persons, which are involved in the issuance/the offering (as far as not included under the section „Das Programm–Interessen und Interessenkonflikte“)* [none][•]

Gründe für das Angebot / Verwendung der Emissionserlöse  
*Reasons for the offer / Use of proceeds*

[Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für die Refinanzierung der S IMMO Anleihe 2014-2019 (ISIN AT0000A19SB5) [•] und für allgemeine

	<p>Unternehmenszwecke einschließlich direkte und indirekte Investitionen in Immobilien heranzuziehen.][●]</p> <p><i>[The Issuer makes the offer and intends to use the net proceeds of the issue of the Bonds for refinancing the S IMMO bond 2014-2019 (ISIN AT0000A19SB5) and for general business purposes, including direct and indirect investments in real estate.] [●]</i></p>
<p>Geschätzter Nettobetrag der Erträge</p> <p><i>Estimated net proceeds</i></p>	[●]
<p>Geschätzte Gesamtkosten der Emission</p> <p><i>Estimated total expenses of the issue</i></p>	[●]
<p>Kosten für Anleihegläubiger</p> <p><i>Estimated expenses for Bondholders</i></p>	<p>[Beim Kauf von Teilschuldverschreibungen können neben dem Re-Offer Preis und einem allfälligen Ausgabeaufschlag verschiedene Arten von Nebenkosten (einschließlich Transaktionsgebühren und möglicher weiterer Gebühren) anfallen.][●]</p> <p><i>[In addition to the re-offer price and any agio, various types of ancillary costs (including transaction fees and possible additional fees) may incur in connection with the purchase of bonds.][●]</i></p>
<p>Rendite</p> <p><i>Yield</i></p> <p>Angaben über Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, die die Grundlage für die erfolgte oder noch zu erfolgende Schaffung der Teilschuldverschreibungen und/oder deren Emission bilden.</p> <p><i>Information regarding the resolutions, approvals and authorizations on the basis of which the Bonds were or are to be created / or issued.</i></p>	[●]
<p>Verkaufsbeschränkungen</p> <p><i>Selling restrictions</i></p>	[●]
<p>Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere</p> <p><i>Restrictions on the free transferability of the Securities</i></p>	<p>Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems</p>

Weitere Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

*Further conditions to which the offer is subject*

Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – während der das Angebot gilt

*Time period, including any possible amendments, during which the offer will be open*

Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner

*A description of the possibility to reduce subscriptions and the manner for refunding excess amounts paid by subscribers*

Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (entweder in Form der Anzahl der Teilschuldverschreibungen oder des aggregierten zu investierenden Betrags)

*Details of the minimum and/or maximum amount of subscription, (whether in number of Bonds or aggregate amount to invest)*

Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung.

*Method and time limits for paying up the Bonds and for delivery of the Bonds*

ergeben. [●]

*The Bonds are bearer bonds and basically freely transferable. Restrictions can arise from applicable regulations imposed by the respective Clearing System.*

[●]

[●]

[●]

Im Regelfall erfolgt die allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge in Form der Rückabwicklung im Wege der Depot führenden Banken. [●]

*As a general rule the reimbursement of amounts paid in excess takes place by the depository bank. [●]*

Aufgrund des in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegebenen Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen ergibt sich für Zeichner ein Mindestinvestment in dieser Höhe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vertriebspartner der Emittentin die Zeichnung von einer Mindestabnahme von Teilschuldverschreibungen abhängig machen. [●]

*The principal amount of the Bonds set out in the relevant Final Terms results in a minimum investment in this amount. It cannot be precluded that the distribution partners of the Issuer make the subscription dependent on a minimum purchase of Bonds. [●]*

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt über die Zahlstelle oder die Clearingsysteme oder deren jeweilige Rechtsnachfolger. Die Teilschuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, denen Teilschuldverschreibungen zugeteilt wurden und die am Valutatag den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen notwendig ist, bei ihrer Depotbank verfügbar haben. Die Depotbank wird in der Folge die

	<p>entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. [●]</p> <p><i>The delivery of the Bonds takes place through the Paying Agent or the Clearing System or their respective legal successor. The Bonds will be delivered to those subscribers to whom Bonds have been allotted and have available the amount of money necessary for the subscription with their depository bank on the value date. The depository bank will thereafter credit the respective number of Bonds to the subscriber's securities account. [●]</i></p> <p>[●]</p>
<p>Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw. an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind</p> <p><i>Description of the manner and date in which results of the offer are to be made public</i></p>	
<p>Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrages und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist</p> <p><i>Process for notification to subscribers of the amount allotted and indication whether dealing may begin before notification is made</i></p>	<p>Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.</p> <p><i>The subscribers will be informed through their depository bank about the number of Bonds allotted to them.</i></p> <p>[●]</p>
<p>Beschreibung des Prozesses für die Umsetzung des Angebots</p> <p><i>Description of the process for the realization of the offer</i></p>	
<p>Re-Offer Preis</p> <p><i>Re-offer price</i></p> <p>Ausgabeaufschlag</p> <p><i>Issue premium (agio)</i></p>	<p>[●]%</p> <p>[nicht anwendbar][bis zu [●]% des Nennbetrags]</p> <p><i>[not applicable][up to [●]% of the Principal Amount]</i></p> <p>[●]</p>
<p>Koordinatoren des Angebots (und sofern der Emittentin oder Bieter bekannt, Name und Anschrift derjenigen, die das Angebot in den verschiedenen Staaten platzieren)</p> <p><i>Coordinators of the offer and – to the extend known to the Issuer – information of the dealers in the individual countries of the offer</i></p>	
<p>Vertriebsmethode</p> <p><i>Distribution method</i></p>	<p>[syndiziert][nicht syndiziert]</p> <p><i>[syndicated][not syndicated]</i></p>
<p>Name und Anschrift der Institute, die sich fest zur Übernahme einer Emission verpflichtet haben, sowie Name und Anschrift der Institute, die die Emission ohne verbindliche Zusage oder zur Verkaufsvermittlung platzieren samt Kontingenten.</p>	<p>Es gibt keine Institute, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel hinsichtlich der Teilschuldver-</p>

<i>Name and address of the bank which undertook to underwrite an issue as well as the name and address of banks which place the issue without firm commitment or brokerage including the contingent</i>	schreibungen tätig sind und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung stellen. Dies bedeutet, dass es keine Institute gibt, die zur Abnahme der Teilschuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt verpflichtet sind. [●] <i>There are no banks which operate as market makers within the framework of a firm commitment regarding the Bonds and provide liquidity through bid and ask prices. [●]</i>
Datum des Übernahmevertrags <i>Date of the binding commitment</i>	[●]
Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann <i>Offer period, during which the resell or final placement can take place</i>	[●]
Sonstige Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist <i>Other conditions attached to the consent</i>	[keine][●] [none][●]
Einzelheiten bezüglich des Bankenkonsortiums einschließlich der Art der Übernahme <i>Management details and method of subscription</i>	[●]
Platzeur/Bankenkonsortium (Name(n) und Adresse(n) angeben) <i>Dealer/Managers (insert name(s) and adress(es))</i>	[●]
<input type="checkbox"/> feste Zusage <i>firm commitment</i>	
<input type="checkbox"/> Keine feste Zusage/zu den bestmöglichen Bedingungen <i>no firm commitment/at market conditions</i>	
Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten <i>Information regarding main provisions of agreements, including subscribed amounts</i>	[●]
Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, Erklärung zum nicht abgedeckten Teil <i>If issuance is not subscribed in full information regarding the amount not subscribed</i>	[●]
Management- und Übernahmeprovision <i>Management/Underwriting Commission (specify)</i>	[●]
Verkaufsprovision <i>Selling Concession (specify)</i>	[●]
Andere Provisionen <i>Other fees</i>	[●]
Erwarteter Termin der [Börsezulassung] [Einbeziehung] <i>Estimated date of [Stock Exchange Listing][Inclusion]</i>	[●]
Die vorstehenden Endgültigen Bedingungen enthalten die Angaben, die für die [Zulassung][Einbeziehung] dieser Emission am <b>[Tag der Begebung der Teilschuldverschreibungen</b>	

**einfügen]** erforderlich sind.

*The above-mentioned Final Terms contain the necessary details for the [Stock Exchange Listing][Inclusion] of this issue [on the day of issue of the Bonds].*

## **VERANTWORTLICHKEIT RESPONSIBILITY**

Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für die in diesen Endgültigen Bedingungen enthaltenen Informationen wie im Prospekt bestimmt. Hinsichtlich der hierin enthaltenen und als solche gekennzeichneten Informationen von Seiten Dritter gilt Folgendes: (i) Die Emittentin bestätigt, dass diese Informationen zutreffend wiedergegeben worden sind und – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von diesen Dritten zur Verfügung gestellten Informationen ableiten konnte – keine Fakten ausgelassen wurden, deren Fehlen die reproduzierten Informationen unzutreffend oder irreführend gestalten würden; (ii) die Emittentin hat diese Informationen nicht selbständig überprüft und übernimmt keine Verantwortung für ihre Richtigkeit.

*The Issuer accepts responsibility for the information contained in these Final Terms as set in the Prospectus, provided that, with respect to any information included herein and specified to be sourced from a third party (i) the Issuer confirms that any such information has been accurately reproduced and as far as the Issuer is aware and is able to ascertain from information available to it from such third party, no facts have been omitted, the omission of which would render the reproduced information inaccurate or misleading and (ii) the Issuer has not independently verified any such information and accepts no responsibility for the accuracy thereof.*

S IMMO AG  
als Emittentin

*as Issuer*

---

(Name in Blockbuchstaben und Funktionsbezeichnung)  
*(Name and title in block letters)*

---

(Name in Blockbuchstaben und Funktionsbezeichnung)  
*(Name and title in block letters)*

Anhang 1: Emissionsbezogene Zusammenfassung

*Appendix 1: Summary*

Anhang 2: Anleihebedingungen

*Appendix 2: Terms and Conditions*

**Zusammenfassung der Emission**

*[Emissionsbezogene Zusammenfassung einfügen]*

**Anleihebedingungen**

*[Anleihebedingungen einfügen]*

## ZUSTIMMUNG ZUR PROSPEKTVERWENDUNG

Die Emittentin erteilt allen Finanzintermediären ihre ausdrückliche Zustimmung, diesen Prospekt samt aller durch Verweis einbezogener Dokumente und allfälliger Nachträge, für den Vertrieb von Teilschuldverschreibungen in Österreich, Deutschland und jedem weiteren Land, in das die Emittentin den Prospekt notifiziert, zu verwenden. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch die Finanzintermediäre übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen der Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin keine Haftung. Finanzintermediäre dürfen den Prospekt nur im Einklang mit den nachfolgenden Bestimmungen verwenden.

Die Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, wird in den Endgültigen Bedingungen angegeben. Die Zustimmung entbindet ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das jeweilige Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen, von der Einhaltung des Zielmarkts und der Vertriebskanäle, die in der in den anwendbaren Endgültigen Bedingungen dargestellten „MiFID II Produktüberwachung“ Legende genau bestimmt werden, und sämtlicher jeweils anwendbarer Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Die Zustimmung wird für die jeweilige Angebotsfrist erteilt. Ein Widerruf der hier enthaltenen Erklärung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angabe von Gründen bleibt der Emittentin vorbehalten.

**Hinweis für Anleger: Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Bedingungen eines Angebots von Wertpapieren zu unterrichten und auf der Internetseite des Finanzintermediärs ist anzugeben, dass der Finanzintermediär den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

## STEUERLICHE BEHANDLUNG

*Der folgende Abschnitt enthält eine allgemeine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen. Die individuellen Umstände der Anleihegläubiger sind nicht berücksichtigt, ebenso wenig etwaige auf Anleihegläubiger anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen oder ausländische Steuern. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.*

*Potenziellen Anlegern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibung ihre eigenen steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind auch in der Lage, besondere steuerliche Aspekte der Teilschuldverschreibungen und die persönlichen Umstände und besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers angemessen zu berücksichtigen.*

*Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Diese Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden sowie die Rechtsprechung können - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich (bei ihrer Begebung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis) angeboten werden.*

*Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle.*

### **Besteuerung in Österreich**

#### ***In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten***

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen (Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich) Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Zinserträge, Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen), so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes („EStG“). Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Forderungswertpapieren) gehören bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 27 EStG.

Zinseinkünfte aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen einem besonderen Einkommensteuersatz in Höhe von 27,5%. Liegt die auszahlende Stelle in Österreich, wird die Einkommensteuer durch den Abzug von Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 27,5% erhoben, der durch die auszahlende Stelle vorgenommen wird. Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut - einschließlich österreichischer Zweigniederlassungen ausländischer Kreditinstitute oder Wertpapierfirmen-, das bzw. die die Zinserträge an den Anleger auszahlt oder ihm gutschreibt oder die Emittentin, falls diese direkt Zinserträge an den Anleihegläubiger auszahlt. Die Einkommensteuer für die Zinserträge gilt durch den Kapitalertragsteuerabzug als abgegolten (Endbesteuerung). Soweit Zinsen nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, weil sie nicht über eine in Österreich liegende auszahlende Stelle bezogen werden, sind diese Zinserträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen (d.h. Gewinne aus einer Veräußerung, Einlösung oder Entnahme der Teilschuldverschreibungen) unterliegen ebenfalls dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5%. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Einlösungsbetrag bzw. Marktwert und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Werbungskosten (Aufwendungen bzw. Ausgaben) dürfen nicht abgezogen werden. Weiters dürfen keine Anschaffungsnebenkosten angesetzt werden. Bei allen in einem Depot befindlichen Teilschuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein gleitender Durchschnittspreis anzusetzen.

Liegt eine österreichische depotführende oder auszahlende Stelle vor und wickelt diese die Realisierung ab, unterliegen Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen dem KEST-Abzug in Höhe von 27,5%. Die Einkommensteuer für die Erträge aus realisierten Wertsteigerungen gilt grundsätzlich durch den KEST-Abzug als abgegolten (Endbesteuerung). Ausgenommen von der Endbesteuerung sind jedoch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, die auf Basis pauschaler Anschaffungskosten gemäß § 93 Abs 4 EStG ermittelt wurden.

Soweit mangels österreichischer depotführende oder auszahlende Stelle kein KEST-Abzug erfolgt, sind aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Als Veräußerung gelten auch Entnahmen und das sonstige Ausscheiden von Teilschuldverschreibungen aus dem Depot, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie zum Beispiel die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführende Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleiheinhaber selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihegläubiger der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln. Bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen in das Ausland oder anderen Umständen, die zu einer Einschränkung des Besteuerungsrechts der Republik Österreich im Verhältnis zu einem anderen Staat hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen führen, besteht ebenso eine Veräußerungsfiktion (Wegzugsbesteuerung) und es gelten Sonderregelungen (insbesondere besteht auf Antrag die Möglichkeit eines Steueraufschubs bei Wegzug in EU Mitgliedstaaten oder bestimmte EWR Staaten oder die Möglichkeit einer Zahlung der Steuer in Raten bei sonstigen Einschränkungen des Besteuerungsrechts gegenüber solchen Staaten).

Steuerpflichtige, deren allgemeiner Steuertarif unter 27,5% liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Dann ist die allenfalls anfallende KEST auf die zu erhebende Einkommensteuer anzurechnen und mit dem übersteigenden Betrag zu erstatten (die Anrechnung ist betraglich insoweit ausgeschlossen, als der Steuerpflichtige den Anspruch auf einen Alleinverdienerabsetzbetrag oder einen Kinderabsetzbetrag vermittelt). Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche, einem besonderen Steuersatz unterliegenden Kapitaleinkünfte beziehen. Werbungskosten (Aufwendungen und Ausgaben), die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen stehen, sind jedoch auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Werden die Teilschuldverschreibungen nicht öffentlich angeboten, erfolgt kein KEST-Abzug durch die depotführende Stelle und tritt folglich keine Endbesteuerung ein. In diesem Fall sind die Kapitalerträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen und gelangt der Normalsteuersatz im Rahmen der Veranlagung zur Anwendung.

Verluste aus der Veräußerung bzw. Einlösung von Teilschuldverschreibungen können beim Privatanleger nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die einem dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% unterliegen, verrechnet werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht möglich mit Zinserträgen aus Bankeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten, Zinserträgen aus Forderungswertpapieren, die vor dem 1. April 2012 erworben wurden, sowie mit Zuwendungen aus eigennützigen Privatstiftungen. Weiters ist ein Ausgleich mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten nicht möglich. Österreichische depotführende Stellen haben für sämtliche bei diesen geführten Depots des Anleihegläubiger (ausgenommen Treuhanddepots oder Gemeinschaftsdepots oder betrieblichen Zwecken dienende Depots) einen Ausgleich von positiven und negativen Einkünften desselben Jahres durchzuführen und dem Anleihegläubiger am Jahresende darüber eine Bescheinigung im Sinne des § 96 Abs 4 EStG auszustellen. Ausgenommen vom automatischen Verlustausgleich durch die österreichische depotführende Stelle sind etwa Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, die auf Basis von pauschalen Anschaffungskosten gemäß § 93 Abs 4 EStG ermittelt wurden.

Verluste die in einem Kalenderjahr mangels vorhandener Gewinne nicht ausgeglichen werden können, dürfen nicht in folgende Kalenderjahre vorgetragen werden (kein Verlustvortrag).

### ***In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten***

Im Wesentlichen gelten die Ausführungen zur steuerlichen Behandlung bei Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen analog für Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen. Folgende Abweichungen sind allerdings zu beachten:

- Realisierte Wertsteigerungen im Betriebsvermögen einer natürlichen Person unterliegen zwar dem KESt-Abzug, haben jedoch keine Endbesteuerungswirkung. Sie sind somit, im Gegensatz zu Zins-einkünften aus den Teilschuldverschreibungen, jedenfalls zu veranlagen und mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% zu besteuern. Eine auf die realisierten Wertsteigerungen bereits ein-behaltene KESt wird auf die Einkommensteuer angerechnet.
- Ein automatischer Verlustausgleich durch die österreichische depotführende Stelle ist nicht mög-lich. Ein allfälliger Verlustausgleich ist im Rahmen der Veranlagung vorzunehmen.
- Teilwertabschreibungen und Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung von Teilschuldver-schreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit realisierten Wertsteigerungen und Zu-schreibungen von Wirtschaftsgütern und Derivaten im Sinne des § 27 Abs 3 und 4, auf deren Er-träge der besondere Steuersatz in Höhe von 27,5% anwendbar ist und die zum selben Betrieb ge-hören, zu verrechnen. Ein danach noch verbleibender Überhang an Verlusten kann nur zu 55% verwertet werden. Dieser ist dann mit anderen betrieblichen und außerbetrieblichen Einkünften ausgleichsfähig. Insoweit ein Ausgleich im selben Jahr mit anderen Einkünften nicht möglich ist, ist dieser Teil des Verlustes vortragsfähig. Der andere Teil des verbliebenen Verlustüberhanges geht verloren.
- Anschaffungsnebenkosten, wie z.B. Transaktionsgebühren in Zusammenhang mit dem Erwerb eines Wertpapiers, dürfen im Betriebsvermögen berücksichtigt werden und vermindern dadurch die steuerpflichtigen realisierten Wertsteigerungen. Eine Geltendmachung der Anschaffungs-nebenkosten hat im Rahmen der Veranlagung zu erfolgen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen bzw. Ausgaben dür-fen nicht abgezogen werden.

### ***Körperschaften mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich***

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften Einkünfte aus Teilschuldverschrei-bungen (Zinserträge, Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen), so unterliegen diese Einkünfte in Ös-terreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Bei Kapitalgesellschaften (AG, GmbH) unterliegen die Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Zinsen sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen) der Körperschaftsteuer in Höhe von 25%. Ein allfäl-liger KESt-Abzug kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG vermieden wer-den. Eine allfällig einbehaltene KESt gilt als Vorauszahlung auf die Körperschaftsteuer.

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen (Zinsen sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen), die dem außerbetrieblichen Bereich zuzurechnen sind, in der Regel einer „Zwischensteuer“ in Höhe von 25%. Eigennützige Privatstiftungen sind vom KESt-Abzug befreit.

Bei Körperschaften öffentlichen Rechtes im Hoheitsbereich unterliegen die Einkünfte aus den Teil-schuldverschreibungen (Zinsen sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen) in der Regel der be-schränkten Steuerpflicht gemäß § 21 Abs 2 KStG in Höhe von 25%. Bei Inlandsdepot erfolgt ein KESt-Abzug mit Endbesteuerungswirkung. Liegen die Teilschuldverschreibungen auf einem Auslandsdepot, erfolgt die Besteuerung im Rahmen der Veranlagung.

### ***In Österreich nicht ansässige, beschränkt steuerpflichtige Personen***

Für natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, (nicht in Österreich ansässige Personen) gilt im Allgemeinen Folgendes:

Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen, die von nicht in Österreich ansässigen natürlichen Personen bezogen werden, unterliegen einer beschränkten Steuerpflicht, die durch Abzug der 27,5%igen österreichischen Kapitalertragsteuer erhoben wird, sofern sich die depotführende oder auszahlende Stelle in Österreich befindet. Zu solchen Zinsen zählen nicht nur laufende Zinszahlungen, sondern auch bei Veräußerung, Rückzahlung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen realisierte Stückzinsen. Keine Steuerpflicht besteht für (Stück-) Zinsen, die mangels Vorliegen einer depotführenden oder auszahlenden Stelle in Österreich nicht der österreichischen Kapitalertragsteuer unterliegen.

Ausgenommen von dieser beschränkten Steuerpflicht sind weiters (i) (Stück-) Zinsen, die nicht von natürlichen Personen erzielt werden und (ii) (Stück-) Zinsen, die von Personen erzielt werden, die in einem Staat ansässig sind, mit dem ein automatischer Informationsaustausch besteht, wobei die Begründung der Ansässigkeit in einem solchen Staat dem Abzugsverpflichteten durch Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung (in der Regel unter Verwendung des vom Bundesministeriums für Finanzen aufgelegten und auf dessen Website ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at)) abrufbaren Formulars IS-QU1) nachzuweisen ist.

Soweit Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich bezogen werden (inländische auszahlende oder depotführende Stelle) und keine Steuerpflicht in Österreich besteht, kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der nicht in Österreich ansässige Anleger der österreichischen auszahlenden bzw. depotführende Stelle die dafür notwendigen Voraussetzungen nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Wurde KESt einbehalten, obwohl keine beschränkte Steuerpflicht besteht, hat der Anleger die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der KESt zu beantragen.

Eine Entlastung von der Kapitalertragsteuer aufgrund von allenfalls anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen ist, soweit in diesen Doppelbesteuerungsabkommen vorgesehen, möglich, setzt aber einen vom Anleger beim zuständigen Finanzamt zu stellenden Rückerstattungsantrag für die zunächst von der österreichischen depotführenden Stelle abzuziehende Kapitalertragsteuer voraus.

Rückerstattungsanträge sind in der Regel erst nach Ablauf des Jahres der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer zulässig und setzen die Übermittlung einer von der zuständigen Behörde des Ansässigkeitsstaates des Anleihegläubigers auf dem von der österreichischen Finanzverwaltung zur Verfügung gestellten Formular ausgestellten steuerlichen Ansässigkeitsbescheinigung voraus. Darüberhinaus müssen beschränkt Steuerpflichtige Anleihegläubiger vor Stellung eines Antrags auf Rückerstattung der KESt eine elektronische Vorausmeldung gemäß § 240a BAO bei dem für die Rückzahlung zuständigen österreichischen Finanzamt einreichen. Die Vorausmeldung ist erst nach Ablauf eines Jahres nach Einbehalt der KESt zulässig und hat elektronisch unter Verwendung des auf der Website des österreichischen Finanzministeriums erhältlichen Webformulars zu erfolgen. Das österreichische Finanzministerium hat weitere Informationen für die Rückerstattung veröffentlicht, die ebenfalls zu beachten sind.

Sofern nicht in Österreich ansässige Anleihegläubiger Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen im Rahmen von in Österreich steuerpflichtigen betrieblichen Einkünften (insbesondere über eine österreichische Betriebsstätte) beziehen, unterliegen sie in der Regel derselben Besteuerung wie unbeschränkt steuerpflichtige Anleihegläubiger.

### **Besteuerung in Deutschland**

Zinserträge und realisierte Wertsteigerungen aus einer Investition in die vorliegende Teilschuldverschreibung können zu steuerpflichtigen laufenden Erträgen und Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten bei einem Anleihegläubiger in Deutschland führen. Soweit im Folgenden auf deutsche Rechtsnormen verwiesen wird, sind diese dem deutschen Einkommensteuergesetz Stand 1. Jänner 2019 entnommen. Anpassungen an gesetzliche Änderungen werden nicht nachvollzogen.

Zinserträge aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen bei in Deutschland einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 des deutschen Einkommensteuergesetz (EStG-DE) der deutschen Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) und bei in Deutschland körperschaftsteuerpflichtigen Personen der deutschen Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag). Gegebenenfalls unterliegen sie auch der Gewerbesteuer und bei natürlichen Personen gegebenenfalls auch der Kirchensteuer.

### ***Laufende Erträge aus Teilschuldverschreibungen***

#### *In Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürlichen Personen, die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten*

Bei in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen, deren Teilschuldverschreibungen dem Privatvermögen zuzuordnen sind („**Privatanleger**“), unterliegen die Zinserträge eines Kalenderjahres grundsätzlich einem besonderen Steuersatz (§ 32d Abs. 1 EStG-DE, §§ 1 ff. SolZG-DE, sog. Abgeltungssteuer) von 26,375% (einschließlich des Solidaritätszuschlags von 5,5% auf 25% Abgeltungssteuer, aber gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer von 8% oder 9% (die jedoch nach § 32d Abs. 1 Satz 3 EStG-DE zu 25% die Abgeltungssteuer reduziert)). Der Anleihegläubiger kann beantragen, dass stattdessen sein individueller Steuersatz angewendet wird, wenn das für ihn wegen eines niedrigeren individuellen Einkommensteuersatzes (§ 32d Abs. 6 EStG-DE) günstiger ist (sog. „Günstigerprüfung“). Bemessungsgrundlage für die deutsche Einkommensteuer ist der Bruttobetrag der Zinserträge; Aufwendungen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen (Werbungskosten, § 9 EStG-DE) sind bei Privatanlegern nicht abzugsfähig. Abzugsfähig ist lediglich ein jährlicher, nicht anderweitig verwendeter Sparer-Pauschbetrag (§ 20 Abs. 9 EStG-DE) von pro Person EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen). Das gilt auch in Fällen der Günstigerprüfung (§ 32d Abs. 6 EStG-DE).

#### *In Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürlichen Personen, die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten*

Werden die Teilschuldverschreibungen durch in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen im Betriebsvermögen gehalten, unterliegen die Zinserträge dem individuellen, progressiven Steuersatz (§ 32a EStG-DE, §§ 1 ff. SolZG-DE) von bis zu 47,475% (einschließlich des Solidaritätszuschlags, aber gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer von 8% oder 9%, die nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 EStG-DE als Sonderausgabe berücksichtigungsfähig ist). Aufwendungen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen sind dann unter den allgemeinen Voraussetzungen abzugsfähig. Die Zinserträge im Betriebsvermögen unterliegen grundsätzlich zusätzlich auch der Gewerbesteuer (§ 7 S. 1 GewStG-DE). Der Gewerbesteuersatz ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich; in einer Gemeinde mit einem Hebesatz von 400% beträgt die Gewerbesteuer 14% des Gewerbeertrags. Bei natürlichen Personen wird die Gewerbesteuer in einer pauschalisierten Form unter Berücksichtigung bestimmter Höchstgrenzen auf die Einkommensteuer angerechnet (§ 35 EStG). Ein Vor- oder Rücktrag ist insoweit hingegen nicht möglich.

#### *In Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen*

Werden die Teilschuldverschreibungen von Personen gehalten, die in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig sind (z.B. Kapitalgesellschaften), unterliegen die Zinserträge dem Regeltarif (§ 23 Abs. 1 KStG-DE, §§ 1 ff. SolZG-DE) der Körperschaftsteuer (15,825% einschließlich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5%). Sie unterliegen außerdem grundsätzlich der Gewerbesteuer (siehe vorheriger Absatz).

#### *Von der Einkommen- oder Körperschaftsteuer befreite Anleihegläubiger*

Anleihegläubiger können aus verschiedenen Gründen ganz oder teilweise einkommen- oder körperschaftsteuerbefreit sein. Inwieweit individuelle Steuerbefreiungen auch auf die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen anwendbar sind oder inwieweit die Anlage in die Teilschuldverschreibungen die Steuerbefreiung insgesamt gefährdet, hängt von den Gegebenheiten des jeweiligen Anleihegläubigers ab und muss jeweils individuell geprüft werden.

## ***Gewinne und Verluste aus der Veräußerung bzw. dieser gleichgestellten Vorgängen der Teilschuldverschreibung***

Der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und jeweils dem Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls auch der Gewerbesteuer unterliegen zu den angegebenen Steuersätzen grundsätzlich auch Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibung, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 EStG-DE. Als Veräußerung gelten auch die Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft, § 20 Abs. 2 S. 2 EStG-DE. Gewinn ist hierbei der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten einerseits und den Einnahmen aus der Veräußerung nach Abzug der Aufwendungen, die mit der Veräußerung unmittelbar sachlich zusammenhängen andererseits, § 20 Abs. 4 EStG-DE. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten, die nicht als Teil der Veräußerungskosten abzugsfähig sind, ist auch im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen nicht zulässig. Sollten die Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibung (etwa in Folge eines Depotübertrags) nicht nachgewiesen werden, beträgt die Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer 30% der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung (§ 43a Abs. 2 Satz 7 EStG-DE). Siehe dazu auch „Besonderheiten bei der Verwahrung der Teilschuldverschreibung in einem Depot in Deutschland“.

Grundsätzlich kommt eine Besteuerung von Wertsteigerungen der Teilschuldverschreibung auch bei Überführungen der Teilschuldverschreibung vom Privat- ins Betriebsvermögen oder umgekehrt oder zwischen verschiedenen Rechtsträgern, an denen der Anleihegläubiger beteiligt ist (z.B. Personengesellschaften) in Betracht. Die Folgen sind vom Anleihegläubiger jeweils gesondert zu prüfen.

## ***Besonderheit bei Verlusten aus Veräußerung bzw. gleichgestellten Vorgängen der Teilschuldverschreibung bei Privatanlegern***

Verluste aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibung oder einem gleichgestellten Vorgang können bei Privatanlegern grundsätzlich nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen im gleichen Jahr verrechnet werden; eine Verrechnung mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht möglich. Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste werden vorgetragen und in künftigen Jahren unter vergleichbaren Beschränkungen mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet. Alternativ kann der Anleihegläubiger bei der inländischen Zahlstelle eine Bescheinigung der nicht ausgeglichenen Verluste bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres beantragen, um diese im Rahmen der Steuerveranlagung mit anderweitig erzielten Einkünften aus Kapitalvermögen zu verrechnen. Eine Berücksichtigung im folgenden Veranlagungszeitraum scheidet in diesem Fall aus.

## ***Nicht realisierte Wertminderungen***

Noch nicht realisierte Wertminderungen aus der Teilschuldverschreibung mindern bei Privatanlegern das steuerpflichtige Einkommen nicht. Bei Anleihegläubigern, die die Teilschuldverschreibung in einem Betriebsvermögen halten, mindern nicht realisierte Wertminderungen nur unter bestimmten Voraussetzungen das steuerpflichtige Einkommen.

## ***Wegzug aus Deutschland***

Bei der Verlegung des Wohnsitzes aus Deutschland ins Ausland muss der Anleihegläubiger besondere Vorschriften beachten, die etwa zur Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen oder zur Verlängerung der unbeschränkten Steuerpflicht führen können.

## ***Erklärungspflichten bezüglich der erzielten Erträge und Veräußerungsgewinne***

Die erzielten laufenden Erträge und die Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich der Erklärungspflicht im Rahmen der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärung. Eine Ausnahme gilt nur für Privatanleger, wenn die laufenden Erträge bzw. die realisierten Veräußerungsgewinne einem deutschen, abgeltenden Steuerabzug unterlegen haben (siehe folgenden Absatz).

## ***Besonderheiten bei der Verwahrung der Teilschuldverschreibung in einem Depot in Deutschland***

Wird die Teilschuldverschreibung für den Anleihegläubiger in einem von einer deutschen Bank betreuten

Depot verwahrt, ist die betreuende Bank – vorbehaltlich eines berücksichtigungsfähigen Sparer-Pauschbetrages (siehe oben) oder einer sog. Nichtveranlagungsbescheinigung – verpflichtet, auf den Bruttozinsenertrag bzw. auf den realisierten Veräußerungsgewinn (ggf. nach Verrechnung mit vorhandenen Verlusten) deutsche Kapitalertragsteuer einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Als deutsche Bank gelten hierbei jedes aus deutscher Sicht inländische Kreditinstitut, Finanzdienstleistungsinstitut, Wertpapierhandelsunternehmen oder Wertpapierhandelsbank sowie jede deutsche Zweigniederlassung eines solchen aus deutscher Sicht ausländischen Unternehmens (sog. auszahlende Stelle im Sinne des EStG-DE). Der Steuersatz beträgt dabei 25% zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf (=26,375%) und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Im Falle einer Verwaltung oder Verwahrung durch eine auszahlende Stelle im Sinne des EStG-DE erfolgt der Einbehalt der Kirchensteuer im Rahmen der anwendbaren Landeskirchensteuergesetze automatisch, es sei denn, der Inhaber hat zuvor der Übermittlung seiner Kirchensteuerabzugsmerkmale durch das Bundeszentralamt für Steuern widersprochen. Wird die Kirchensteuer nicht einbehalten, ist ein kirchensteuerpflichtiger Inhaber der Teilschuldverschreibung verpflichtet, die erhaltenen Zinserträge in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Zinserträge wird in diesem Fall im Wege der Veranlagung erhoben. Ein gesonderter, zusätzlicher Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist im Falle der Anwendung des Abgeltungssteuersatzes nach § 32d Abs. 1 EStG nicht zulässig. Jedoch reduziert sich die Abgeltungssteuer um 25% der auf die Kapitaleinkünfte entfallenden Kirchensteuer.

Die Emittentin selbst ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibungen einzubehalten. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die ggf. seitens der deutschen auszahlenden Stelle erfolgt.

Bei Privatanlegern tritt mit dem Steuerabzug grundsätzlich abgeltende Wirkung ein (sog. Abgeltungssteuer, § 43 Abs. 5 S. 1 EStG-DE). Wird keine Kapitalertragsteuer durch eine inländische deutsche auszahlende Stelle einbehalten, ist ein in Deutschland ansässiger Anleihegläubiger verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben.

Bei betrieblichen Anleihegläubiger hat der Steuerabzugsbetrag keine abgeltende Wirkung; der Steuerbetrag wird auf die festgesetzte Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anleihegläubigers bei der Steuerfestsetzung angerechnet, § 36 Abs. 2 Nr. 2 EStG-DE.

Von einem Kapitalertragsteuerabzug kann auf Antrag Abstand genommen werden, wenn die Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte Körperschaft- bzw. Einkommensteuer des Anleihegläubigers.

### ***Besteuerung von im Ausland ansässigen Anleihegläubigern***

Zins- und Kapitalerträge unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von nicht in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern erzielt werden, es sei denn, sie sind als Einkünfte aus deutschen Quellen zu qualifizieren, weil sie z.B. einer Betriebsstätte in Deutschland zuzuordnen sind. Inhaber der Teilschuldverschreibung gelten als nicht in Deutschland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben.

Zinserträge und Kapitalerträge unterliegen der deutschen Besteuerung, soweit (i) die Teilschuldverschreibung Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte des Anleihegläubigers ist oder einem ständigen Vertreter des Anleihegläubigers in Deutschland zugeordnet werden kann, (ii) die Teilschuldverschreibung aus anderen Gründen einer beschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegt (z.B. weil sie, abgesehen von bestimmten Ausnahmen, mit deutschem Grundbesitz oder inländischen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert ist) oder (iii) die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Teilschuldverschreibung bei einem deutschen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank bezahlt bzw. gutgeschrieben werden (sog. „Tafelgeschäft“).

Wenn die Teilschuldverschreibung von einer auszahlenden Stelle im Sinne des EStG-DE verwahrt oder verwaltet wird oder die Veräußerung der Teilschuldverschreibung durch eine solche erfolgt, werden die Zinserträge und Kapitalerträge aus einer Veräußerung grundsätzlich dem Abzug von Kapitalertragsteuer wie oben im Abschnitt „Besonderheiten bei der Verwahrung der Teilschuldverschreibung in einem Depot

in Deutschland“ beschrieben, unterworfen. Daher wird solchen Anleihegläubigern dringend angeraten, ihren steuerlichen Berater vorab zu kontaktieren und sich umfassend zu dieser Thematik beraten zu lassen. Gegebenenfalls wird es für nicht in Deutschland ansässige Anleihegläubiger möglich sein, sich entweder im Voraus vom Kapitalertragsteuereinbehalt befreien zu lassen oder sich die einbehaltene Kapitalertragsteuer nachträglich erstatten zu lassen, wenn tatsächlich keine Einkünfte aus deutschen Quellen vorliegen bzw. keine inländische beschränkte Steuerpflicht besteht und ein wirksamer Nachweis der Ansässigkeit außerhalb Deutschlands erfolgt.

### ***Erbschaft- und Schenkungsteuer***

Der Übergang von Teilschuldverschreibungen auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf – in bestimmten Fällen zehn – Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (ii) die Teilschuldverschreibung beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war.

Bemessungsgrundlage der Steuer ist grundsätzlich der gemeine Wert der Teilschuldverschreibung. Entsprechend dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber kommen unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze zur Anwendung.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen für Teilschuldverschreibungen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur im Fall des ersten Gliederungspunktes und mit Einschränkungen im Fall des zweiten Gliederungspunktes erhoben werden kann.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

### ***Sonstige Steuern***

Beim Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Teilschuldverschreibungen fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer oder ähnliche Steuern an.

Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Veräußerung oder die Übertragung von Teilschuldverschreibungen unterliegt in Deutschland aktuell auch keiner Börsenumsatzsteuer. Es wird durch verschiedene EU-Mitgliedsstaaten weiterhin die Einführung einer Finanztransaktionssteuer erwogen. Der Erwerb sowie die Übertragung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibungen kann daher künftig Gegenstand einer Finanztransaktionssteuer sein. Momentan sind der Anwendungsbereich sowie der Zeitpunkt der Einführung einer Finanztransaktionssteuer jedoch ungewiss.

Im Zuge der Etablierung des automatischen Informationsaustausches wird erwogen, die Abgeltungssteuer auf Zinserträge abzuschaffen. Die Umsetzung ist bisher nur Gegenstand weiterer Diskussionen, so dass hierzu gegenwärtig keine Regelungen umgesetzt sind oder diese Umsetzung oder der Fortgang des Verfahrens absehbar sind.

### ***Besonderheiten bei der Verwahrung der Teilschuldverschreibung in einem Depot in Österreich***

Bei der Verwahrung von Teilschuldverschreibungen in Österreich ist Folgendes zu beachten:

- Die aus der Teilschuldverschreibung erzielten Erträge müssen in der deutschen Steuererklärung erklärt werden und werden bei Privatanlegern grundsätzlich zum Abgeltungssteuersatz (25% zuzüglich Solidaritätszuschlags) besteuert bzw. bei Anleihegläubigern, die die Teilschuldverschreibung in ihrem Betriebsvermögen halten entsprechend zu den jeweils anwendbaren regulären Steuersätzen (siehe dazu oben).
- Zur Besteuerung in Österreich siehe oben („*Besteuerung in Österreich–In Österreich nicht ansässige, beschränkt steuerpflichtige Personen*“)
- Zwischen Österreich und Deutschland besteht ein automatischer Informationsaustausch auf Basis des OECD Standards für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuer-sachen und der EU-Amtshilferichtlinie (Richtlinie 2011/16/EU idF insbesondere der RL 2014/107/EU), vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes zum automatischen Austausch von Infor-mationen über Finanzkonten in Steuersachen oder FKAustG-DE.
- Über das FKAustG-DE finden auch die Vorschriften zur Förderungen der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten gemäß US-amerikanischer Informations- und Meldebestimmungen (sog. „Foreign Account Tax Compliance Act“ kurz: FATCA) Anwendung und sind insbesondere bei Anlegern aus den USA bzw. US-Konten zu beachten. Anlegern wird deshalb empfohlen, sich über die sie betreffenden Einzelheiten zu informieren, respektive sich beraten zu lassen.

## AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs. 1 UGB erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 entnommen und sollten in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
<b>Umsatz</b> .....	192,4	191,4
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) <sup>(1)</sup> .....	159,1	158,0
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	83,1	89,6
EBIT.....	243,2	208,1
EBT <sup>(3)</sup> .....	236,0	160,7
Jahresüberschuss.....	204,2	133,5
Bilanzsumme.....	2.720,1	2.272,3
Eigenkapital.....	1.111,6	944,4
Verbindlichkeiten (ungeprüft) <sup>(4)</sup> .....	1.608,6	1.327,8
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft) <sup>(5)</sup> .....	41	42
Operativer Cashflow.....	77,5	77,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	-261,3	85,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	185,8	-150,4
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres.....	73,3	73,4
NOI-Ratio (in %, ungeprüft) <sup>(6)</sup> .....	52	50
Ergebnis je Aktie (in EUR).....	3,08	1,97
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) <sup>(7)</sup> .....	16,75	14,21
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft) <sup>(8)</sup> .....	1,17	1,17
Immobilienvermögen (ungeprüft) <sup>(9)</sup> .....	2.121,4	1.839,7
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke.....	73,8	37,1

(1) Die Summe aus Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>		
Mieterlöse.....	104,3	112,0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung.....	54,7	46,0
<b>Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft).....</b>	<b>159,1</b>	<b>158,0</b>

(2) EBITDA ist EBIT vor Abschreibungen und Ergebnis aus der Immobilienbewertung. Zum EBIT werden daher die Abschreibungen wieder hinzugerechnet und das Ergebnis aus der Immobilienbewertung wird abgezogen:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft)</b>		
EBIT.....	243,2	208,1
Abschreibungen.....	7,7	9,0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung.....	-167,8	-127,6
<b>EBITDA.....</b>	<b>83,1</b>	<b>89,6</b>

- (3) EBT ist das EBIT nach Finanzergebnis. Zum EBIT wird daher das Finanzergebnis hinzugerechnet bzw. wird ein negatives Finanzergebnis abgezogen:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft)	
EBIT .....	243,2	208,1
Finanzergebnis .....	-7,3	-47,4
<b>EBT .....</b>	<b>236,0</b>	<b>160,7</b>

- (4) Die Verbindlichkeiten sind die Summe aus langfristigem Fremdkapital und kurzfristigem Fremdkapital:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR (geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Langfristiges Fremdkapital.....	1.361,8	1.111,6
Kurzfristiges Fremdkapital.....	246,8	216,3
<b>Verbindlichkeiten (ungeprüft).....</b>	<b>1.608,6</b>	<b>1.327,8</b>

- (5) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals (inklusive nicht beherrschende Anteile) an der Bilanzsumme, somit dem Eigenkapital multipliziert mit 100, dividiert durch die Bilanzsumme.

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital .....	1.111,6	944,4
Bilanzsumme.....	2.720,1	2.272,3
<b>Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft).....</b>	<b>41</b>	<b>42</b>

- (6) Das NOI-Ratio (net operating income, Nettobetriebsergebnis) ist ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäftes. Die Kennzahl entspricht den Erlösen (abzüglich der Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und die Hotelbewirtschaftung) multipliziert mit 100, dividiert durch die Erlöse:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Erlöse .....	192,4	191,4
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung .....	-53,4	-59,9
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung .....	-38,0	-36,2
<b>Nettomietergebnis (ungeprüft) .....</b>	<b>101,0</b>	<b>95,3</b>
<b>Erlöse.....</b>	<b>192,4</b>	<b>191,4</b>
<b>NOI-Ratio (in %, ungeprüft).....</b>	<b>52</b>	<b>50</b>

- (7) Der Buchwert je Aktie entspricht dem Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteile) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum 31. Dezember:

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile .....	1.108,9	940,8
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum 31. Dezember.....	66.201.755	66.201.755
<b>Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft).....</b>	<b>16,75</b>	<b>14,21</b>

- (8) Der Operative Cash-Flow je Aktie entspricht dem Operativen Cash-Flow dividiert durch Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf:

	<b>Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
Operativer Cashflow .....	77,5	77,3
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf .....	66.201.755	66.201.755
<b>Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft).....</b>	<b>1,17</b>	<b>1,17</b>

- (9) Das Immobilienvermögen ist die Summe aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, selbst genutzte Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (sofern diese Immobilienvermögen betreffen):

	<b>Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt (geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.....	1.954,3	1.705,5
Selbst genutzte Immobilien .....	126,8	127,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	40,4	6,3
<b>Immobilienvermögen (ungeprüft).....</b>	<b>2.121,4</b>	<b>1.839,7</b>

(Quelle: Geprüfte Konzernabschlüsse und interne Daten der Emittentin.)

### **Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe**

Seit 31. Dezember 2018 gab es in den Aussichten, der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

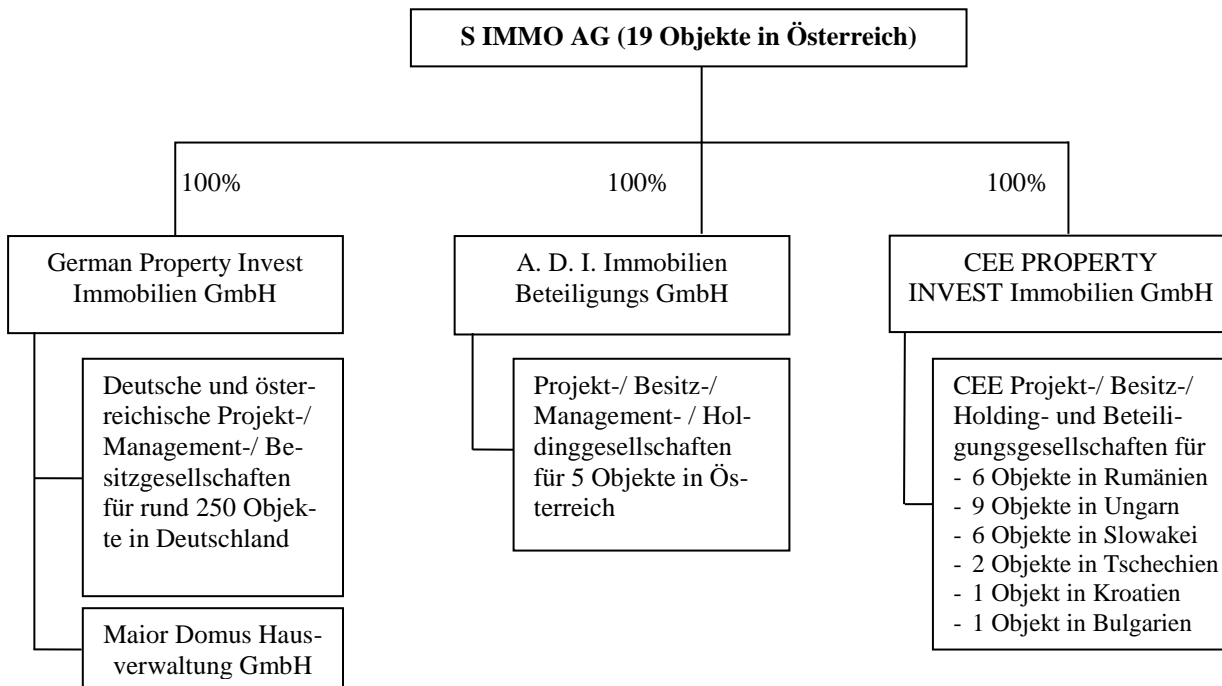
## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### Überblick

Die Gruppe ist ein international tätiger Immobilien-Konzern mit Hauptsitz in Wien. Die Emittentin sieht sich als Begründerin des Segments der börsennotierten Immobilien-Wertpapiere in Österreich. Der s Immobilien-Fonds Nr. 1, Vorläufer der S IMMO INVEST Genussscheine, notierte bereits 1987 an der Wiener Börse, die Aktien der Emittentin seit 2002.

Die Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien eigene Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn, Rumänien und Kroatien und beschäftigt zum 31. Dezember 2018 (inklusive Hotels) berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten 595.5 (Jahresdurchschnitt 2017: 577, Jahresdurchschnitt 2016: 575) Personen. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören Projekt-, Holding-, Management- und Besitzgesellschaften in Deutschland, Österreich, Rumänien, Ungarn, Tschechien, der Slowakei, Kroatien und Bulgarien zum Portfolio.

Die Emittentin übt als Muttergesellschaft teilweise eine Holding-Funktion aus und ist daher auch von den Ausschüttungen ihrer Tochterunternehmen abhängig. Die Gruppe lässt sich graphisch, vereinfacht, in folgendem Überblick darstellen (zum Prospektdatum):



(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

Die Gruppe betreibt Ankauf, Entwicklung, Vermietung, Betrieb, Sanierung bzw Revitalisierung und Verkauf von Immobilien in ihren Segmenten Österreich, Deutschland und CEE. Das Immobilienportfolio der Emittentin setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten einschließlich Einkaufs- und Fachmarktzentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Die Emittentin betreibt keine Forschung und Entwicklung. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal in Deutschland, Ungarn, Rumänien und Kroatien, sind unter anderem für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

## Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Gruppe bestand per 31. Dezember 2018 aus 298 Objekten mit einem IFRS-Buchwert von EUR 2.121,4 Millionen und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Millionen m<sup>2</sup>. Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union. Nach Buchwerten laut Konzernabschluss betrachtet, befanden sich per 31. Dezember 2018 67,5% der Objekte in Österreich und Deutschland. Gesamt stellte sich die regionale Verteilung zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

### Regionale Verteilung der Immobilienbuchwerte (Verkehrswerte bzw. bei selbstgenutzten Immobilien fortgeführte Anschaffungskosten) einschließlich Buchwerte der Grundstücke

Region	Immobilienbuchwerte zum 31. Dezember 2018 (Millionen EUR)		Immobilienbuchwerte zum 31. Dezember 2017 (Millionen EUR)	
		Anteil (%)		Anteil (%)
Österreich .....	468,1	22,1	440,0	23,9
Deutschland .....	963,6	45,4	772,2	42,0
CEE .....	689,8	32,5	627,5	34,1

(Quelle: Geschäftsberichte 2018, 2017 und interne Daten der Emittentin.)

Die Gebäude der Gruppe sind nach unterschiedlichen Nutzungsarten diversifiziert: Die Gruppe hält Gewerbeimmobilien (Bürogebäude, Geschäftsimmobilien und Hotels) und Wohnobjekte.

Auf Basis der Hauptnutzungsart gegliedert verteilte sich das Portfolio zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

### Verteilung der Immobilienbuchwerte nach Hauptnutzungsart (Verkehrswerte bzw. bei selbstgenutzten Immobilien fortgeführte Anschaffungskosten) einschließlich Buchwerte der Grundstücke

Nutzungsart	Anteil zum 31. Dezember 2018 (%)		Anteil zum 31. Dezember 2017 (%)	
Gewerbe (Büro, Geschäft und Hotel).....	70,7		73,0	
Wohnen .....	29,3		27,0	
Gesamt.....	100,0		100,0	

(Quelle: Geschäftsberichte 2018 und 2017.)

Ein Großteil der abgeschlossenen Mietverträge ist an den Euro und an die Entwicklung von üblichen Preisindizes gebunden.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag zum 31. Dezember 2018 bei 95,8% (31. Dezember 2017: 94,8%); diese Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert worden ist.

Im Jahr 2018 betragen die Mieterlöse der Gruppe EUR 104,3 Millionen (2017: EUR 112,0 Millionen). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels) beliefen sich auf EUR 54,7 Millionen (2017: EUR 46,0 Millionen). Die Emittentin weist die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung aus.

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten gliederten sich in den vergangenen beiden Geschäftsjahren wie folgt:

### Verteilung der Mieterlöse nach Nutzungsart (ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel<sup>(1)</sup>)

Nutzungsart	Anteil 2018 (%)		Anteil 2017 (%)	
Gewerbe (Büro, Geschäft und Hotel).....	76,0		80,2	
Wohnen .....	24,0		19,8	
Gesamt.....	100,0		100,0	

<sup>(1)</sup> Diese Hotels werden in Form von Managementverträgen von der Emittentin selbst betrieben und nicht bloß vermietet; daher werden die Erträge und Aufwendungen separat in der Gewinn- und Verlustrechnung geführt.

(Quelle: Geschäftsberichte 2018 und 2017.)

Die regionale Verteilung der Mieterlöse in den vergangenen beiden Geschäftsjahren gliedert sich wie folgt:

**Regionale Verteilung der Mieterlöse (ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel)**

Region	Mieterlöse 2018		Mieterlöse 2017	
	(Millionen EUR)	Anteil 2018 (%)	(Millionen EUR)	Anteil 2017 (%)
Österreich .....	18,4	17,6	24,7	22,1
Deutschland .....	41,8	40,1	36,7	32,7
CEE .....	44,1	42,3	50,6	45,2
Gesamt.....	104,3	100,0	112,0	100,0

(Quelle: Geschäftsberichte 2018 und 2017 und interne Daten der Emittentin.)

### **Für die Gruppe relevante Märkte**

Die Gruppe ist in Österreich, Deutschland und CEE in einem oder mehreren der Märkte für Büroimmobilien, Wohnimmobilien, Geschäftsimmobilien und Hotels tätig. Nach Ansicht der Emittentin sind die Märkte – auch innerhalb einzelner Städte – zum Teil stark fragmentiert. Der folgende, allgemein gehaltene Überblick ist vor diesem Hintergrund zu lesen.

Er beruht auf folgenden Quellen: CBRE, Colliers, Cushman and Wakefield, JLL, Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Vienna Research Forum, <http://business-review.eu>, [www.b2b.wien.info](http://www.b2b.wien.info), [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu), [www.focus-economics.com](http://www.focus-economics.com), [konjunktur.wifo.ac.at](http://konjunktur.wifo.ac.at), [www.property-forum.eu](http://www.property-forum.eu), [www.pwc.com/hospitality](http://www.pwc.com/hospitality).

#### **Österreich**

Am Wiener Büromarkt gab es im Jahr 2018 zahlreiche Fertigstellungen mit einer Gesamtfläche von rund 265.000 m<sup>2</sup>. Im vierten Quartal 2018 lag die Vermietungsleistung bei etwa 80.000 m<sup>2</sup>. Das sind rund 38% mehr als im vierten Quartal 2017. Die Leerstandsrate stieg marginal auf 5,7% an. Für 2019 wird derzeit eine geringe Neuflächenproduktion von etwa 38.000 m<sup>2</sup> erwartet, was folglich die Leerstandsrate verringern könnte. Die Spitzenmieten beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 25,50/m<sup>2</sup>/Monat (Quelle: Vienna Research Forum, CBRE und [www.b2b.wien.info](http://www.b2b.wien.info)).

Der Wiener Hotelmarkt entwickelte sich im Jahr 2018 sehr gut. Die Nächtigungen überschritten im Geschäftsjahr 2018 erstmals die 16 Millionenmarke und erzielten somit ein Plus von 6,3%. Auch die Netto-Nächtigungsumsätze stiegen im Zeitraum von Jänner bis November 2018 um rund 11,2%. (Quelle: [www.property-forum.eu](http://www.property-forum.eu) und [www.pwc.com/hospitality](http://www.pwc.com/hospitality)).

#### **Deutschland**

Die Wohnungsmieten in deutschen Metropolen stiegen für das Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 um 4,2%, ein abgeschwächtes Wachstum im Vergleich zu vorangegangenen Geschäftsjahren. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen legten stark zu.

Die ungebrochene Nachfrage nach Flächen und die wachsende Wirtschaft sorgen für eine anhaltende Anspannung am Berliner Büromarkt. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Flächenumsatz von rund 840.000 m<sup>2</sup> erzielt. Die Spitzenmieten erhöhten sich um 11,7% auf EUR 33,50/m<sup>2</sup>/Monat und die Leerstandsrate verringerte sich auf 2,2%. Für das Geschäftsjahr 2019 ist die Fertigstellung von rund 450.00 m<sup>2</sup> geplant. Rund 30% der geplanten Flächen sind überdies Sanierungsflächen, die das Flächenangebot voraussichtlich nicht nachhaltig erweitern und deren Fertigstellungen nur zu einer kurzzeitigen Entspannung führen werden (Quelle: CBRE und Der Immobilienindex von ImmobilienScout24).

Die derzeit von der Gruppe bei Ankäufen von Immobilien in Deutschland bevorzugten Sekundärstädte zeichnen sich in der Regel durch eine stabile demografische und ökonomische Ausgangsbasis und positive Gesamtentwicklung aus und sind überwiegend durch ein moderates Miet- und Kaufpreisniveau (im Vergleich zu den Top-Standorten), steigende Angebotsmieten und -kaufpreise, und einen geringen Leerstand geprägt.

## **Zentral- und Osteuropa (CEE)**

### **Budapest:**

Der Budapester Büromarkt zeigte eine starke Performance in 2018. Die Nettovermietung betrug 228.000 m<sup>2</sup> was zum niedrigsten Leerstand (7,3%) seit Beginn der Aufzeichnung führte. Den größten Anteil der Nettovermietung erzielt der Vaci Korridor. Die Headline Mieten (Vertragsmiete ohne Berücksichtigung von Mietincentivierungen wie z.B. mietfreie Zeiten) sind weiter gestiegen und die Prime Office Investment Yield lag bei 5,15% (Quelle: Cushman and Wakefield).

### **Bratislava:**

Der Bürobestand an neuen Gebäuden mit sehr hoher Qualität und den höchsten Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> („**A-Class Objekte**“) und von gut erhaltenen Bürogebäuden mit etwas niedrigeren Mieteinnahmen/m<sup>2</sup> als A-Class Objekten („**B-Class Objekte**“) erreichte im zweiten Halbjahr 2018 einen Wert von ca. 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Die Gesamtvermietungsleistung betrug in der zweiten Jahreshälfte 2018 ca. 100.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandrate lag bei ca. 6%. Die Büro Spitzenrendite sank auf ca. 6% (Quelle: CBRE).

### **Bukarest**

Der Bürobestand erreichte in 2018 ca. 2,7 Mio. m<sup>2</sup>. Die Nettovermietung im Bürosegment betrug in 2018 ca. 150.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandrate lag bei 6,6%. Die Shopping Center Dichte lag in Bukarest bei ca. 600 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner, die Spitzenmieten bei ca. 70 Euro/m<sup>2</sup>. Die Prime Investment Yields lagen im 4. Quartal 2018 bei Büroobjekten bei 7,25% und bei Shopping Centern bei 7,0% (Quelle: JLL).

### **Zagreb:**

Der Bürobestand in Zagreb summierte sich in 2018 auf ca. 1,3 Mio. m<sup>2</sup>, davon ca. 45% in A-Class Objekten. Die Leerstandrate betrug im zweiten Halbjahr 2018 ca. 4,5%. Die Headline Mieten blieben stabil. Die A-Class Office Investment Yield lag 2018 bei 7,5% (Quelle: Colliers).

Das Investitionsvolumen des Hotelmarkts in CEE überschritt zum Jahresende beinahe EUR 800 Mio. Der Auslastungsgrad bleibt sowohl in Prag als auch in Budapest auf einem hohen Niveau. Es wird erwartet, dass sich der Erlös pro verfügbarem Zimmer in Prag um 3,4% verbessert (Quelle: JLL, [www.propertyforum.eu](http://www.propertyforum.eu) und [www.pwc.com/hospitality](http://www.pwc.com/hospitality)).

## **Unternehmensstrategie**

Die Emittentin setzt auf ein diversifiziertes Geschäftsmodell (Investitionen in Wohn-, Geschäfts- Büroimmobilien und Hotels). Wesentlicher Bestandteil der Strategie der Emittentin ist die Ausnutzung von Immobilienzyklen. Derzeit fokussiert die Gruppe bei Immobilienankäufen vor allem auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich aufstrebenden deutschen Landeshauptstädten mit positiven demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, wie beispielsweise Erfurt, Kiel und Leipzig. Die Gruppe agiert bei diesen Zukäufen in Marktnischen mit weniger Wettbewerb. Projektentwicklungen und Revitalisierungen erfolgen grundsätzlich in sämtlichen regionalen Segmenten. Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gruppe in Deutschland Ankäufe in Höhe von EUR 123 Millionen getätigt. Derzeit werden auch großflächige Grundstücke im Umfeld von Berlin erworben. Beim Bau von Immobilien wird großer Wert auf moderne Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt – alle derzeitigen Entwicklungsprojekte werden nach international anerkannten Standards wie BREEAM, DGNB oder LEED zertifiziert. Die Emittentin hält derzeit auch im wesentlichen Ausmaß Aktien an den Immobilienunternehmen IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG.

## **Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe**

Seit dem 31. Dezember 2018 gab es keine wesentlichen, die Gruppe betreffenden Entwicklungen.

## **Investitionen**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019 hat die Emittentin rund EUR 20,43 Mio. in Ankäufe von Immobilien in Deutschland, Budapest und Bukarest investiert. Die Emittentin hat darüber hinaus Kaufverträge für Immobilien in Höhe von etwa EUR 10,6 Mio. unterzeichnet. Sofern die Finanzierung nicht aus dem Eigenkapital der Emittentin erfolgt, wird das erforderliche Investitionskapital durch Fremdkapital finanziert, das bei Kreditinstituten und/oder durch Anleiheemissionen unter diesem Prospekt aufgenommen wird.

## **Rechtsstreitigkeiten**

Soweit die Emittentin gegenwärtig davon Kenntnis hat, sind staatliche Interventionen, Gerichts-, Schieds- oder Verwaltungsverfahren, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, weder anhängig noch drohend, noch haben solche Verfahren im Zeitraum der letzten zwölf Monate bestanden oder wurden sie abgeschlossen.

## **Wesentliche Verträge**

Mit Ausnahme der in diesem Prospekt unter „*Hauptgesellschafter, Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen–Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen*“ beschriebenen Verträge hat die Emittentin außerhalb des normalen Geschäftsverlaufs keine Verträge abgeschlossen, die dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, von großer Bedeutung ist.

## **HAUPTGESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

### **Hauptgesellschafter**

Der Emittentin wurden folgende Beteiligungen an ihr gemäß § 130 Abs. 1 Börsegesetz 2018 („**BörseG 2018**“, bzw. deren Vorgängerbestimmung) gemeldet:

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30. November 2011, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29. November 2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der Emittentin hielten, was rund 12,15% des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. sowie die ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurden mittlerweile auf die Erste Asset Management GmbH verschmolzen. Am 12. April 2019 veröffentlichte der „Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein - Vermögensverwaltung - Vienna Insurance Group“ in diesem Zusammenhang eine Klarstellung: Die VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe und die WIENER STÄDTISCHE Versicherungen AG Vienna Insurance Group hielten demgemäß am 12. April 2019 die Fondsanteile an von der Erste Asset Management GmbH verwalteten Spezialfonds, die insgesamt 6.124.312 Stückaktien der Emittentin, also 9,93% des Grundkapitals, halten.

Im April 2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie mittels Aktienkaufverträgen eine Beteiligung an der Emittentin erworben hat. Das Closing erfolgte nach der kartellrechtlichen Freigabe im dritten Quartal 2018. Am 21. September 2018 wurde gemäß den §§ 130 ff BörseG 2018 gemeldet, dass die IMMOFINANZ AG somit eine Beteiligung von 29,14%, insgesamt also 19.499.437 Stückaktien der Emittentin hält.

Die übrigen Aktien der Emittentin befinden sich im Besitz von institutionellen und privaten Investoren.

Meldungen gemäß der §§ 130 ff. BörseG 2018 haben nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerten zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

Der Emittentin sind keine sonstigen Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte, bekannt.

### **Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

Der Emittentin nahestehende Unternehmen und Personen sind zum 31. Dezember 2018 die Organe der Gruppe (Vorstand und Aufsichtsrat), die IMMOFINANZ AG und die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit diesem neuen Anteilseigner.

Die VIG (samt ihren Konzernunternehmen) war bis zum 9. April 2018, die Erste Group war bis zum 28. Dezember 2017 und die RPR Privatstiftung und die Familie Benko Privatstiftung waren bis zum 21. September 2018 als nahestehende Unternehmen im Sinne der Prospektverordnung zu betrachten. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im Sinne der Prospektverordnung. Zum 31. Dezember 2018 bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe. Eine Übersicht früherer Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der VIG und der Erste Group befindet sich in Note 5.6 des Anhangs zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

### ***Vorstand***

Die Vergütung des Vorstands der Emittentin besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die Mitglieder des Vorstands der Emittentin erhielten im Jahr 2018 insgesamt Bezüge in Höhe von TEUR 1.496 (2017: TEUR 1.062). Darin enthalten sind fixe Bezüge in Höhe von TEUR 825 (2017:

TEUR 559), variable Bezüge in Höhe von TEUR 551 (2017: TEUR 430) und sonstige Bezüge in Höhe von TEUR 121 (2017: TEUR 73).

Die Altersvorsorge von Herrn Mag. Vejdovszky wurde von einer leistungsorientierten auf eine beitragsorientierte Regelung umgestellt. Dabei wurde der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2017 abzüglich Planvermögen zum 31. Dezember 2017 als Einmalbetrag in der Höhe von TEUR 961 ausbezahlt. Die betriebliche Altersvorsorge von Herrn Mag. Wachernig ist bzw. war beitragsorientiert. Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 85 (2017: TEUR 57) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 36 (2017: TEUR 15) enthalten.

### ***Aufsichtsrat***

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2018 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 243 (2017: TEUR 172). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften der Emittentin erhielten keine Vergütung. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

### ***Assoziierte Unternehmen***

Die Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die *at equity* bewertet werden. Per 31. Dezember 2018 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 4.214 (31. Dezember 2017: TEUR 10.946). Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die *at equity* bewertet werden.

## MANAGEMENT

Sämtliche Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin sind über die Geschäftsanschrift der Emittentin, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, 5. Stock, erreichbar.

### Vorstand

Nach außen wird die Emittentin von und durch die Mitglieder des Vorstands vertreten. Der Vorstand der Emittentin besteht gemäß der Satzung aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Der Aufsichtsrat kann gemäß der Satzung ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestellen. Die Emittentin wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Vorstand besteht derzeit aus Mag. Ernst Vejdovszky und Mag. Friedrich Wachernig, MBA.

Neben ihren Vorstandsmandaten üben die Mitglieder des Vorstands der Emittentin folgende Tätigkeiten aus:

<u>Name</u>	<u>Wesentliche Positionen neben der Vorstandstätigkeit in der Emittentin</u>
Mag. Ernst Vejdovszky	Mitglied des Aufsichtsrats der Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Mag. Friedrich Wachernig MBA	Keine

(Quelle: Geschäftsbericht 2018.)

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 86 des österreichischen Aktiengesetzes („AktG“) in Verbindung mit der Satzung aus mindestens drei und höchstens zehn Mitgliedern. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat besteht aus den Mitgliedern Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber als ersten stellvertretenden Vorsitzenden, Mag. Dr. Wilhelm Rasinger als zweiten stellvertretenden Vorsitzenden, Mag. Andrea Besenhofer, Mag. Hanna Bomba, Christian Hager, DI Manfred Rapf und Dr. Karin Rest, MBA.

Neben ihren Aufsichtsratsmandaten üben die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin folgende nennenswerte Tätigkeiten aus:

<u>Name</u>	<u>Wesentliche Positionen neben der Aufsichtsratsstätigkeit in der Emittentin</u>
Dr. Martin Simhandl (Vorsitzender)	Aufsichtsratsmitglied der InterRisk Versicherungs-AG, Ray Sigorta, Wiener Börse AG
Mag. Franz Kerber (1. stellvertretender Vorsitzender)	Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG Mitglied des Aufsichtsrates des Bankhaus Krentschker & Co. AG, der Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, MCG Graz e.gen.
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (2. stellvertretender Vorsitzender)	Geschäftsführer der Inter-Management Unternehmensberatung Gesellschaft m.b.H. Vorsitzender des IVA – Interessensverband für Anleger, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Haberkorn Holding AG Mitglied des Aufsichtsrates der Erste Group, der Wienerberger AG und der Gebrüder Ullmer Holding GmbH
Mag. Andrea Besenhofer	Bereichsleiterin Group Services der Erste Group, Vorstand der Besenhofer Privatstiftung (ohne laufende operative Tätigkeit)
Mag. Hanna Bomba	Geschäftsführende Gesellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmensberatung
Christian Hager	Mitglied des Vorstandes der KREMSER BANK und Sparkassen AG
DI Manfred Rapf	Vorstandsdirektor WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group („VIG“) Vorsitzender des Aufsichtsrates der Österreichische Förderungsgesellschaft der

Name	Wesentliche Positionen neben der Aufsichtsratsstätigkeit in der Emittentin
Dr. Karin Rest, MBA	Versicherungsmathematik GmbH Selbständige Rechtsanwältin (Rest Rechtsanwaltskanzlei) Vorsitzende des Aufsichtsrats Wien Holding GmbH, Mitglied des Aufsichtsrats Flughafen Wien AG und Wiener Stadtwerke GmbH

(Quelle: Geschäftsbericht 2018.)

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse eingerichtet: Neben dem gesetzlich geregelten Prüfungsausschuss sind zusätzlich ein Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und ein Arbeitsausschuss installiert.

Der Prüfungsausschuss ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Den gesetzlichen Vorgaben sowie dem ÖCGK (wie unten definiert) entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte an. Im Geschäftsjahr 2018 tagte der Prüfungsausschuss zwei Mal.

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus den Mitgliedern Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber, DI Manfred Rapf und Mag. Dr. Wilhelm Rasinger zusammen.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten beschäftigt sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt ihrer Anstellungsverträge.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten setzt sich zusammen aus Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber und Mag. Dr. Wilhelm Rasinger. Im Geschäftsjahr 2018 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einmal.

Der Arbeitsausschuss unterstützt die Arbeit des Aufsichtsrates und kann im Einzelfall bei bestimmten Geschäften, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, die Zustimmung erteilen.

Der Arbeitsausschuss setzte sich zusammen aus dem Vorsitzenden Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber, Mag. Andrea Besenhofer und DI Manfred Rapf. Im Geschäftsjahr 2018 tagte der Arbeitsausschuss einmal.

### Potentielle Interessenkonflikte

Die Emittentin hat mit Ausnahme potentieller Interessenkonflikte, die sich aus (Organ-)Funktionen von Organen der Emittentin in branchenähnlichen Unternehmen oder bei Aktionären ergeben könnten (siehe dazu „—Vorstand“ sowie „—Aufsichtsrat“ oben) keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten der Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsratsmitglieder.

### Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex

Der Österreichische Corporate Governance Kodex („ÖCGK“) beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und –kontrolle und stellt damit eine Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die Emittentin erklärt die freiwillige Selbstverpflichtung zum ÖCGK, dessen Anforderungen sie auch 2018 entsprach. Der ÖCGK ist in seiner aktuellen Fassung unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) abrufbar.

Die Emittentin bekennt sich zu den Regeln des ÖCGK und damit zur Transparenz und zu einer guten Unternehmensführung. Der ÖCGK ist eine freiwillige Selbstverpflichtung, die über die gesetzlichen Anforderungen an eine börsennotierte Aktiengesellschaft hinausgeht und vor dem Hintergrund nationaler und internationaler Entwicklungen regelmäßig überprüft und angepasst wird. Das Regelwerk des ÖCGK ist wie folgt aufgebaut:

1. Legal Requirement (L): L-Regeln beruhen auf zwingenden Rechtsvorschriften und müssen eingehalten werden.
2. Comply or Explain (C): C-Regeln sollten eingehalten werden. Abweichungen von C-Regeln müssen begründet und erklärt werden um ein kodex-konformes Verhalten zu gewährleisten.
3. Recommendation (R): R-Regeln haben Empfehlungscharakter. Abweichungen von R-Regeln müssen weder offengelegt noch begründet werden.

Die Emittentin hat im Berichtsjahr 2018 sämtliche L-Regeln des Kodexes eingehalten.

Zu folgenden C-Regeln lagen Abweichungen vor, die von der Emittentin wie folgt begründet werden:

C-Regel Nr. 2: *„Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „one share – one vote“.*

Die 66.917.179 Stammaktien der Emittentin sind grundsätzlich nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. Alle Aktien vermitteln grundsätzlich die gleichen Rechte. Insbesondere existieren keine Namensaktien mit besonderen Rechten, wie zum Beispiel zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern, oder Vorzugsaktien. Die einzige Einschränkung bezüglich des mit sämtlichen Aktien verbundenen Stimmrechts besteht im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung auf 15% der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Die Verankerung des Höchststimmrechts wurde am 3. Mai 2006 von der 17. ordentlichen Hauptversammlung der Emittentin beschlossen.

C-Regel Nr. 41: *„Der Aufsichtsrat richtet einen Nominierungsausschuss ein.“*

Der Aufsichtsrat hat die Kompetenz zur Bestellung, Verlängerung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern. Dies zählt zu seinen Kernaufgaben. Die damit verbundenen Pflichten treffen grundsätzlich sämtliche Aufsichtsratsmitglieder zu gleichen Teilen. Daher sollten diese grundsätzlich auch im gleichen Ausmaß an der Entscheidungsfindung beteiligt sein.

C-Regel Nr. 49: *„Die Gesellschaft veröffentlicht im Geschäftsbericht Gegenstand und Entgelt von gemäß L-Regel 48 zustimmungspflichtigen Verträgen. Eine Zusammenfassung gleichartiger Verträge ist zulässig.“*

Gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 AktG bedürfen Verträge mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Emittentin oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein nicht geringfügiges Entgelt verpflichten, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrats ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Emittentin hat zu marktüblichen Bedingungen Kredit- und Versicherungsverträge mit Unternehmen, in denen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen ausüben, abgeschlossen. Details und Entgelt dieser Vereinbarungen werden aus geschäftspolitischen und Wettbewerbsgründen nicht veröffentlicht.

C-Regel Nr. 62: *„Die Einhaltung der C-Regeln des Kodex hat die Gesellschaft regelmäßig, mindestens alle drei Jahre durch eine externe Institution evaluieren zu lassen und über das Ergebnis im Corporate Governance Bericht zu berichten.“*

Die Emittentin lässt die Einhaltung der C-Regeln nicht durch eine externe Institution evaluieren. Vorstand und Aufsichtsrat erachten die Beauftragung eines Unternehmens mit einer solchen Evaluierung für die Verhältnisse der Emittentin als nicht sinnvoll.

## ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN

### **Juristischer und kommerzieller Name, Sitz, Geschäftsjahr, Existenzdauer, Grundkapital, Genussscheine**

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „S IMMO AG“, die kommerzielle Bezeichnung „S IMMO“. Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft. Sie ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu Firmenbuchnummer FN 58358x eingetragen. Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Ihr Sitz ist Wien, Österreich. Die Geschäftsanschrift lautet Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Emittentin lautet +43 1 22795-1112. Die Emittentin kann auch über ihre Webseite [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) erreicht werden. Soweit nicht durch Verweis explizit einbezogen, werden die Angaben auf der Webseite der Emittentin nicht zum Inhalt dieses Prospekts gemacht. Das Geschäftsjahr der Emittentin beginnt am 1. Jänner und endet am 31. Dezember. Zum Datum dieses Prospekts hat die Emittentin ein im Firmenbuch eingetragenes Grundkapital von EUR 243.143.569,90, das zur Gänze einbezahlt ist und sich auf 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien verteilt (zum Datum des Prospekts hält die Emittentin 715.424 eigene Aktien, entsprechend rund 1,07% des Grundkapitals der Emittentin). Jede Aktie ist am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Emittentin (zum Höchststimmrecht siehe jedoch „Höchststimmrecht, Vereinbarungen betreffend Stimmrechte der Aktien“ unten). Die Marktkapitalisierung zum 31. März 2019 betrug rund EUR 1,22 Milliarden.

### **Geschichte der Emittentin**

Die Emittentin ging aus den Vorgängergesellschaften Sparkassen-Immobilienanlagen-Aktiengesellschaft und DIE ERSTE Immobilien Aktiengesellschaft die am 27. Jänner 1989 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurde, hervor. Im Jahr 2002 wurde die Sparkassen-Immobilienanlagen-Aktiengesellschaft als übertragende Gesellschaft mit der DIE ERSTE Immobilien Aktiengesellschaft verschmolzen und in Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft umfirmiert. Nach einer weiteren Umfirmierung in Sparkassen Immobilien AG trägt die Emittentin heute den Namen S IMMO AG.

Die erste Immobilie des aus diesen Vorgängergesellschaften solcherart hervorgegangenen Unternehmens, ein Gewerbeobjekt mit einer Nutzfläche von 2.000 m<sup>2</sup> wurde 1987 in Feldkirchen in Kärnten erworben. 1989 wurde mit dem Bau eines siebenstöckigen Bürogebäudes in der Windmühlgasse im sechsten Wiener Gemeindebezirk begonnen. Ebenfalls 1989 wurde eine Büroimmobilie mit über 2.000 m<sup>2</sup> in der Bräuhausgasse in 1050 Wien erworben.

Der s Immobilien-Fonds Nr. 1 als Vorläufer der S IMMO INVEST Genussscheine war das erste Immobilienwertpapier an der Wiener Börse. 1996 wurden die bis dahin von der Sparkassen-Immobilienanlagen-Aktiengesellschaft aufgelegten Immobilienfonds und Gewinnscheine zum S IMMO INVEST Genussschein 1996 zusammengelegt.

Am 28. Mai 1990 notierte die Aktie der DIE ERSTE Immobilien Aktiengesellschaft zum ersten Mal an der Wiener Börse.

1999 wurden Auslandsaktivitäten mit der Errichtung eines Bürogebäudes in Prag gestartet. 2002 erfolgte der Markteintritt in Ungarn.

2002 fusionierten die Sparkassen-Immobilienanlagen-Aktiengesellschaft und die DIE ERSTE Immobilien Aktiengesellschaft. Durch die Verschmelzung der beiden Gesellschaften entstand die nunmehrige Emittentin (damals noch Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft). Die S IMMO Aktie in ihrer heutigen Form notiert seit 28. Juni 2002 an der Wiener Börse.

2003 erfolgte der Markteintritt in der Slowakei.

2004 wurde mit dem Einkaufszentrum „Arcade Meidling“ das erste Entwicklungsprojekt der Emittentin im Retail-Bereich fertiggestellt.

2005 erfolgte der Markteintritt in Deutschland. Heute besitzt die Emittentin Büro-, Geschäfts- und vor allem Wohnimmobilien in Deutschland.

2006 startete die Emittentin Entwicklungsprojekte und errichtete Einkaufszentren in Bulgarien und Rumänien.

2008 erfolgte der Markteintritt in Kroatien.

2009 stieg das Immobilienvermögen der Emittentin auf über EUR 1,8 Milliarden. Entwicklungsprojekte in Wien und Bratislava wurden erfolgreich eröffnet.

2010 wurden die bisher größten Entwicklungsprojekte der Emittentin, zwei Einkaufszentren in Sofia und Bukarest (je rund EUR 200 Millionen), sowie ein Wohn- und Büroprojekt in Wien eröffnet.

Im dritten Quartal 2017 hat die Emittentin das Einkaufszentrum Serdika Center mit dem dazugehörigen Bürogebäude in Sofia verkauft; nach deren Veräußerung besitzt die S IMMO in Bulgarien keine vermieteten Immobilien mehr, sondern ausschließlich ein unbebautes Grundstück in Sofia.

### **Satzung und Unternehmensgegenstand**

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist in § 2 ihrer Satzung geregelt und lautet: Gegenstand des Unternehmens ist , im In- und Ausland, (1) der Erwerb, die Entwicklung, die Vermietung (Verpachtung), die Bewirtschaftung und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Liegenschaften und grundstücksähnlichen Rechten (einschließlich Superädifikaten und Baurechten); (2) die Entwicklung, das Projektmanagement, die Planung, die Errichtung und Sanierung (sei es als Bauträger, Generalunternehmer oder Totalunternehmer), die Vermietung (Verpachtung), die Bewirtschaftung eigener und fremder bebauter und unbebauter Liegenschaften und bezüglich grundstücksähnlicher Rechte; (3) die Ausübung der Holding-Funktion hinsichtlich seiner Tochterunternehmen, verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen zu deren langfristigen Wertsteigerung sowie der diesbezügliche Erwerb, die Haltung und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand; (4) die Ausübung der Gewerbe des Bauträgers, des Immobilienmaklers und des Immobilienverwalters; (5) der operative Betrieb von Beherbergungsbetrieben, gastronomischen und touristischen Betrieben, Einkaufszentren, Studentenheimen, Parkgaragen, Parkplätzen und sonstigen Immobilien; (6) die Erstellung von Standort-, Markt- und Länderanalysen; (7) der Handel mit Waren aller Art; (8) der Erwerb und die kommerzielle Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern, insbesondere durch gewerbliche Vermietung oder durch den Abschluss von Leasingverträgen; (9) die Emittentin ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen. Hiervon ausgenommen sind die nach den Bestimmungen des Bankwesengesetzes konzessionspflichtigen Bankgeschäfte.

### **Höchststimmrecht, Vereinbarungen betreffend Stimmrechte der Aktien**

Die Satzung der Emittentin beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15% der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne von § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.

Abgesehen von der gemeinsamen Stimmrechtspolitik der Erste Asset Management GmbH sind der Emittentin keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

## Wesentliche Tochtergesellschaften

Die folgende Tabelle zeigt die Wesentlichen Tochtergesellschaften im Sinne der Muster-Anleihebedingungen zum Prospektdatum:

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	100%
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	Wien	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Wien	100%
SO Immobilienbeteiligungs GmbH (eine Tochtergesellschaft der CEE PROPERTY INVEST Immobilien GmbH)	Wien	100%

(Quelle: eigene Angaben der Emittentin.)

Über die dargestellten Holdinggesellschaften werden Projekt-, Besitz- und Managementgesellschaften in den Regionen Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Kroatien und Bulgarien) gehalten.

## Abschlussprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien, Österreich, Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer hat den nach den *International Financial Reporting Standards* (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „*IFRS Interpretations Committee*“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs. 1 UGB erstellten geprüften Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017 unter Beachtung der österreichischen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (*International Standards on Auditing, ISA*) fordern geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 20. März 2018, versehen.

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer hat den nach den *International Financial Reporting Standards* (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „*IFRS Interpretations Committee*“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs. 1 UGB erstellten geprüften Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2018 unter Beachtung der österreichischen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (*International Standards on Auditing, ISA*) fordern geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 20. März 2019, versehen.

Seit dem und für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte aufgrund externer Rotation ein Wechsel des Abschlussprüfers zu KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft.

Der Prospekt enthält keine sonstigen Finanzinformationen, die von einem Abschlussprüfer geprüft wurden.

## Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse

In jüngster Zeit waren keine Ereignis in hohem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant.

## Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin gibt keine Gewinnprognosen oder -schätzungen ab.

## VERZEICHNIS BESTIMMTER ABKÜRZUNGEN UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

Zum vereinfachten Lesen dieses Prospekts werden Abkürzungen und bestimmte verwendete Begriffe erläutert. Leser des Prospekts sollten immer den vollen Wortlaut der verwendeten Abkürzung oder eines Begriffs beachten.

<b>ABl.</b>	Amtsblatt der Europäischen Union
<b>AktG</b>	Bundesgesetz über Aktiengesellschaften, BGBl. Nr. 98/1965, idgF
<b>Arrangeur</b>	Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien.
<b>Emittentin</b>	S IMMO AG
<b>Erste Group</b>	Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, und, sofern es der Kontext erfordert, ihre voll konsolidierten Tochtergesellschaften
<b>ESTG</b>	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen, BGBl. Nr. 400/1988, idgF
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>EUR</b>	Euro
<b>EWR</b>	Europäischer Wirtschaftsraum
<b>EWR-Staat</b>	EWR-Vertragsstaat
<b>EZB</b>	Europäische Zentralbank
<b>FMA</b>	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
<b>idgF</b>	in der geltenden Fassung
<b>ISIN</b>	International Securities Identification Number
<b>KESSt</b>	Kapitalertragsteuer
<b>KMG</b>	Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes, BGBl. Nr. 625/1991, idgF
<b>KStG</b>	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften, BGBl. Nr. 401/1988, idgF
<b>NOI</b>	Net operating income (Nettobetriebsergebnis)
<b>ÖCGK</b>	Österreichischer Corporate Governance Kodex
<b>OeKB</b>	OeKB CSD GmbH
<b>Platzeur</b>	Der Arrangeur und/oder von Zeit zu Zeit von der Emittentin bestellte andere oder zusätzliche Platzeure für eine oder mehrere Serien oder für das gesamte Programm.
<b>Prospektverordnung</b>	Verordnung (EG) 809/2004 vom 29. April 2004 (ABl. L 149 vom 30. April 2004) idgF
<b>VIG</b>	VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe und, wenn es der Kontext erfordert, ihre voll konsolidierten Tochtergesellschaften

**ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION  
VOM 29. APRIL 2004 UND GEMÄSS § 8 ABSATZ 1 KAPITALMARKTGESETZ**

Die Emittentin mit ihrem Sitz in Wien, Österreich, ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Wien, am 6. Mai 2019

**S IMMO AG**

als Emittentin

## LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 31. DEZEMBER 2018

Laufende								
Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche <sup>(1)</sup>	
1	AUT	Wien	1010	Getreidemarkt 2-4	31.12.2007	Büroobjekt	5.310	
2	AUT	Wien	1010	Parkring 12a - Marriott Wien	01.01.2000	Hotelimmobilie	19.631	
3	AUT	Wien	1010	Neutorgasse 4-8	01.06.2010	Büroobjekt	5.079	
4	AUT	Wien	1010	Parkring 12a	30.09.2003	Büroobjekt	1.827	
5	AUT	Wien	1020	Franzensbrückenstraße 5	31.12.2001	Büroobjekt	2.043	
6	AUT	Wien	1030	Franzosengraben 12	31.12.1990	Büroobjekt	3.750	
7	AUT	Wien	1031	Ghegastraße 1	30.09.2005	Büroobjekt	19.051	
8	AUT	Wien	1050	Schönbrunnerstraße 108	30.06.2000	Büroobjekt	2.642	
9	AUT	Wien	1050	Schönbrunnerstraße 131	30.06.2000	Büroobjekt	2.148	
10	AUT	Wien	1060	Mariahilfer Straße 121 b	31.12.2001	Büroobjekt	4.191	
11	AUT	Wien	1060	Mariahilferstraße 103	31.12.2004	Büroobjekt	7.767	
12	AUT	Wien	1070	Burggasse 51	31.12.1998	Wohnobjekt	11.175	
13	AUT	Wien	1100	Hasengasse 56	31.12.1999	Büroobjekt	5.646	
14	AUT	Wien	1120	Meidlinger Hauptstraße 73	31.03.2002	EKZ <sup>(2)</sup>	13.647	
15	AUT	Wien	1150	Gasgasse 1-7	30.09.2002	Büroobjekt	6.008	
16	AUT	Wien	1150	Sechshauser Straße 31-33	31.03.2006	Wohnobjekt	7.062	
17	AUT	Wien	1160	Lerchenfeldergürtel 43	30.06.2000	Büroobjekt	4.204	
18	AUT	Wien	1210	Brünner Straße 72 a	31.12.2005	Geschäftsobjekt	8.724	
19	AUT	Wien	1210	Franz-Jonas-Platz 2-3	01.01.2007	EKZ <sup>(2)</sup>	10.331	
20	AUT	Wien	1210	Gerasdorferstraße 133	31.03.2004	Büroobjekt	943	
21	AUT	Wien	1050	Siebenbrunnengasse 19-21	31.03.2015	Projektliegenschaft	13.100 <sup>(9)</sup>	
22	AUT	Wien	1050	Siebenbrunnengasse 19-21	31.03.2015	Büroobjekt	4.700 <sup>1</sup>	
23	AUT	Breitenfurt	2384	Hauptstraße 107	31.12.1987	Geschäftsobjekt	1.648	
24	AUT	Feldkirchen	9560	Kindergartenstraße 2	31.12.1987	Geschäftsobjekt	2.000	
25	DE	Berlin	10587	Pascalstraße 16 / 17 / Hallerstraße 28	02.07.2007	Wohnobjekt	3.028	
26	DE	Berlin	10589	Kaiserin-Augusta-Allee 87	02.07.2007	Wohnobjekt	1.925	
27	DE	Berlin	10623	Kantstraße 153	02.07.2007	Büroobjekt	2.951	
28	DE	Berlin	10623	Uhlandstraße 184	02.07.2007	Wohnobjekt	4.541	
29	DE	Berlin	10629	Mommсенstraße 30 / Wilmersdorfer Straße 72	02.07.2007	Wohnobjekt	2.743	
30	DE	Berlin	10713	Mecklenburgische Straße 87 / 88	02.07.2007	Wohnobjekt	2.471	
31	DE	Berlin	10715	Mainzer Straße 26 a	02.07.2007	Wohnobjekt	1.479	
32	DE	Berlin	10717	Holsteinische Straße 13	02.07.2007	Wohnobjekt	2.017	
33	DE	Berlin	14059	Horstweg 33, 34, 35	02.07.2007	Wohnobjekt	2.552	
34	DE	Berlin	14059	Nehringstraße 4a	02.07.2007	Wohnobjekt	2.230	
35	DE	Berlin	10245	Boxhagener Straße 74	02.07.2007	Wohnobjekt	2.351	
36	DE	Berlin	10245	Corinthstraße 59	01.09.2007	Wohnobjekt	1.073	
37	DE	Berlin	10245	Krossener Straße 21	02.07.2007	Wohnobjekt	2.216	
38	DE	Berlin	10245	Libauer Straße 15	02.07.2007	Wohnobjekt	1.948	
39	DE	Berlin	10245	Markgrafendamm 3	02.07.2007	Wohnobjekt	1.593	
40	DE	Berlin	10245	Markgrafendamm 4	02.07.2007	Sonstige Immobilien	692	
41	DE	Berlin	10245	Markgrafendamm 5	02.07.2007	Wohnobjekt	1.610	
42	DE	Berlin	10245	Stralauer Allee 17a	01.09.2007	Wohnobjekt	1.064	
43	DE	Berlin	10245	Stralauer Allee 20	01.09.2007	Wohnobjekt	3.260	
44	DE	Berlin	10245	Wühlischstraße 12/ Gryphiusstraße 9-9a	02.07.2007	Wohnobjekt	3.855	
45	DE	Berlin	10247	Finowstraße 3 u. 4	02.07.2007	Wohnobjekt	1.593	
46	DE	Berlin	10247	Pettenkoferstraße 16-18	01.04.2015	Büroobjekt	7.245	
47	DE	Berlin	10247	Pettenkoferstraße 19	01.04.2015	Wohnobjekt	963	
48	DE	Berlin	10249	Strassmannstraße49/ Hausburgstraße 24	02.07.2007	Wohnobjekt	2.482	
49	DE	Berlin	10965	Lilienthalstraße 18, 18a	02.07.2007	Wohnobjekt	3.388	
50	DE	Berlin	10967	Hasenheide 49	02.07.2007	Wohnobjekt	2.580	

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche <sup>(1)</sup>
51	DE	Berlin	10997	Naunynstraße 69	02.07.2007	Wohnobjekt	2.199
52	DE	Berlin	10997	Oppelner Straße 25	02.07.2007	Wohnobjekt	867
53	DE	Berlin	10997	Oppelner Straße 26	02.07.2007	Wohnobjekt	1.539
54	DE	Berlin	10997	Oppelner Straße 27	02.07.2007	Wohnobjekt	1.866
55	DE	Berlin	10997	Wrangelstraße 86	02.07.2007	Wohnobjekt	3.979
56	DE	Berlin	10318	Treskowallee 110	01.10.2015	Geschäftsobjekt	4.009
57	DE	Berlin	10787	Lützowufer 26, 27, 28; Landgrafenstraße 14, 15; Wichmannstraße 5-7, Keithstraße 36, 38	01.05.2006	Büroobjekt, Hotelimmobilie	37.193
58	DE	Berlin	12043	Anzengruberstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.752
59	DE	Berlin	12045	Sonnenallee 84 / Schönstedtstraße 11	02.07.2007	Wohnobjekt	2.448
60	DE	Berlin	12047	Reuterstraße 50	02.07.2007	Wohnobjekt	2.476
61	DE	Berlin	12049	Herrfurthstraße 12 / Lichtenrader Straße 50	02.07.2007	Wohnobjekt	2.355
62	DE	Berlin	12049	Okerstraße 18 / 19, Lichtenrader Straße 35-36	01.01.2008	Wohnobjekt	3.869
63	DE	Berlin	12051	Hermannstraße 169	01.09.2007	Wohnobjekt	1.442
64	DE	Berlin	12051	Ilsestraße 1 / Siegfriedstraße 6-7	01.09.2007	Wohnobjekt	2.041
65	DE	Berlin	12051	Ilsestraße 28 / Siegfriedstraße 8-9	01.09.2007	Wohnobjekt	2.923
66	DE	Berlin	12059	Stuttgarter Straße 41 / Treptower Straße 10	02.07.2007	Wohnobjekt	2.969
67	DE	Berlin	13187	Schulzestraße 24	01.09.2007	Wohnobjekt	582
68	DE	Berlin	10439	Behmstraße 67	02.07.2007	Wohnobjekt	1.996
69	DE	Berlin	10439	Malmöer Straße 21 / Ueckermünder Straße 17	02.07.2007	Wohnobjekt	3.032
70	DE	Berlin	13507	Berliner Straße 25-26b	01.12.2015	Büroobjekt	9.083
71	DE	Berlin	10781	Goltzstraße 13	02.07.2007	Wohnobjekt	2.449
72	DE	Berlin	10781	Goltzstraße 14	02.07.2007	Wohnobjekt	2.175
73	DE	Berlin	10783	Bülowstraße 51	02.07.2007	Wohnobjekt	2.253
74	DE	Berlin	10823	Grunewaldstraße 9 / 9a / Elßholzstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.360
75	DE	Berlin	10823	Klixstraße 4	02.07.2007	Wohnobjekt	1.290
76	DE	Berlin	10827	Ebersstraße 58	02.07.2007	Wohnobjekt	2.315
77	DE	Berlin	10829	Naumannstraße 54 / 56 / Leuthener Straße 9	02.07.2007	Wohnobjekt	3.148
78	DE	Berlin	12161	Roennebergstraße 5	02.07.2007	Wohnobjekt	2.233
79	DE	Berlin	12161	Südwestkorso 69a / Görres 29 / Stubenrauch 34	02.07.2007	Wohnobjekt	2.774
80	DE	Berlin	13629	Kapellensteig 2	01.01.2008	Wohnobjekt	1.296
81	DE	Berlin	12161	Lefevrestraße 8	02.07.2007	Wohnobjekt	1.892
82	DE	Berlin	12165	Schloßstraße 41, 41a	01.12.2015	Wohnobjekt	3.565
83	DE	Berlin	12165	Wrangelstraße 11-12	01.10.2007	Büroobjekt	3.556
84	DE	Berlin	12167	Albrechtstraße 58 / Lacknerstraße 1	02.07.2007	Wohnobjekt	1.646
85	DE	Berlin	10115	Invalidenstraße 145	02.07.2007	Wohnobjekt	2.023
86	DE	Berlin	10557	Alt Moabit 126	02.07.2007	Geschäftsobjekt	3.391
87	DE	Berlin	10785	Kurfürstenstraße 21 / 22	02.07.2007	Wohnobjekt	2.416
88	DE	Berlin	13349	Müllerstraße 132	02.07.2007	Wohnobjekt	2.843
89	DE	Berlin	13088	Berliner Allee 191	01.09.2007	Wohnobjekt	653
90	DE	Berlin	13088	Berliner Allee 199 / 201	01.09.2007	Wohnobjekt	959
91	DE	Berlin	12059	Sonnenallee 221	01.03.2015	Geschäftsobjekt mit Entwicklungspotential	4.072
92	DE	Berlin	12459	Edisonstraße 63 / Wilhelminenhofstraße 87	01.06.2015	Geschäftsobjekt mit Entwicklungspotential	15.894
93	DE	Berlin	12487	Str.am Flugplatz 6A / Segelfliegerdamm 95,97	01.07.2015	Geschäftsobjekt mit Entwicklungspotential	5.119
94	DE	Bremen	28195	Martinistraße 61	01.04.2018	Büroobjekt	3.007
95	DE	Erfurt	99084	Bahnhofstraße 23	31.12.2018	Büroobjekt	8.033
96	DE	Erfurt	99096	Damaschkestraße 6	01.06.2018	Wohnobjekt	760
97	DE	Erfurt	99085	Jonny-Schehr-Straße 15	01.04.2018	Wohnobjekt	643

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche <sup>(1)</sup>
98	DE	Erfurt	99086	Lassallestraße 52	01.02.2018	Wohnobjekt	547
99	DE	Erfurt	99086	Lassallestraße 53	01.02.2018	Wohnobjekt	505
100	DE	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 72	01.02.2018	Wohnobjekt	516
101	DE	Erfurt	99096	Richard-Eiling-Straße 4	01.04.2018	Wohnobjekt	624
102	DE	Erfurt	99089	Schlüterstraße 7	01.03.2018	Wohnobjekt	713
103	DE	Erfurt	99084	Schmidtstedter Straße 9	01.04.2018	Wohnobjekt	578
104	DE	Erfurt	99096	Steigerstraße 2	01.09.2018	Wohnobjekt	733
105	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 3	01.02.2018	Wohnobjekt	637
106	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 4	01.02.2018	Wohnobjekt	631
107	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 5	01.02.2018	Wohnobjekt	525
108	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 55	01.02.2018	Wohnobjekt	603
109	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 6	01.02.2018	Wohnobjekt	593
110	DE	Erfurt	99086	Teichstraße 80	01.07.2018	Wohnobjekt	701
111	DE	Erfurt	99085	Thälmannstraße 48	01.03.2018	Wohnobjekt	1.007
112	DE	Erfurt	99089	Nettelbeckufer 1	31.12.2018	Wohnobjekt	887
113	DE	Erfurt	99089	Gerberstraße 9	31.12.2018	Wohnobjekt	1.191
114	DE	Erfurt	99092	Blumenstraße 83	31.12.2018	Wohnobjekt	608
115	DE	Erfurt	99092	Heinrichstraße 90	31.12.2018	Wohnobjekt	781
116	DE	Erfurt	99092	Heinrichstraße 20	31.12.2018	Wohnobjekt	483
117	DE	Erfurt	99084	Trommsdorffstraße 11	31.12.2018	Wohnobjekt	667
118	DE	Erfurt	99089	Albrechtstraße 58	31.12.2018	Wohnobjekt	412
119	DE	Erfurt	99089	Adalbertstraße 11	31.12.2018	Wohnobjekt	413
120	DE	Erfurt	99086	Ammertalweg 23	31.12.2018	Wohnobjekt	809
121	DE	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 29	31.12.2018	Wohnobjekt	284
122	DE	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 53	31.12.2018	Wohnobjekt	1.047
123	DE	Erfurt	99099	Weimarische Straße 23 / 23a	31.12.2018	Wohnobjekt	850
124	DE	Erfurt	99099	Weimarische Straße 25 / 25a / 25b	31.12.2018	Wohnobjekt	1.228
125	DE	Halle	6112	Cansteinstraße 13	01.01.2018	Wohnobjekt	584
126	DE	Halle	6110	Gräfestraße 20	01.07.2018	Wohnobjekt	1.144
127	DE	Halle	6108	Hallorenring 3, 3a, 3b, 4; Gerberstraße 9	31.12.2006	Wohnobjekt	4.341
128	DE	Halle	6110	Heinrich-Schütz-Straße 5	01.02.2018	Wohnobjekt	960
129	DE	Halle	6110	Heinrich-Schütz-Straße 7	01.02.2018	Wohnobjekt	985
130	DE	Halle	6110	Jacobstraße 47	01.06.2018	Wohnobjekt	604
131	DE	Halle	6108	Markt 20,22,23,24	01.04.2006	EKZ <sup>(2)</sup>	14.610
132	DE	Halle	6110	Merseburger Straße 108	01.10.2018	Wohnobjekt	1.230
133	DE	Halle	6112	Merseburger Straße 185	01.01.2018	Wohnobjekt	1.008
134	DE	Halle	6108	Sternstraße 14	01.12.2018	Geschäftsobjekt	1.162
135	DE	Halle	6110	Streiberstraße 12	01.10.2018	Wohnobjekt	792
136	DE	Halle	6114	Wielandstraße 9	01.11.2018	Wohnobjekt	930
137	DE	Halle	6110	Zwingerstraße 6	01.07.2017	Wohnobjekt	1.412
138	DE	Halle	6110	Zwingerstraße 7	01.07.2017	Wohnobjekt	376
139	DE	Halle	6112	Delitzscher Straße 63 a	22.09.2006	Geschäftsobjekt	10.019
140	DE	Halle	6112	Meckelstraße 14	01.06.2017	Wohnobjekt	1.263
141	DE	Halle	6112	Schlosserstraße 18-20	01.01.2017	Wohnobjekt	1.126
142	DE	Halle	6112	Schlosserstraße 21-23	01.01.2017	Wohnobjekt	1.126
143	DE	Halle	6112	Schlosserstraße 24-26	01.01.2017	Wohnobjekt	1.122
144	DE	Halle	6114	Triftstraße 3	01.03.2017	Wohnobjekt	1.005
145	DE	Hamburg	20097	Spaldingstraße 64-68	07.07.2016	Büroobjekt	12.109
146	DE	Ketzin	14669	Baustraße 3	01.12.2018	Grundstück	-
147	DE	Kiel	24103	Alter Markt 7	01.03.2018	Büroobjekt	2.843
148	DE	Kiel	24113	Hamburger Chaussee 43	01.11.2018	Wohnobjekt	658
149	DE	Kiel	24103	Kehdenstraße 2-10 / Küterstraße 1-3	01.12.2018	Geschäftsobjekt	3.179

<b>Laufende</b>								
<b>Nr.</b>	<b>Land</b>	<b>Ort</b>	<b>PLZ</b>	<b>Adresse</b>	<b>Zugang</b>	<b>Hauptnutzung</b>	<b>Nutzfläche<sup>(1)</sup></b>	
150	DE	Kiel	24103	Schuhmacherstraße 28	01.03.2018	Wohnobjekt	1.169	
151	DE	Kiel	24103	Kirchhofallee 31	01.09.2017	Wohnobjekt	833	
152	DE	Kiel	24106	Auberg 39	01.07.2017	Wohnobjekt	687	
153	DE	Kiel	24113	Alte Lübecker Chaussee 31	01.07.2017	Wohnobjekt	775	
154	DE	Kiel	24114	Sophienblatt 50C / Harmsstraße 1	01.07.2017	Wohnobjekt	851	
155	DE	Kiel	24114	Sophienblatt 69, 69A	01.07.2017	Wohnobjekt	923	
156	DE	Kiel	24114	Sophienblatt 71, 71A	01.07.2017	Wohnobjekt	832	
157	DE	Kiel	24116	Westring 200	01.07.2017	Wohnobjekt	1.331	
158	DE	Kiel	24143	Elisabethstraße 51 / Johannesstraße 42	01.09.2017	Wohnobjekt	1.231	
159	DE	Kiel	24143	Elisabethstraße 53	01.09.2017	Wohnobjekt	773	
160	DE	Kiel	24143	Elisabethstraße 57	01.09.2017	Wohnobjekt	477	
161	DE	Kiel	24143	Sörensenstraße 44, 46 / Preetzer Straße 2	01.09.2017	Geschäftsobjekt	685	
162	DE	Kiel	24159	Christianspries 21	01.05.2017	Wohnobjekt	478	
163	DE	Kiel	24159	Christianspries 23	01.05.2017	Wohnobjekt	807	
164	DE	Kiel	24159	Christianspries 25	01.05.2017	Wohnobjekt	486	
165	DE	Kiel	24159	Koloniestraße 2	01.05.2017	Wohnobjekt	565	
166	DE	Kiel	24159	Speckterweg 2, 4	01.05.2017	Wohnobjekt	1.037	
167	DE	Kiel	24159	Zum Dänischen Wohld 1-3	01.05.2017	Geschäftsobjekt	2.302	
168	DE	Kiel	24143	Vinetaplatz 1	01.12.2017	Wohnobjekt	1.427	
169	DE	Leipzig	4103	Kreuzstraße 2	01.09.2015	Wohnobjekt	1.711	
170	DE	Leipzig	4177	Endersstraße 3, 3a, 3b	01.09.2018	Wohnobjekt	2.555	
171	DE	Leipzig	4229	Erich-Zeigner-Allee 73	01.03.2018	Büroobjekt	4.472	
172	DE	Leipzig	4177	Karl-Ferlemann-Straße 47	01.01.2018	Wohnobjekt	669	
173	DE	Leipzig	4299	Papiermühlstraße 5	01.10.2018	Wohnobjekt	567	
174	DE	Leipzig	4229	Rochlitzstraße 45	01.12.2018	Wohnobjekt	1.050	
175	DE	Leipzig	4229	Rolf-Axen-Straße 29	01.10.2018	Wohnobjekt	505	
176	DE	Leipzig	4315	Schützenhausstraße 10	01.12.2018	Wohnobjekt	432	
177	DE	Leipzig	4229	Siemensstraße 29	01.04.2018	Wohnobjekt	762	
178	DE	Leipzig	4103	Leplaystraße 5 / 7	02.07.2007	Wohnobjekt	2.806	
179	DE	Leipzig	4105	Ehrensteinstraße 47	31.12.2015	Wohnobjekt	986	
180	DE	Leipzig	4105	Ehrensteinstraße 49	01.09.2015	Wohnobjekt	1.534	
181	DE	Leipzig	4105	Georg-Schumann-Straße 10	01.07.2017	Wohnobjekt	1.372	
182	DE	Leipzig	4105	Leibnizstraße 14	02.07.2007	Wohnobjekt	1.193	
183	DE	Leipzig	4107	Dimitroffstraße 28	31.12.2015	Wohnobjekt	905	
184	DE	Leipzig	4107	Dufourstraße 6-8	01.06.2017	Wohnobjekt	2.233	
185	DE	Leipzig	4107	Münzgasse 1	01.08.2015	Wohnobjekt	614	
186	DE	Leipzig	4107	Münzgasse 7	01.08.2015	Wohnobjekt	1.132	
187	DE	Leipzig	4107	Peterssteinweg 10	01.08.2015	Büroobjekt	2.398	
188	DE	Leipzig	4107	Peterssteinweg 12	01.08.2015	Wohnobjekt	1.131	
189	DE	Leipzig	4109	Mendelsohnstraße 14	01.08.2016	Wohnobjekt	765	
190	DE	Leipzig	4109	Nikolaistraße 39-45	01.01.2008	Büroobjekt	4.969	
191	DE	Leipzig	4155	Bothestraße 7	01.08.2017	Wohnobjekt	1.445	
192	DE	Leipzig	4155	Lützowstraße 9-13b / Georg-Schumann-Str. 50	21.07.2016	Büroobjekt	19.218	
193	DE	Leipzig	4157	Landsberger Straße 1	31.12.2015	Wohnobjekt	1.351	
194	DE	Leipzig	4157	Virchowstraße 25	02.07.2007	Wohnobjekt	1.045	
195	DE	Leipzig	4159	Kirschbergstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	812	
196	DE	Leipzig	4159	Slevogtstraße 27	01.05.2008	Wohnobjekt	1.305	
197	DE	Leipzig	4177	Endersstraße 12	01.08.2017	Wohnobjekt	1.098	
198	DE	Leipzig	4177	Merseburger Straße 44	02.07.2007	Wohnobjekt	407	
199	DE	Leipzig	4275	Karl-Liebknecht-Str. 105	02.07.2007	Wohnobjekt	1.601	
200	DE	Leipzig	4275	Kochstraße 27	02.07.2007	Wohnobjekt	1.654	
201	DE	Leipzig	4275	Kurt-Eisner-Straße 5, 5a	01.08.2017	Wohnobjekt	1.892	

<b>Laufende</b>								
<b>Nr.</b>	<b>Land</b>	<b>Ort</b>	<b>PLZ</b>	<b>Adresse</b>	<b>Zugang</b>	<b>Hauptnutzung</b>	<b>Nutzfläche<sup>(1)</sup></b>	
202	DE	Leipzig	4277	Bornaische Straße 21	01.08.2017	Wohnobjekt	1.547	
203	DE	Leipzig	4288	Kirchstraße 5, 7	01.07.2017	Wohnobjekt	1.760	
204	DE	Leipzig	4315	Bautzmannstraße 28 / Torgauer Straße 50	01.08.2016	Wohnobjekt	1.321	
205	DE	Leipzig	4315	Bernhardtstraße 32	02.07.2007	Wohnobjekt	1.023	
206	DE	Leipzig	4315	Bussestraße 4	02.07.2007	Wohnobjekt	1.544	
207	DE	Leipzig	4315	Eisenbahnstraße 27	02.07.2007	Wohnobjekt	1.911	
208	DE	Leipzig	4315	Eisenbahnstraße 4b	01.07.2017	Wohnobjekt	1.428	
209	DE	Leipzig	4317	Eilenburger Straße 16	02.07.2007	Wohnobjekt	887	
210	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 29	02.07.2007	Wohnobjekt	451	
211	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 35	02.07.2007	Wohnobjekt	1.640	
212	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 41	02.07.2007	Wohnobjekt	916	
213	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 43	02.07.2007	Wohnobjekt	826	
214	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 63	02.07.2007	Wohnobjekt	732	
215	DE	Leipzig	4317	Riebeckstraße 1a	01.06.2008	Wohnobjekt	1.408	
216	DE	Leipzig	4317	Täubchenweg 43b	02.07.2007	Wohnobjekt	1.147	
217	DE	Leipzig	4317	Täubchenweg 77	02.07.2008	Wohnobjekt	615	
218	DE	Leipzig	4318	Wurzner Straße 125	01.03.2017	Wohnobjekt	854	
219	DE	Leipzig	4318	Wurzner Straße 127	01.03.2017	Wohnobjekt	787	
220	DE	Leipzig	4318	Zum Kleingartenpark 38-39	01.03.2017	Wohnobjekt	2.005	
221	DE	Leipzig	4318	Zum Kleingartenpark 41	01.03.2017	Wohnobjekt	682	
222	DE	Magdeburg	39104	Altes Fischerufer 48	01.01.2017	Wohnobjekt	781	
223	DE	Magdeburg	39104	Otto-von-Guericke Straße 57	01.10.2015	Wohnobjekt	1.102	
224	DE	Magdeburg	39104	Otto-von-Guericke Straße 65	01.01.2016	Büroobjekt	1.804	
225	DE	Magdeburg	39104	Sternstraße 29, 29 a	01.10.2015	Wohnobjekt	3.185	
226	DE	Magdeburg	39104	Sternstraße 8	01.06.2017	Wohnobjekt	2.127	
227	DE	Magdeburg	39104	Thiemstraße 6	16.01.2016	Wohnobjekt	783	
228	DE	Magdeburg	39108	Annastraße 29	01.05.2017	Wohnobjekt	1.289	
229	DE	Magdeburg	39108	Immermannstraße 33	01.04.2017	Wohnobjekt	1.111	
230	DE	Magdeburg	39108	Liebknechtstraße 36	01.04.2017	Wohnobjekt	651	
231	DE	Magdeburg	39108	Maxim-Gorki-Straße 16	01.10.2015	Büroobjekt	1.174	
232	DE	Magdeburg	39108	Olvenstedter Straße 39 / 40	01.11.2015	Büroobjekt	1.249	
233	DE	Magdeburg	39108	Olvenstedter Straße 41	01.11.2015	Wohnobjekt	1.056	
234	DE	Magdeburg	39108	Steinigstraße 6	31.12.2015	Wohnobjekt	908	
235	DE	Magdeburg	39108	Winckelmannstraße 7	01.08.2017	Wohnobjekt	630	
236	DE	Magdeburg	39112	Friedenstraße 10	31.12.2016	Wohnobjekt	862	
237	DE	Magdeburg	39112	Halberstädter Straße 180	31.12.2016	Wohnobjekt	1.065	
238	DE	Magdeburg	39112	Halberstädter Straße 45	01.08.2017	Wohnobjekt	739	
239	DE	Magdeburg	39112	Heidestraße 3	31.12.2015	Wohnobjekt	1.445	
240	DE	Magdeburg	39112	Heidestraße 31	31.12.2015	Wohnobjekt	1.910	
241	DE	Magdeburg	39112	Helmstedter Straße 26	01.02.2016	Wohnobjekt	2.073	
242	DE	Magdeburg	39112	Helmstedter Straße 53	01.07.2017	Wohnobjekt	1.027	
243	DE	Magdeburg	39112	St.-Michael-Straße 5	31.12.2015	Wohnobjekt	1.591	
244	DE	Magdeburg	39112	Wiener Straße 7, 9, 11	01.06.2017	Wohnobjekt	1.344	
245	DE	Magdeburg	39114	Gartenstraße 8	16.01.2016	Wohnobjekt	1.103	
246	DE	Magdeburg	39114	Hinter den Holzstrecken 2, 2a, 2b	01.11.2015	Wohnobjekt	1.295	
247	DE	Magdeburg	39116	Otto-Richter-Straße 1-6b	31.12.2016	Wohnobjekt	2.928	
248	DE	Magdeburg	39116	Otto-Richter-Straße 40-45	31.12.2016	Wohnobjekt	2.954	
249	DE	Magdeburg	39124	Hans-Löschner-Straße 20	01.04.2016	Wohnobjekt	1.216	
250	DE	Magdeburg	39110	Westring 18	01.10.2017	Wohnobjekt	799	
251	DE	Mühlenbeck	16576	Am Jägerhof 2 (Mühlenbeck)	01.12.2018	Grundstück	-	
252	DE	München	82178	Lilienthalstraße 1,3,5 / Junkerstraße 1,3	31.01.2006	Büroobjekt	8.433	
253	DE	Potsdam	14482	Gartenstraße 42	03.08.2015	Büroobjekt	2.908	

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche <sup>(1)</sup>
254	DE	Potsdam	14467	Am Kanal 16-18	01.04.2018	Büroobjekt	7.968
255	DE	Potsdam	14476	Uetzer Dorfstr. 34	01.12.2018	Grundstück	-
256	DE	Rostock	18055	Augustenstraße 57	01.07.2018	Wohnobjekt	592
257	DE	Rostock	18055	Burgwall 28	01.06.2008	Wohnobjekt	657
258	DE	Rostock	18055	Ludwigstraße 20	01.05.2008	Wohnobjekt	565
259	DE	Rostock	18055	Mühlenstraße 12	01.05.2016	Wohnobjekt	1.264
260	DE	Rostock	18055	Neuer Markt 3	01.11.2016	Büroobjekt	8.468
261	DE	Rostock	18057	Elisabethstraße 26	01.04.2008	Wohnobjekt	509
262	DE	Rostock	18057	Gellertstraße 13	15.05.2008	Wohnobjekt	362
263	DE	Rostock	18057	Lübecker Straße 3	15.05.2008	Wohnobjekt	375
264	DE	Rostock	18057	Parkstraße 56A	01.03.2008	Wohnobjekt	496
265	DE	Rostock	18057	Paschenstraße 8	01.06.2008	Wohnobjekt	314
266	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 38	01.06.2008	Wohnobjekt	842
267	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 53	01.06.2008	Wohnobjekt	307
268	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 63	01.06.2008	Wohnobjekt	446
269	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 64	01.06.2008	Wohnobjekt	456
270	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 76-78	01.03.2008	Wohnobjekt	608
271	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 95	01.06.2008	Wohnobjekt	804
272	DE	Rostock	18069	Wiener Platz 10-12	01.10.2008	Wohnobjekt	1.295
273	DE	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 1	01.07.2018	Büroobjekt	474
274	DE	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 2	01.07.2018	Büroobjekt	1.282
275	DE	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 3	01.07.2018	Büroobjekt	656
276	HRV	Zagreb	10000	Miramarska 23 - Eurocenter	01.01.2008	Büroobjekt	8.217
277	RO	Bukarest	10061	Calea Victoriei 37B - Novotel Bucharest	31.12.2006	Hotelimmobilie	15.926
278	RO	Bukarest	40069	Calea Vacaresti 391 - Sun Plaza	25.02.2010	EKZ <sup>(2)</sup>	79.658
279	RO	Bukarest	40069	Calea Vacaresti 391 - Sun Plaza Offices	25.02.2010	Büroobjekt	9.639
280	RO	Bukarest	10061	Calea Grivitei Nr. 94 – The Mark	30.09.2006	Projektliegenschaft	26.316
281	RO	Jilava	10061	Giurgiului DN 5-km 8+750	01.01.2000	Grundstück	-
282	SK	Bratislava	81106	Vysoká 2A – Hotel Vysoká	28.09.2008	Hotelimmobilie	13.929
283	SK	Bratislava	82104	Galvaniho 17 – Galvaniho 4	01.02.2007	Büroobjekt	24.582
284	SK	Bratislava	82104	Galvaniho 7 – Galvaniho 1	30.09.2004	Büroobjekt	8.626
285	SK	Bratislava	82104	Galvaniho 7B – Galvaniho 2	31.03.2006	Büroobjekt	13.007
286	SK	Prievidza	97101	Nedožerská cesta III. 1269 / 17B - FMZ Prievidza	01.01.2000	FMZ <sup>(2)</sup>	13.737
287	SK	Trencin	91101	Ku Štvrtiam 7030 - FMZ Trencin	01.01.2000	FMZ <sup>(2)</sup>	11.954
288	CZE	Prag	11000	Wenceslas Square 22 - Hotel Julis	31.03.2004	Hotelimmobilie	6.664
289	CZE	Prag	11000	Wenceslas Square 41 – Hotel Ramada	31.03.2002	Hotelimmobilie	8.768
290	HU	Budapest	1016	Hegyalja út 7-13 - Buda Center	31.03.2005	Büroobjekt	5.934
291	HU	Budapest	1051	Bajcsy-Zsilinszky út 12 - City Center	31.12.2001	Büroobjekt	8.956
292	HU	Budapest	1052	Apáczai Csere János u. 2-4 - Marriott Budapest	30.06.2005	Hotelimmobilie	27.646
293	HU	Budapest	1065	Nagymező u. 44 - Pódium Irodaház	30.09.2006	Büroobjekt	5.739
294	HU	Budapest	1122	Maros utca 19-21	30.06.2004	Büroobjekt	6.741
295	HU	Budapest	1134	Váci út 35 - River Estates	31.12.2001	Büroobjekt	20.245
296	HU	Budapest	1135	Szegedi út 35-37 - Twin Center	31.03.2006	Büroobjekt	6.163
297	HU	Budapest	1138	Váci út 182 - Blue Cube	30.09.2001	Büroobjekt	10.320
298	BG	Sofia	1301	Georg Washington Street 16	31.03.2007	Grundstück	-

<sup>(1)</sup> Hauptnutzfläche (i.e. ohne Parkplatz, Lager, sonstiges).

<sup>(2)</sup> EKZ .... Einkaufszentrum; FMZ .... Fachmarktzentrum.

<sup>(\*)</sup>projektierte Nutzfläche über Niveau.

Die folgende Übersetzung der Originalzusammenfassung ist ein separates Dokument und bildet einen Anhang zu diesem Prospekt. Sie ist selbst kein Teil dieses Prospekts und wurde nicht von der FMA gebilligt. Auch die Übereinstimmung mit der Originalzusammenfassung wurde nicht von der FMA geprüft.

The following translation of the original summary is a separate document attached to the Prospectus. It does not form part of the Prospectus itself and has not been approved by the FMA. Further, the FMA did not review its consistency with the original summary.

## ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG

### SUMMARY

*Summaries are comprised of disclosure requirements known as “elements”. These elements are numbered in Sections A – E (A.1 – E.7). This summary contains all of the elements which are required to be included in a summary for securities and Issuers of this kind. As some elements are not required, there may be gaps in the numbering sequence of the elements. Even where an element is mandatory for the summary on account of the type of securities and issuer, it is possible that no relevant information can be given regarding the element. In this case, a short description of the element is included in the summary together with the words “not applicable”.*

#### Section A – Introduction and Warnings

A.1 Warnings..... The following summary should be read as an introduction to the prospectus. Any decision by an investor to invest in the bonds should be based on a consideration of the prospectus as a whole and the final terms. Where a claim relating to the information contained in the prospectus is brought before a court, a plaintiff investor might, under the national legislation of the relevant member state of the European Economic Area, have to bear the costs of translating the prospectus and the final terms before legal proceedings are initiated. Civil liability attaches to those persons who have tabled this summary, including any translation thereof, and applied for its notification, but only if this summary is misleading, inaccurate or inconsistent when read together with the other sections of the prospectus and the final terms or it does not provide, when read together with the other parts of the prospectus and the final terms, key information in order to aid investors when considering whether to invest in the bonds.

A.2 Consent by the Issuer to the use of the prospectus by financial intermediaries . The Issuer gives its express consent to every credit institution, which is licensed as a financial intermediary in a member state of the European Economic Area under directive 2006/48/EC, domiciled in the relevant member state and entitled to issue securities or distribute bonds (“**Financial Intermediary**”), to use the prospectus together with all documents included by reference and all supplements, if any, for the distribution of bonds in Austria, Germany and any other country in which the Issuer notifies the prospectus. The Issuer assumes liability for the content of the prospectus also with regard to a later resale or final placement of the bonds by the Financial Intermediary. The Issuer does not assume liability for the acts or omissions of the Financial Intermediary. Financial Intermediaries are entitled to use the prospectus only in accordance with the following provisions.

The offer period, during which the Financial Intermediaries may resell or finally place the bonds, will be stated in the final terms. The consent does explicitly not release the Financial Intermediaries from the duty to comply with the applicable sales restrictions, the target market and distribution channels identified under the “MiFID II product governance” legend set out in the applicable final terms and other relevant provisions applicable to the respective offer. The Financial Intermediary shall not be released from its duty to comply with the legal regulations applicable to him. The consent will be granted for the respective offer period. The Issuer reserves the right to revoke its consent with future effect without having to state any reason for doing so.

[Other conditions attached to the consent which are relevant for the use of the prospectus: [●]].

**Notice for investors: Financial Intermediaries are required to inform investors of the conditions of an offer of bonds at the time the offer is made and it should be stated on the website of the Financial Intermediary that the Financial Intermediary uses the prospectus with the consent of the Issuer and in accordance with the conditions attached thereto.**

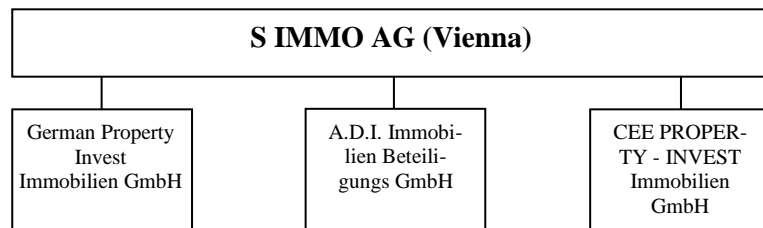
#### Section B – Issuer

B.1	Legal and commercial name.....	The legal name of the Issuer is S IMMO AG, its commercial name is “S IMMO”.
B.2	Domicile, legal form, legislation, country of incorporation.....	The Issuer is a joint stock corporation incorporated in Austria under Austrian law with its registered seat in Vienna.
B.4b	Known Trends of the Issuer and its industries.....	<p>Apart from developments (like economic growth, unemployment figures and purchasing power), the developments on the most important real estate markets, in which it operates, are relevant for the Issuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2018 there were numerous completions on the Vienna office market with a total area of around 265,000 m<sup>2</sup>. In the fourth quarter of 2018 the letting performance was approximately 80,000 m<sup>2</sup>. This is around 38% more than in the fourth quarter of 2017. The vacancy rate rose marginally to 5.7%.</li> <li>• The number of overnight stays on the Vienna hotel market exceeded the 16 million mark for the first time in the 2018 financial year, thus achieving an increase of 6.3%.</li> <li>• Apartment rents in major German cities rose by 4.2% for the financial year 2018 compared with the financial year 2017, a slowdown in growth.</li> <li>• The tensions on the Berlin office market continue; in the financial year 2018 a take-up of space of around 840,000 m<sup>2</sup> was achieved and peak rents increased by 11.7% to EUR 33.50/m<sup>2</sup>/month.</li> <li>• Net letting on the Budapest office market in 2018 was 228,000 m<sup>2</sup>, the lowest vacancy rate (7.3%) since recording began.</li> </ul>

- In Bratislava the office portfolio of new office buildings with very high quality and the highest rental income (“**A-Class Properties**”) and of B-Class properties, i.e. well preserved office buildings with slightly lower rental income per m<sup>2</sup>, reached a value of approximately 1.8 million m<sup>2</sup> in the second half of 2018. The vacancy rate was approx. 6%. The prime office yield fell to approx. 6%.
- The office portfolio in Zagreb was around 1.3 million m<sup>2</sup> in 2018, of which approximately 45% was in A-Class Properties. The vacancy rate in the second half of 2018 was about 4.5%. The headline rents (the contract rent without consideration of rent incentives such as rent-free periods) remained stable. The A-Class Office Investment Yield was 7.5% in 2018.
- The investment volume of the hotel market in Central and Eastern Europe exceeded almost EUR 800 million at the end of the year, while the occupancy rate remained at a very high level for Budapest and Praha.

**B.5 Description of the Group and the position of the Issuer in the Group.....**

The Issuer is the parent company of an international real estate group with its registered office in Vienna. The following graphic shows the simplified organizational structure of the Issuer as at the date of the prospectus:



(Source: Internal data of the Issuer.)

**Material Subsidiaries**

The following chart shows the material subsidiaries within the meaning of the sample terms and conditions of the bonds as at the date of the prospectus:

<u>Name of the company</u>	<u>Registered office</u>	<u>Capital share</u>
German Property Invest Immobilien GmbH	Vienna	100%
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH.	Vienna	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Vienna	100%
SO Immobilienbeteiligungs GmbH (a subsidiary of CEE PROPERTY - INVEST Im-mo-bi-lien GmbH)	Vienna	100%

(Source: Internal data of the Issuer.)

Interests are held in project, property and management companies in the regions Austria, Germany and CEE (Slovakia, Czech Republic, Hungary, Romania, Croatia and Bulgaria) via the holding companies listed above.

- B.9 Profit forecasts or estimates ..... Not applicable. No profit forecasts or estimates are made.
- B.10 Qualifications in the audit report..... Not applicable, because the annual and consolidated financial statements of the Issuer for the financial year from January 1, 2018 to December 31, 2018 and for the financial year from January 1, 2017 to December 31, 2017 have each been issued with an unqualified auditor's report.
- B.12 Selected key financial information ..... *The following summarized selected financial information of the Group was taken from the audited consolidated financial statements, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), including interpretations of the "IFRS Interpretations Committee" as adopted by the European Union and the supplemental provisions of section 245a para 1 UGB, of the Issuer for the fiscal years 2018 and 2017.*

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2017
	<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>	
	<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
<b>Revenues</b> .....	192.4	191.4
whereof rental income and revenues from hotel operations (unaudited) <sup>(1)</sup> .....	159.1	158.0
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	83.1	89.6
EBIT.....	243.2	208.1
EBT <sup>(3)</sup> .....	236.0	160.7
Net income for the period.....	204.2	133.5
Total assets.....	2,720.1	2,272.3
Equity.....	1,111.6	944.4
Liabilities (unaudited) <sup>(4)</sup> .....	1,608.6	1,327.8
Equity ratio (in %, unaudited) <sup>(5)</sup> .....	41	42
Cash flow from operating activities.....	77.5	77.3
Cash flow from investing activities.....	-261.3	85.1
Cash flow from financing activities.....	185.8	-150.4
Cash and cash equivalents at end of the period.....	73.3	73.4
NOI-margin (in %, unaudited) <sup>(6)</sup> .....	52	50
Earnings per share (in EUR).....	3.08	1.97
Book value per share (in EUR, unaudited) <sup>(7)</sup> .....	16.75	14.21
Operating cash flow per share (in EUR, unaudited) <sup>(8)</sup> ..	1.17	1.17
Property Portfolio (unaudited) <sup>(9)</sup> .....	2,121.4	1,839.7
whereof Properties under development and undeveloped land.....	73.8	37.1

(1) The sum of rental income and revenues from hotel operations:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million</b>	
	<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Rental income.....	104.3	112.0
Revenues from hotel operations.....	54.7	46.0
<b>Rental income and revenues from hotel operations (unaudited).....</b>	<b>159.1</b>	<b>158.0</b>

- (2) EBITDA is EBIT before Depreciation and amortization and Results from property valuation. Therefore, Depreciation and amortization is added back and Results from property valuation is deducted from EBIT:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2017
	<b>All figures in EUR million (audited)</b>	
EBIT .....	243.2	208.1
Depreciation and amortization .....	7.7	9.0
Results from property valuation .....	-167.8	-127.6
<b>EBITDA .....</b>	<b>83.1</b>	<b>89.6</b>

- (3) EBT is EBIT after Financial income. Therefore, Financial income is added back to or a negative Financial income is deducted from EBIT:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2017
	<b>All figures in EUR million (audited)</b>	
EBIT .....	243.2	208.1
Financial income .....	-7.3	-47.4
<b>EBT .....</b>	<b>236.0</b>	<b>160.7</b>

- (4) Liabilities are the sum of non-current liabilities and current liabilities:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million (audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Non-current liabilities.....	1,361.8	1,111.6
Current liabilities.....	246.8	216.3
<b>Liabilities (unaudited) .....</b>	<b>1,608.6</b>	<b>1,327.8</b>

- (5) The equity ratio corresponds to the share of equity (including non-controlling interests) in the balance sheet total, thus the equity multiplied by 100, divided by the total assets.

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise (audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Equity .....	1,111.6	944.4
Total assets .....	2,720.1	2,272.3
<b>Equity ratio (in %, unaudited) .....</b>	<b>41</b>	<b>42</b>

- (6) The NOI-margin (net operating income) is an efficiency indicator for income-producing investment properties. The key figure is revenues (less property operating expenses and hotel operating expenses) multiplied by 100, divided by revenues:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise (audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Revenues .....	192.4	191.4
Property operating expenses .....	-53.4	-59.9
Hotel operating expenses.....	-38.0	-36.2
<b>Net operating income (unaudited).....</b>	<b>101.0</b>	<b>95.3</b>
<b>Revenues .....</b>	<b>192.4</b>	<b>191.4</b>

(7) The book value per share is the equity (without non-controlling interests) divided by the number of shares outstanding at the end of the period:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>	
	<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Equity without non-controlling interests .....	1,108.9	940.8
Shares outstanding at the end of the period (number).....	66.201.755	66.201.755
<b>Book value per share (in EUR, unaudited).....</b>	<b>16.75</b>	<b>14.21</b>

(8) The operating cash flow per share is the operating cash flow divided by Average number of shares in issue:

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>	
	<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Operating cash flow .....	77.5	77.3
Average number of shares in issue .....	66.201.755	66.201.755
<b>Operating cash flow per share (in EUR, unaudited).....</b>	<b>1.17</b>	<b>1.17</b>

(9) The property portfolio is the sum of investment properties, owner-operated properties and assets held for sale (insofar as these relate to the property portfolio):

	As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2018	2018
	<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>	
	<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Investment properties .....	1,954.3	1,705.5
Owner-operated properties .....	126.8	127.9
Assets held for sale .....	40.4	6.3
<b>Property Portfolio (unaudited).....</b>	<b>2,121.4</b>	<b>1,839.7</b>

(Source: Audited Consolidated Financial Statements and internal data.)

Significant changes in the financial or trading position of the Issuer .....

Not applicable. No event following December 31, 2018 was to a material extent relevant for the financial or trading position of the Issuer.

No material adverse change in the prospects of the Issuer.....

There has been no material adverse change in the prospects of the Issuer since December 31, 2018

B.13 Recent events to a material extent relevant for the solvency of the Issuer ...

Not applicable. No recent event was to a material extent relevant for the solvency of the Issuer.

B.14 Dependency of the Issuer on other entities of the

Group .....	As parent company, the Issuer partly exercises a holding function and is therefore also dependent on distributions made by its subsidiaries, see also B.5.
B.15 Principal activities of the Issuer .....	The Group purchases, develops, lets, manages, renovates or revitalises and sells properties in Austria, Germany and CEE. The Issuer's property portfolio consists of office buildings, business objects including shopping and retail parks, hotels and residential properties. The Issuer has also invested in shares of real estate companies.
B.16 Ownership and controlling interest .....	<p>IMMOFINANZ AG on September 21, 2018 announced in accordance with sections 130 et seqq of the Stock Exchange Act 2018 that it holds a total of 19,499,437 bearer shares of the Issuer, which corresponds to a stake of approximately 29.14%.</p> <p>A notification from Erste Asset Management GmbH was received on November 30, 2011 that it and its subsidiaries RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. and ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. pursue a joint voting policy, and that the voting rights of the managed funds are therefore reported in aggregate. These three companies therefore reported that as at November 29, 2011, they held 8,130,557 shares in aggregate, which corresponds to around 12.15% of the current share capital. RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. and ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. were merged into Erste Asset Management GmbH. On April 12, 2019, Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein - Vermögensverwaltung - Vienna Insurance Group published a clarification in this context. Accordingly, VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe and WIENER STÄDTISCHE Versicherungen AG Vienna Insurance Group held the fund shares in special funds managed by Erste Asset Management GmbH on April 12, 2019, which together hold 6,124,312 shares or 9.93% of the share capital of the Issuer.</p>
B.17 Ratings of the Issuer and its debt securities.....	Not applicable. The Issuer is not and its debt securities will not be rated by a rating agency registered in the European Community.

### Section C - Securities

C.1	Type and class, identification.....	Unsubordinated, fixed rate bonds, issued as Series number [●], Tranche [●]
		ISIN: [●]
		[Other securities number: [●]]
C.2	Currency .....	Euro
C.5	Restrictions on free transferability .....	The bonds are bearer securities and in general freely transferable. Restrictions on transferability can result from applicable regulations of respective clearing systems.

C.8	Rights, ranking, limitations to the rights .....	Pursuant to the terms and conditions of the bonds, each holder of the bonds (each a “ <b>Bondholder</b> ”) has the right to claim payment of interest and principal from the Issuer when such payments are due as further described in element C.9 and such other rights described in this element C.8 and element C.9.
	Negative Pledge.....	The sample terms and conditions of the bonds contain a negative pledge provision.
	Events of Default.....	The sample terms and conditions of the bonds provide for events of default entitling bondholders to demand immediate redemption of the bonds. Such events include, in particular, (i) certain events of non-payment of principal or interest, (ii) breach of the negative pledge, (iii) breach of other material obligations, (iv) the non-performance of a debt of the Issuer or a material subsidiary in the amount of at least EUR 3,000,000 which has been established as binding by a court of law, the decision of which cannot be contested, (v) disposal of a collateral provided in respect of an obligation of the Issuer, if the ability of the Issuer to fulfil its obligations from bonds is substantially impaired, (vi) notification of cessation of its payments or bankruptcy by the Issuer or a material subsidiary or an offer for a general agreement on the payment of its obligations, (vii) the insolvency of the Issuer or a material subsidiary. Furthermore, an important event of default is deemed to exist where the Issuer or a material subsidiary (a) completely or largely ceases to operate its business, (b) sells or otherwise disposes of all or major parts of its assets, (c) concludes transactions with affiliated companies which are not at arm’s length, or (d) if all the assets or a major part of the assets of the Issuer or a material subsidiary will be expropriated and in the cases (a) to (d) the financial position, results of operations and cash flows of the Issuer have thereby substantially deteriorated in relation to the ability to repay the bonds or (e) if the Issuer or a material subsidiary go into liquidation, unless (i) this occurs in connection with a merger or another kind of affiliation or restructuring, (ii) the other or new company assumes all obligations under the bonds and (iii) thereby the ability to comply with the obligations under the bonds is not substantially deteriorated, or (iv) a merger of the Issuer with IMMOFINANZ AG, where the new entity would not retain the existing investment grade rating.
	Change of Control .....	The bondholders are entitled to extraordinary termination of the bonds if a person or group, acting in concert, or a third person or group acting for such person or group at some time directly or indirectly has acquired (i) more than 50% of the voting shares of the Issuer (without consideration of the maximum-voting right), (ii) more than 30% of the voting rights attached to the shares of the Issuer in the event of a legally binding revocation of the maximum voting right, or (iii) the right to appoint the majority of the members of the Issuers’ management board and/or of the shareholder representatives in the supervisory board of the Issuer, and this substantially deteriorates the Issuer’s ability to meet its obligations under the bonds.
	Ranking.....	The bonds constitute direct, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer ranking <i>pari passu</i> among themselves and <i>pari passu</i> with all other unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer save for such obligations as may be preferred by mandatory provisions of law.

	Limitations to the rights attached to the bonds .....	There are no limitations to the rights attached to the bonds.
C.9	Interest, due dates and redemption, yield, representation.....	<p>Bonds bear interest on their principal amount from and including [<i>issue date</i>] to and including the day preceding the due date of the bonds with [<i>interest rate</i>]% per annum. Interest will be payable annually in arrears on [<i>Interest Payment Date</i>] of each year. The first interest payment will be made on [<i>First Interest Payment Date</i>].</p> <p>Unless previously redeemed in whole or in part or purchased and cancelled, the bonds shall be redeemed on [<i>Due Date</i>] at their principal amount.</p> <p>Provided that the bonds are acquired on the issue date at [<i>Re-Offer Price</i>] and are held until the maturity date, the yield of the bonds equals [<i>●</i>]% per annum.</p> <p>The sample terms and conditions contain no provisions on the representation of the bondholders. Under certain conditions, a trustee (<i>Kurator</i>) may be appointed by a competent court to represent the bondholders in accordance with the Bond Trustee Act (<i>Kuratorengesetz</i>), official gazette 1874/49, as amended and as supplemented by the Austrian Bond Trustee Supplementation Act (<i>Kuratorenergänzungsgesetz</i>), as amended, if the rights of the bondholders are jeopardized or the rights of another person would be deferred due to the lack of joint representation.</p>
C.10	Derivative component.....	Not applicable. The bonds do not have a derivative component.
C.11	Admission to trading .....	<p><b>[In the case of no stock exchange listing being intended, insert:</b> It is not intended to make any application for the bonds to be admitted to trading on any stock exchange.]</p> <p><b>[In the case of a stock exchange listing being intended, insert:</b> Application has been made to admit bonds to trading on [<i>insert segment</i>] of the [<i>insert stock exchange</i>]. The Issuer estimates the costs of the admission of the bonds to trading to be EUR [<i>●</i>].]</p> <p><b>[In the case of an inclusion in a multilateral trading system being intended, insert:</b> Application has been made to include the bonds in the multilateral trading system of the [<i>insert stock exchange</i>]. The Issuer estimates the costs of the inclusion of the bonds in the multilateral trading system to be EUR [<i>●</i>].]</p>
<b>Section D - Risks</b>		
D.2	Key risks specific to the Issuer.....	<p><b>Risks related to the financial, economic and sovereign debt crisis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The global financial and economic crisis as well as the sovereign debt crisis had negative effects on the financial position, results of operations and cash flows of the Issuer in the past, and it is probable that another global financial and economic crisis could lead to negative consequences for the Issuer.</li> </ul>

- A change in the macroeconomic environment, in particular an increase of the historically low level of market interest rates or the central bank policy may lead to a significant decline in the fair value valuation of the Group's real estate.

**Risks of the real estate industry and the markets in which the Group operates**

- The Group is exposed to numerous general risks of investments in real estate.
- The Group is subject to the rental risk and risk of rental loss as well as risks related to the extension of lease agreements regarding buildings on land owned by third parties.
- The Group is exposed to the risk of insufficient liquidity of its properties.
- In markets in which it operates, the Group is competing with other owners, operators and developers of commercial properties and this may intensify in the future.
- The evaluation of properties is based on assumptions and considerations which are subject to adjustments and discretionary and therefore uncertain. It is possible that valuations and valuation reports do not correctly reflect the actual value of a property.
- The Group is subject to location risk.
- The Group is subject to risks related to maintenance and renovation of properties.
- The Group is exposed to environmental risks and risk of catastrophes caused by nature as well as humans.
- The delay of commencement or completion of construction projects could jeopardize usage rights and building permits of the Group, trigger rights to repurchase and hamper or impede construction work.
- Shopping centers and specialty retail shopping center, which are also contained in the Group's portfolio, have and need a high visitor frequency as well as sufficient purchasing power of the population, which results in particular risks.

**Geographical risks relating to the Group's business**

- Economic uncertainty in the central and Eastern European countries can lead to significant negative consequences for the Group.
- Criminality, corruption and money laundering in the CEE region can materially negatively affect the business of the Group.
- The not yet completed development process of legal systems in the CEE region is associated with legal uncertainty and legal risks for the Group.
- The Group is subject to the uncertainties of tax systems of the markets in which it operates.

**Risks relating to the Group's business**

- The group structure is complex, comprises different jurisdictions, a variety of properties and related financings, which leads to a considerable risk of management and controlling errors.

- The Group is exposed to significant risks relating to investments in property development projects.
- The Group is exposed to significant risks when investing in listed real estate companies, in particular the business risk of the respective real estate company, and general market risks.
- The Group is dependent on partners in important existing and development projects and therefore it is exposed to counterparty risks.
- The Group is exposed to risks related to property acquisitions and sales; the Issuer is obliged to identify and realize new acquisition and development projects to remain competitive in the long term.
- The property claims and other rights of the Group related to properties could be contested; permits could have been obtained illegally.
- The ability of the Group to adjust rents to reflect fluctuations in the market may be heavily restricted.
- The Group is subject to the risk of guaranteed value.
- The Group is exposed to risks related to the hotel business.
- The Group is exposed to risks related to the delegation of tasks to third parties.
- The Group is dependent on the uninterrupted operation and the security of its computer and data processing system.
- The success of the Group is dependent on the quality of its executives, other key employees and highly qualified employees.
- The insurance coverage of the Group may prove to be insufficient.
- As parent company, the Issuer partly has a holding function and is therefore also dependent on the distributions of its subsidiaries.

#### **Financial Risks of the Group**

- The Group is exposed to counterparty risk when investing liquid assets as well as during hedging transactions.
- The Group may be insufficiently protected against changes in interest rates and is also exposed to all risks associated with the reform of reference interest rates.
- The Group has a substantial need of financing and refinancing and is exposed to the risk of not being able to obtain debt financing to the extent necessary or at the time required. In the case of refinancing, the conditions can significantly deteriorate, for example in form of increased interest or additionally required collateralization.
- The Group is exposed to currency risks and translation risks due to exchange rate fluctuations.
- Restrictions in financing contracts of the Group can limit its financial and business flexibility. Violations can impair the financial position of the Group.

- It is unclear if and when a combination of the businesses of the Issuer and IMMOFINANZ AG will take place. The creditworthiness and liquidity of the Issuer may be adversely affected as a result of such a business combination or an expected combination of business. A merger could also adversely affect the creditworthiness of the combined entity.
- The Group's business can be significantly impaired due to insufficient availability of equity financings.
- The Group may find itself not to be in the position to obtain sufficient debt to continue (current) development projects or finance acquisitions.

**Legal Risks**

- The Group is subject to risks resulting from legal disputes related to its operating business.
- In the countries in which the Group has investments, it is exposed to various political, economic and legal environments. In particular in connection with the degree of development of the legal systems in the CEE region significant legal uncertainties and risks exist.
- In the case of renting, the Group is exposed to legal risks arising from provisions governing the protection of tenants.
- The Group is exposed to the risk of changes in tax law.
- The Group is generally exposed to the risk of change in legislation, especially in the regulatory legislation.
- The current core shareholder IMMOFINANZ AG, one of the Issuer's major competitors, could come into a position to significantly influence the composition of the Supervisory Board of the Issuer and therefore, indirectly the Management Board of the Issuer.
- The development and exploitation (renting, operating) of properties of the Group is subject to numerous permits and administrative authorizations and risks related to their revocation, expiration, suspension and similar associated risks.
- Changes of use of real estate of the Group are limited by dedication, construction and regional planning regulations.
- The Group can be exposed to losses and liabilities (including tax burdens) in relation to its properties, as a result of acts or omissions of sellers or previous owners, or which refer to a former owner.
- The Group operates in a regulatory environment with severely high fines.

D.3 Key risks specific to the bonds.....

- Investors are subject to the risk that the bonds are not suitable for them.
- Risks exist due to the structural subordination of bonds towards other financing obtained by the Issuer or its subsidiaries based on the financial structure of the Group as well as the terms and conditions.

- Each bondholder is subject to the risk of his investment decision.
- Bondholders are subject to credit risk with regard to the Issuer.
- The solvency of the Issuer can change during the maturity of the bonds (solvency risk).
- The market price of bonds can decrease due to changes of the market interest rate (market price risk).
- Bondholders are exposed to the risk that a liquid market for the bonds does not develop or that trading of the bonds is suspended. Revocation of the listing or suspension of trading with bonds can lead to distorted pricing or to the sale of the bonds becoming impossible.
- The Issuer can terminate the bonds due to tax reasons.
- Bondholders are dependent on the operation of the clearing systems.
- The Issuer, the arranger or other dealers can effect transactions which are not in the bondholders' interest, or other reasons may lead to conflicts of interest arising between the Issuer and the bondholders. Moreover, there may be business relations between the Issuer and the arranger or other dealers.
- Future inflation could lead to a reduction in the return on investment in the bonds.
- Transaction costs and charges may significantly reduce the return on investment in the bonds.
- Proceeds from the bonds may be subject to different taxation in different countries; changes of laws, regulations, administrative practice or the tax framework involve risks for the bondholders.
- The leveraged acquisition of the bonds may significantly increase losses.
- Changes to applicable law, regulations or administrative practice can lead to negative consequences for the Issuer, the bonds and the bondholders.
- The purchase of the bonds by potential investors may violate applicable law.
- Bondholders may not be able to assert their claims independently.
- Unless asserted, claims made against the Issuer for redemption expire within thirty years (regarding capital) and within three years (regarding interest) from the due date.
- Investors are exposed to the risk of a lack of influence on the Issuer.
- It might be difficult for bondholders to prove that the conditions for an extraordinary termination, e.g. following a change of control, are met. In case of such extraordinary termination, the Issuer may not be able to redeem such bonds.

#### **Section E - Offer**

E.2b	Reasons for the offer and use of proceeds .....	[The Issuer makes the offer and intends to use the net proceeds of the issue of the bonds for the repayment of the S IMMO bond 2014-2019 (ISIN AT0000A19SB5) and for general business purposes, including direct or indirect investments in real estate.][●]
E.3	Terms and conditions of the offer .....	<p>The bonds will be issued up to a principal amount of EUR [<i>insert principal amount</i>] and with a denomination of EUR [<i>insert denomination</i>]. [The offer period is from [●] to [●].] [The offer period may be extended or shortened]</p> <p>[Other terms and conditions of the offer are [●].]</p>
E.4	Material interest in the issue/offer including conflicting interests .....	<p>The Issuer has an interest to raise additional financial resources through the issue of bonds on the capital market. Involved dealers will be made an industry-standard commission by the Issuer, if the placement of the issue is successful. The amount of the commission depends on the actual volume placed.</p> <p>The relevant dealer for each issue of bonds has a particular interest in the successful placement of the respective issue of bonds.</p> <p>Dealers and their related companies could finance the Group. The use of the proceeds of the issue may also result in the repayment of loans granted to companies of the Group by dealers and/or their related companies, and the reimbursement of which would be of special interest for dealers.</p> <p>Furthermore, as part of their normal business operations and in conducting financing and securities broking transactions for their own account or for third-party accounts, dealers and their related companies may enter into call and put positions in respect of the bonds or shares of the Issuer, or enter into financing or other contracts with companies of the Group or change their contractual position under existing contracts and/or transfer them to third parties, or conduct other transactions in connection with the bonds. The interests of the dealers, the Group, the bondholders in the bonds and other parties do not necessarily have to coincide.</p> <p>Any other conflicts of interest relating to a series of bonds will be set out in the relevant final terms. [●]</p>
E.7	Costs for investors .....	[In addition to the re-offer price and any agio, various types of ancillary costs (including transaction fees and possible additional fees) may incur in connection with the purchase of bonds.]/[●]

**S IMMO AG**  
Friedrichstraße 10  
1010 Wien  
Österreich

**ARRANGEUR UND PLATZEUR**

**Erste Group Bank AG**  
Am Belvedere 1  
1100 Wien  
Österreich

**ANWALT DER EMITTENTIN**

**Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati  
Rechtsanwälte GmbH**  
Parkring 2  
1010 Wien  
Österreich


**ANWALT DES ARRANGEURS UND PLATZEURS**

**Wolf Theiss  
Rechtsanwälte GmbH & Co KG**  
Schubertring 6  
1010 Wien  
Österreich

**ABSCHLUSSPRÜFER**

**Für den Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017**  
**PwC Wirtschaftsprüfung GmbH**  
Donau-City-Straße 7  
1220 Wien  
Österreich

**Für den Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2018**  
**KPMG Austria GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft**  
Porzellangasse 51  
1090 Wien  
Österreich

Signaturwert	YdSKCx8B6877cyPM+NkLoK/HdhcqlTaPuTkZz+I684YQp1qys14CA0GloqIp27PaJcFuKYdJxm6F00wWsg0KlsvWcBd2T/KXKR3fwf660hH8HZGbJqIHg1WFlrgt5AB78hEC0eU1CkypZ2bCi9OztIwGlryeE5eoCN9Y/i+MC6LuzY6AwjTF5ZcTX4XvZGJzbRlTEmU+ctS/R6lFwIF4lmNdcnTC4MlcaGo40kQrGPmlxHJ/Jm97M5LBryEW+TjGrLpbnMnP4LWMEAh2oT2ANEEHUH9J/O9GjSuyzGunZGp3sNrveQKIPYvNoPcdEiR5krwwVEXkPUDC6J2Rg+FXtg==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2019-05-06T11:56:27Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.signaturpruefung.gv.at">http://www.signaturpruefung.gv.at</a>	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	