[Bereitgestellt: 21.06.2023 11:17]

Basisprospekt

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 Art 2 lit c PVO, wie unten definiert)

Dieses Dokument ist ein Basisprospekt („**Prospekt**“) für Nichtdividendenwerte gemäß Art 8 Abs 1 und Abs 5 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, idgF (*Prospektverordnung* – „**PVO**“) für das öffentliche Angebot eines Gesamtnennbetrags von bis zu EUR 300.000.000 von 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**“ und zusammen mit ihren Konzernunternehmen die „**Gruppe**“ oder „**S IMMO Gruppe**“) kann unter diesem EUR 300.000.000 Angebotsprogramm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen („**Programm**“) auf Euro denominierte, fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen (je eine „**Teilschuldverschreibung**“ und zusammen die „**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, idgF („**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 der PVO und dem Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen (Kapitalmarktgesetz 2019) gebilligt. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß Art 20 Abs 4 PVO. Die Billigung durch die FMA ist nicht als Befürwortung der Emittentin oder des Programms bzw. von Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu verstehen.

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 Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können und die zwischen Prospektbilligung und dem Auslaufen der Angebotsfrist oder (falls später) der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen um gemäß Art 23 PVO erforderliche Nachträge ergänzt wird.

Arrangeur und Platzeur

Erste Group Bank AG

Basisprospekt vom 21. Juni 2023

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die Emittentin mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 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 sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und keine Auslassungen enthält, die die Aussagen in diesem Prospekt verzerren könnten.

Weder Erste Group Bank AG als zum Zeitpunkt dieses Prospekts erster Arrangeur und Platzeur (kurz „**Arrangeur**“) noch andere im Prospekt und/oder den jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen 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.

WICHTIGE HINWEISE

Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe (i) der PVO, (ii) der Anhänge 6, 14 und 22 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist („**Delegierte Verordnung**“), sowie (iii) des Anhangs II der Delegierten Verordnung (EU) 2019/979 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards für wesentliche Finanzinformationen in der Zusammenfassung des Prospekts, die Veröffentlichung und Klassifizierung von Prospekten, die Werbung für Wertpapiere, Nachträge zum Prospekt und das Notifizierungsportal 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 jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen, einschließlich der darin enthaltenen emissionsspezifischen Zusammenfassung, 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 zu beachten. Dieser Prospekt ist so zu lesen und zu verstehen, dass die per Verweis in den Prospekt aufgenommenen Dokumente und die jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen Bestandteil dieses Prospekts sind.

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 wesentliche 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 Art 23 PVO 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, oder andere Werbung) 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.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

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 solcher 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 derer ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen oder der Besitz, die Verbreitung oder Verteilung des Prospekts oder sonstiger Unterlagen, die sich auf die Emittentin oder Teilschuldverschreibungen beziehen, gestattet ist. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land mit Ausnahme 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 („**USA**"), Kanada, Australien, Japan, Irland oder das Vereinigte Königreich von Großbritannien und Nordirland 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 ausgenommen Österreich und Deutschland und insbesondere nicht gemäß dem Securities Act registriert. Insbesondere dürfen Teilschuldverschreibungen daher nicht in den USA 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 in einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums („**EWR**" und jeder solcher Staat ein jeder ein „**EWR-Staat**") zugelassen ist, seinen Sitz einem betroffenen EWR-Staat hat und zum Emissionsgeschäft oder zum Vertrieb von Teilschuldverschreibungen 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 von 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 Serie oder 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.

EWR

Ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in einem EWR-Staat darf nur dann erfolgen, wenn die nachstehenden Bedingungen erfüllt sowie jegliche darüber hinaus im betroffenen EWR-Staat anwendbaren Vorschriften eingehalten werden:

(a) ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen beginnt oder erfolgt innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach dem Tag der Billigung dieses Prospekts durch die FMA innerhalb der in den endgültigen Bedingungen vorgesehenen Angebotsfrist und, falls ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen in einem anderen EWR-Staat als Österreich erfolgt, dieser Prospekt sowie alle etwaigen Nachträge gemäß PVO an die zuständige Behörde des betroffenen EWR-Staats notifiziert wurden; oder

(b) ein Angebot von Teilschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich an qualifizierte Anleger (wie in MiFID II definiert); oder

(c) ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen erfolgt an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro EWR-Staat; oder

(d) unter allen sonstigen Umständen, die unter Art 1 Abs 4 PVO fallen;

insofern für ein solches Angebot von Teilschuldverschreibungen keine Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospekts gemäß Art 3 PVO oder eines Nachtrags gemäß Art 23 PVO für die Emittentin oder einen Platzeur besteht.

USA

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 USA oder an oder auf deren Rechnung oder zugunsten von United States („**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 USA an nicht-U.S. Personen angeboten und verkauft.

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und unterliegen dem Steuerrecht der USA und dürfen weder in den USA 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 USA 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 USA 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 von Großbritannien und Nordirland 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“ enthalten, 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 Zielmarktbewertung berücksichtigen. Allerdings ist jeder Vertreiber, der der MiFID II unterliegt, für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbewertung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen (entweder durch Übernahme oder weitergehende Spezifizierung der Zielmarktbewertung) 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

PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE 2
Finanzinformationen 2
In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen 2
Veröffentlichung 2
Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente 3
Einsehbare Dokumente 3
RISIKOFAKTOREN 4
Makroökonomische und geographische Risiken der Märkte, in denen die Emittentin tätig ist 4
Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte 6
Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe 11
Risiken im Zusammenhang mit der Übernahme durch die CPI PROPERTY GROUP 16
Finanzrisiken der Gruppe 18
Rechtliche Risiken 19
Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen 20
DAS PROGRAMM 26
Besonderheiten im Zusammenhang mit grünen Anleihen 30
EMISSIONSBEDINGUNGEN (*CONDITIONS*) 33
MUSTER-ANLEIHEBEDINGUNGEN (*FORM OF THE TERMS AND CONDITIONS*) 34
MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN (*FORM OF FINAL TERMS*) 48
ZUSTIMMUNG ZUR PROSPEKTVERWENDUNG 63
STEUERLICHE BEHANDLUNG 64
Warnhinweis 64
Besteuerung in Österreich 64
AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN 69
Wesentliche Veränderungen in den Aussichten sowie der Finanz- und Ertragslage der Gruppe 71
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 72
Überblick 72
Portfoliostruktur 73
Unternehmensstrategie 74
Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe 75
Investitionen 76
Wesentliche Verträge 76
HAUPTGESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN 77
Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen 77
MANAGEMENT 79
Vorstand 79
Aufsichtsrat 79
Ausschüsse des Aufsichtsrats 80
Potenzielle Interessenkonflikte 80
Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex 80
ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN 82
Juristischer und kommerzieller Name, Sitz, Geschäftsjahr, Existenzdauer, Grundkapital 82
Geschichte der Emittentin 82
Satzung und Unternehmensgegenstand 84
Wesentliche Tochtergesellschaften 84
Abschlussprüfer 84
Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse 85
Gewinnprognosen oder -schätzungen 85
VERZEICHNIS BESTIMMTER ABKÜRZUNGEN UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN 86
LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 31. Dezember 2022 ..... W-1

PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Finanzinformationen

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2022 bis zum 31. Dezember 2022 (der „**Konzernabschluss 2022**“) sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2021 bis zum 31. Dezember 2021 (der „**Konzernabschluss 2021**“ und gemeinsam mit dem Konzernabschluss 2022, die „**Geprüften Konzernabschlüsse**“), jeweils in deutscher Sprache, entnommen jeweils den Geschäftsberichten 2022 und 2021, und die ungeprüfte Konzernzwischenmitteilung der Emittentin für die drei Monate vom 1. Jänner 2023 bis zum 31. März 2023 in deutscher Sprache, entnommen der Zwischenmitteilung zum 31. März 2023 (der „**Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss**“ und gemeinsam mit den Geprüften Konzernabschlüssen, die „**Konzernabschlüsse**“) 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, und den Ungeprüften Konzernzwischenabschluss nach den anwendbaren Anforderungen der *International Financial Reporting Standards* (IFRS) erstellt.

Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, hat die Geprüften Konzernabschlüsse geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen

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

In diesem Prospekt werden alternative Leistungskennzahlen (*Alternative Performance Measures*) verwendet, die nicht nach IFRS definiert sind. Sie sollten nicht isoliert oder als Ersatz, sondern als Ergänzung zu jenen Finanzkennzahlen, die gemäß IFRS zum Einsatz kommen, betrachtet werden. Diese Leistungskennzahlen liefern nützliche Informationen über die wirtschaftliche Lage der Gruppe und sind zum Teil bedeutende Indikatoren zur internen Steuerung. Da diese Kennzahlen nicht nach IFRS definiert sind, kann sich die Berechnung von den veröffentlichten alternativen Leistungskennzahlen anderer Unternehmen unterscheiden. Aus diesem Grund ist die Vergleichbarkeit über Unternehmensgrenzen hinweg möglicherweise begrenzt. Die Berechnung der von der Gruppe verwendeten alternativen Leistungskennzahlen und deren Überleitung aus den IFRS Kennzahlen bzw. anderen internen Daten werden unter der Überschrift „*Ausgewählte Finanzinformationen*“ dargestellt.

Veröffentlichung

Dieser Prospekt, etwaige Nachträge dazu sowie die Emissionsbedingungen und die per Verweis aufgenommenen Dokumente werden in elektronischer Form auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) veröffentlicht und werden für mindestens zehn Jahre zur Verfügung gestellt. Dieser Prospekt, etwaige Nachträge dazu sowie die Emissionsbedingungen und die per Verweis aufgenommenen Dokumente sind während des Zeitraums der Gültigkeit dieses Prospekts an der Geschäftsanschrift der Emittentin in Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 Wien, zu den üblichen Geschäftszeiten kostenlos erhältlich. Die Konzernabschlüsse können auch auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) unter den Icons „Investor Relations“ und „Finanzberichte“ eingesehen werden.

Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente

Die Konzernabschlüsse samt den jeweiligen Bestätigungsvermerken der Geprüften Konzernabschlüsse sind den veröffentlichten Geschäftsberichten 2022 und 2021 sowie der Zwischenmitteilung zum 31. März 2023 entnommen. Alle im Folgenden genannten Teile von Dokumenten stellen Bestandteile dieses Prospekts dar:

- **Zwischenmitteilung zum 31. März 2023:** (https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2023/S-IMMO-AG-Q1-2023-Zwischenmitteilung.pdf): Konzernbilanz (Seiten 12-13), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 14), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 15), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 16-17), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 18), Ergänzende Informationen (Seiten 19-21);

- **Geschäftsbericht 2022:** (https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2022/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2022.pdf): Konzernbilanz (Seiten 114-115), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 116), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 117), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 118-119), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 120), Konzernanhang (Seiten 121-169), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 170-173).

- **Geschäftsbericht 2021:** (https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2021/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2021.pdf): Konzernbilanz (Seiten 100-101), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 102), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 103), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 104-105), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seiten 106), Konzernanhang (Seiten 107-155), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 156-159).

Alle Informationen in den oben angeführten Dokumenten, welche nicht explizit durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen werden, sind entweder für Anleger nicht relevant oder bereits an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten.

Einzelne Zahlenangaben, auch Prozentangaben, in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

Einsehbare Dokumente

Kopien der folgenden Dokumente können während der Gültigkeit des Prospekts an der Geschäftsanschrift der Emittentin, Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 Wien, Österreich, Tel. +43 1 22795-1112, während der üblichen Geschäftszeiten und auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) eingesehen werden:

- die Satzung der Emittentin;
- dieser Prospekt, einschließlich etwaiger Nachträge sowie die jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen;
- die Zwischenmitteilung zum 31. März 2023; sowie
- die Geschäftsberichte 2022 und 2021.

RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleihegläubiger 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 im Zusammenhang mit ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und ihren Zukunftsaussichten derzeit für sie erkennbaren und von ihr als wesentlich und spezifisch erachteten Risiken****. Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin derzeit unbekannte oder für die Emittentin nicht erkennbare oder von ihr nicht als wesentlich und spezifisch eingestufte Risiken bestehen, auftreten oder sich nachträglich als wesentlich herausstellen und jedes dieser Risiken kann die unten beschriebenen Auswirkungen haben. Die folgenden Risikofaktoren sind entsprechend ihrer Art in Kategorien eingestuft, wobei in jeder Kategorie eine Abstufung nach der Wesentlichkeit erfolgt (wesentlichster Risikofaktor ist an erster Stelle gereiht).*

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. Als Ergebnis können die Anleihegläubgiger einen Teil oder ihr gesamtes Investment verlieren, d.h. dass es zu einem Totalverlust des vom Anleihegläubgiger eingesetzten Kapitals kommen kann. 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 Anleihegläubgiger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikofaktoren enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

Makroökonomische und geographische Risiken der Märkte, in denen die Emittentin tätig ist

Die Folgen des Kriegs Russlands gegen die Ukraine können erhebliche Auswirkungen auf die geopolitische und wirtschaftliche Lage und die makroökonomische Entwicklung in der Region und darüber hinaus auf die Ertrags- und Finanzlage der Emittentin haben.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine, der am 24. Februar 2022 begann, und die damit verbundenen geopolitischen und wirtschaftlichen Veränderungen und Entwicklungen, einschließlich des Risikos einer weiteren regionalen, europaweiten oder sogar weltweiten Eskalation des Konflikts, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Geschäft der Emittentin haben. Die Immobilienmärkte, in denen die Gruppe tätig ist, hängen von der Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Ländern ab, sodass sich auch der Angriffskrieg Russlands negativ auf die Gruppe auswirken kann.

Die mit dem Angriffskrieg einhergehende Energie- und Rohstoffkrise beeinträchtigte auch die Immobilienbranche. Rohstoffpreise stiegen stark an, was zu Bauverzögerungen, aber auch zu einer Schwerpunktverlagerung von Neubau auf Instandhaltungsmaßnahmen führte. Anhaltend steigende Energie- bzw. Rohstoffpreise können auch zu einem weiteren Anstieg der Inflationsrate führen, der bei längerer Dauer zu einer Rezession oder auch Depression in den Märkten der Emittentin führen könnte. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette zum Beispiel von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen.

Weiters könnte der durch den Angriffskrieg ausgelöste Wirtschaftsabschwung oder könnten weitere negative makroökonomische Entwicklungen negative Folgen auf die Gruppe haben: Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhte Mietrückstände, steigende Leerstandsraten, Mietausfälle, ein niedrigeres Niveau der Marktmieten sowie niedrigere Marktpreise von Immobilien oder illiquide Immobilienmärkte können die Folge sein.

Die Aggression Russlands hat seit der ersten Jahreshälfte 2022 auch große Volatilität in den Finanzmärkten verursacht und könnte das Bankensystem durch einen Anstieg von Kreditnehmerausfällen weiter belasten, was zu einer geringeren Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen oder einer Einschränkung der Möglichkeiten einer Finanzierung über den Kapitalmarkt, insbesondere durch Anleihen, führen kann.

Als Folge des Angriffskriegs wurden gegen Russland und Weißrussland, einschließlich Unternehmen und Finanzinstitute sowie bestimmte Personen, die von der russischen Regierung profitieren oder diese unterstützen oder ihr nahestehen, strenge Wirtschaftssanktionen und Exportkontrollmaßnahmen seitens der EU und zahlreicher Länder weltweit (einschließlich des Vereinigten Königreichs und der Vereinigten Staaten) verhängt. Die Verhängung von Sanktionen und Restriktionen sowie eine deutlich kritische Risikowahrnehmung an den internationalen Kapitalmärkten werden voraussichtlich weiterhin zu einem erhöhten Inflationsdruck beitragen und können insbesondere das Wirtschaftswachstum in den für die Emittentin relevanten Regionen weiter beeinträchtigen. Die verhängten Sanktionen und die Ungewissheit im Zusammenhang mit dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine könnten zu steigenden Herstellungskosten für die S IMMO Gruppe führen, indem sie Unterbrechungen in der Lieferkette verursachen, unter anderem aufgrund von Transportbeschränkungen, erhöhten Rohstoffkosten, Produktionskosten und negativen Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Materialien.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts ist es ungewiss, wie sich die Krise und die geopolitische Lage entwickeln und ob Nachbarländer in Zentral- und Osteuropa (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Kroatien und Bulgarien; zusammen *Central Eastern Europe* oder „**CEE**“) in denen die S IMMO Gruppe tätig ist, weiter in den Konflikt hineingezogen werden. Künftige politische, wirtschaftliche und soziale Veränderungen in den Volkswirtschaften, in denen die S IMMO Gruppe tätig ist, können erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und könnten die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, beeinträchtigen und sogar zur Einstellung der Geschäftstätigkeit in bestimmten Ländern führen.

Ein Anhalten der aktuellen Inflationsraten oder sogar ein weiterer Anstieg der Inflationsraten kann sich negativ auf die Rentabilität der Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken und somit die Ertrags- und Finanzlage der S IMMO Gruppe beeinträchtigen.

Die Umsatz-, Finanz- und Ertragslage der S IMMO Gruppe wird durch geopolitische und makroökonomische Entwicklungen in den Kernmärkten der Gruppe beeinflusst. Inflation, verstanden als allgemeine Geldentwertung oder Anstieg der Preise für Waren und Dienstleistungen in einer Volkswirtschaft, geht grundsätzlich mit einem Anstieg der von Gläubigern auf Kreditmärkten verlangten Zinsen einher. Die Inflation in Europa und den USA befindet sich derzeit auf einem sehr hohen Niveau. Getrieben ursprünglich vor allem durch massive Erhöhungen der Rohstoff- und Energiepreise, besteht derzeit das Risiko sich nachhaltig verändernder, d.h. steigender, Inflationserwartungen, einer Lohn-Preis-Spirale und sonstiger Zweitrundeneffekte, was zu einer anhaltenden Inflation und entsprechendem Druck auf das Zinsniveau auf Kreditmärkten führen kann. Eine insgesamt nachhaltige Inflation über einen längeren Zeitraum wirkt sich auf die Rentabilität und die Geschäftsentwicklung der S IMMO Gruppe aus, da sich bestehende Inflationsschutzmaßnahmen wie Inflationsindexierungsklauseln als unzureichend erweisen könnten.

Die S IMMO Gruppe könnte unter anderem außerstande sein, Mieten, Hotelpreise oder an Mieter weiter zu verrechnende Betriebskosten entsprechend der Inflation und/oder dem Kostenanstieg zu erhöhen. Da die Aufwendungen der Emittentin daher ohne entsprechende Umsatzsteigerungen steigen könnten, könnte dies - insbesondere wenn es über einen längeren Zeitraum anhält - erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage und/oder die Perspektiven der S IMMO Gruppe haben. Änderungen der aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen und ein anhaltender Anstieg der Inflation können sich negativ auf die Nachfrage nach den Immobilien der S IMMO Gruppe auswirken, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

Eine Veränderung des makroökonomischen Umfelds, insbesondere eine weitere Erhöhung des Marktzinsniveaus, der Notenbankpolitik oder politische Unsicherheiten können zu einem signifikanten Rückgang der Bewertungen der Immobilien der Gruppe führen, der durch Absicherungsgeschäfte nicht

ausreichend kompensierbar ist, was sich negativ auf das Betriebsergebnis und die Finanzlage der Emittentin auswirken könnte.

Zinssätze sind in hohem Maße von vielen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle der Emittentin entziehen, wie Regierungs-, Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Erwägungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und aufsichtsrechtliche Anforderungen. Die Kosten des Zinsendiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Ab Ende Dezember 2021 kam es zu einem unerwartet raschen Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR von -0,59% auf 3,46% Ende Mai 2023, angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Die EZB hat weitere Zinserhöhungen zur Bekämpfung der hohen Inflation angekündigt, sodass weitere Leitzinserhöhungen und ein weiterer Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR möglich sind.

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.

Weiterhin hohe Zinsen, eine weitere Erhöhung des Marktzinsniveaus und andere Veränderungen der makroökonomischen Umstände können 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, wobei vorgenommene Zinsabsicherungen diesen Effekt nicht vollständig ausgleichen können.

Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte.

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

Die Gruppe ist Bestandgeberin einer Vielzahl unterschiedlich genützter Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE und unterliegt somit allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind. Dies umfasst, neben in der Folge detailliert ausgeführten branchen- und marktspezifischen, insbesondere auch die folgenden Risiken:

- Zyklische (d.h. konjunkturabhängige) und sonstige Schwankungen des Immobilienmarkts im Allgemeinen wie etwa Änderungen der Wirtschaftsleistung, des Wirtschaftswachstums oder der Konsumentenzuversicht, sowie der jeweiligen nationalen und lokalen (Sub-)Märkte, in denen Immobilienvermögen liegt, können die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die Fähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu verkaufen oder vermieten, beeinflussen;
- die Beurteilung der Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter durch die Emittentin könnte etwa durch falsche Einschätzung der Nutzungsmöglichkeiten unrichtig und die geplanten Mieterträge könnten insbesondere in solchen Fällen nicht realisierbar sein;
- Schäden, Qualitäts- oder Rechtsmängel, wie insbesondere fehlerhafte Eigentums-, Miet- oder Pachtrechte, oder Baumängel bei Objekten;
- Investitionstätigkeiten von anderen Immobiliengesellschaften, -entwicklern und Eigentümern einschließlich anderer europäischer börsenotierter Immobiliengesellschaften;
- Kauf- und Mietkraft der allgemeinen Öffentlichkeit und Verfügbarkeit geeigneter Mieter, die durch die Inflation (insbesondere seit Beginn des Angriffskriegs Russlands) und ihre makroökonomischen Auswirkungen negativ beeinträchtigt wurde;
- demografische Risiken wie Abwanderung oder Einwohnerrückgang;

- starke Abhängigkeit von der Entwicklung eines Standorts im Falle nicht ausreichender Diversifizierung und damit verbundener Clusterbildung;
- Schwankungen der Energiekosten, etwa durch die mit dem Angriffskrieg einhergehende Energiekrise, könnten der Emittentin höhere als erwartete Kosten für die Instandhaltung von Immobilien verursachen.

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

Die Gruppe unterliegt Schwankungsrisiken der Immobilienmärkte.

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 denen 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. Diese haben zu einem Wirtschaftsabschwung geführt, der bislang einen negativen Effekt auf die Geschäfts- und Hotelsektoren hatte und wahrscheinlich weiter haben wird.

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. Diese Unsicherheit wurde zunächst durch die COVID-19-Pandemie und in weiterer Folge durch den Krieg in der Ukraine, die Energiekrise, die Inflation und der damit einhergehenden Zinswende erhöht; ihre Auswirkung auf Bewertungen ist unvorhersehbar und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die Auswirkungen der skizzierten Unsicherheiten auf die allgemeine Wirtschaft und speziell auf die Mieter von Immobilien im Eigentum der Gruppe können Auswirkungen auf die Mieteinkünfte und damit auf die Liegenschaftsbewertungen haben. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld führten die steigenden Kosten und steigenden Zinsen zu negativen Immobilienbewertungsergebnis von EUR -78,4 Millionen (2021: EUR 198,7 Millionen); im Detail entfielen EUR -73,3 Millionen auf Deutschland (2021: EUR 156,0 Millionen), EUR -6,6 Millionen auf Österreich (2021: EUR 31,8 Millionen) und EUR 1,5 Millionen auf CEE (2021: EUR 10,9 Millionen).

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 immobilienspezifischer 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 gelegten 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. 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 von Wertpapieren der Emittentin und die Kreditwürdigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.

Diese 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 Immobiliengutachten 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. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der Energiekrise, der Inflation und der damit einhergehenden Zinswende standen und stehen die Bewertungen derzeit unter Druck und sind bereits teilweise gesunken. Die Pandemie hatte und gestiegene Kosten und Zinsen haben dabei negative Auswirkungen auf alle Immobilientypen, wenngleich es in manchen Bereichen kompensatorische Effekte gibt. Aufgrund der skizzierten Unsicherheiten bestehen auch erhebliche Abwertungsrisiken für alle anderen Bestandsliegenschaften und Liegenschaftsentwicklungsprojekte. Abhängig von der Dauer der Unsicherheiten und ihrer mittel- bis langfristigen Auswirkung auf die Gesamtwirtschaft und einzelne Regionen können die Bewertungen wesentlich absinken, was die Gruppe insgesamt beeinträchtigen würde. 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.

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 Baugründe oder 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 Baugründe oder Gebäude der Gruppe bislang unentdeckte oder unbekannte schädliche Materialien enthalten, Liegenschaften der Gruppe in einem bis dato unvorhergesehenen 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. Bei Entwicklungsprojekten wurde etwa beim Aushub teilweise eine Bodenkontaminierung identifiziert, die zu sanieren war, etwa beim Projekt „Essence Garden“ in Ungarn im Jahr 2022. Solche nachteiligen Auswirkungen können im Falle einer Verletzung von Umweltvorschriften durch die Gruppe, ihrer 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 Asbest), 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.

Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Erdbeben, Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen und bereits fertig gestellten Immobilien verursachen. Die Gruppe besitzt etwa Immobilien in den Erdbebenrisikoländern Kroatien und Rumänien, wo sich im März bzw. April 2020 Erdbeben ereigneten. 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.

Die Gruppe unterliegt dem Vertragspartnerrisiko der Mieter.

Die Einkünfte aus den Immobilien der Gruppe hängen von der Fähigkeit der Mieter ab, Miete zu bezahlen und daher von ihrer finanziellen Stabilität. 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 jeweils maßgeblichen 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.

Das Vertragspartnerrisiko der Mieter der Gruppe wurde ursprünglich durch die COVID-19-Pandemie und in weiterer Folge durch den Krieg in der Ukraine, die Energiekrise, die Inflation und der damit einhergehenden Zinswende erhöht, da der wirtschaftliche Abschwung die Kreditwürdigkeit der Mieter von Hotel- und Geschäftsimmobilien durch Erhöhung ihres Insolvenzrisikos oder anderer Schwierigkeiten, ihre Verpflichtungen unter den Mietverträgen zu erfüllen, erhöht hat. Vorauszahlungen, Kautionen oder andere Sicherheiten, die die Gruppe als Vermieter gehalten haben, wurden teilweise bereits verbraucht, um Verpflichtungen aus den Mietverträgen abzudecken und könnten unzureichend sein, um künftige Ansprüche gegen die Mieter abzudecken. Wenn mehrere wichtige Mieter zahlungsunfähig werden oder Insolvenz anmelden, kann das die Profitabilität der Gruppe negativ beeinträchtigen. Da die Gruppe nicht gegen solche Kreditrisiken versichert ist und die verfügbaren Sicherheiten üblicherweise beschränkt sind, kann die Gruppe außerstande sein, mögliche Einkunftsverluste zahlungsunfähiger Mieter einzuschränken.

Die Gruppe unterliegt Risiken in Zusammenhang mit der Verlängerung von Liegenschafts-bestandsverträgen bei Bauten auf fremdem Grund.

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.

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.

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- oder 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, von Ausfällen 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 Vermögenslage der Emittentin haben und ihre Fähigkeit 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 börsenotierter Immobiliengesellschaften, die über größere Ressourcen verfügen können, im Wettbewerb. In CEE hängt die Nachfrage nach Büro- und Geschäftsflächen auch von der politischen Unterstützung der dortigen Regierungen und/oder Subventionen zur Förderung von ausländischen Direktinvestitionen ab, deren Veränderungen Auswirkungen auf den Wettbewerb und/oder die Nachfrage haben.

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.

Die Gruppe unterliegt einem Standortrisiko.

Die Immobilien der Gruppe befinden sich in verschiedenen Regionen, wobei der geografische Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und der CEE Region 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 großteils 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.

Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe

Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt; die Gruppe muss neue Akquisitions- und Entwicklungsprojekte identifizieren und realisieren, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben. Bei Verkäufen könnte die Emittentin Gewährleistungs-, Schadenersatz-, Rückabwicklungs- oder anderen Ansprüchen ausgesetzt sein. Die Gruppe könnte zu Verkäufen zur Unzeit gezwungen sein.

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 Bauhoffnungsgebieten 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.

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 häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe sind. Bedingt durch die Energiepreiskrise, die Inflation, die stark gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie die Ressourcenknappheit kommt es aktuell zu Verzögerungen und Verschiebungen von Baustarts sowie Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten. Ebenfalls kann sich die Wirtschaftlichkeit der Projektrechnungen verschlechtern. Sollte die Gruppe derartige Risiken der Immobilienentwicklung

nicht ausreichend durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Projekte berücksichtigen, 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.

Shopping-Center und Fachmarktzentren, die auch im Portfolio der Gruppe enthalten sind, 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 stieg 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 vernünftigen Konditionen oder überhaupt) zu finden. Schließlich hat die Insolvenz wichtiger Mieter von Geschäftsräumen in der Regel erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe.

Einschränkungen der Besucherfrequenz von Shopping-Center, wie sie durch Regierungsmaßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie (verkürzte Öffnungszeiten oder zeitweise Schließung von bestimmten Einzelhandelsgeschäften) erfolgten, aber auch geringeres Konsumentenvertrauen und geringere Ausgaben aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs, wegen der gestiegenen Inflation und der gestiegenen Zinsen und eine Veränderung des Konsumentenverhaltens in Richtung Online-Shopping haben die negativen Auswirkungen auf die Investitionen der Gruppe in Shopping-Center verschärft. Generell verändert sich der Einzelhandel aufgrund des wachsenden E-Commerce rasch; die Konsumenten gewöhnen sich schnell an Internet und mobiles Einkaufen; diese allgemeinen Entwicklungen haben sich seit der COVID-19-Pandemie wesentlich beschleunigt und intensiviert.

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 Betreiberrisiko von Hotels. Das Hotelsegment wurde am härtesten von der COVID-19-Pandemie getroffen. Entsprechende Risken würden im Falle erneuter epidemischer oder pandemischer oder sonstiger Ereignisse, die zu vergleichbaren Einschränkungen der Reisetätigkeit führen, wieder entstehen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ist auch von den Leistungen und der Effizienz des lokalen Hotelmanagements und der Hotelbetreibergesellschaft, der Zufriedenheit von Hotelgästen und insbesondere der Entwicklung der Hotel- und Tourismusmärkte insgesamt, insbesondere in Wien, Prag, Budapest und Bukarest abhängig.

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 und anderen Zahlungsflüssen der Tochtergesellschaften an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss 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. Immobilientransaktionen können 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, wie zum Beispiel Rumänien angefochten werden und es gibt in diesem Fall trotz Prüfung der vorangegangenen Eigentumstitel („*title chain*") im Rahmen des Ankaufs keine Gewissheit, dass die Gruppe im Fall der Anfechtung ihre Ansprüche erfolgreich verteidigen kann.

Jede erfolgreiche Anfechtung des Eigentums eines Vorbesitzers einer Immobilie der Gruppe 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. 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. Verwirklichen sich diese Risiken, können sie einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

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) Mietverträge 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. Derartige Begrenzungen können die Entwicklung der Mieterträge und Werte betroffener Immobilien negativ beeinflussen.

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 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.

Erhaltungs- und insbesondere große Renovierungsarbeiten sind auch Gegenstand besonderer Konstruktions-, Betriebs- oder anderer Risken, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe liegen: Preiserhöhungen oder Materialknappheit, Mangel an Ausrüstung oder Arbeitskräften, Vertragspartnerrisken, schlechtes Wetter, Unfälle, unvorhergesehene Verzögerungen, nicht (rechtzeitig) erteilte Genehmigungen und Zustimmungen oder andere unvorhersehbare Umstände können in Erhaltungskosten resultieren, die wesentlich höher sind als ursprünglich geschätzt. Die Gruppe könnte auch gezwungen sein, Erhaltungs- oder Renovierungsarbeiten zu verschieben oder ganz auszusetzen.

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 bei wichtigen Bestands- und Entwicklungsprojekten von Partnern abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt.

Die Gruppe ist an Bestands- und Entwicklungsprojekten, zum Beispiel derzeit am Projekt Einsteinova in Bratislava, 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 Partnern 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.

Verzögerungen mit dem Beginn oder dem Abschluss von Bauprojekten können Nutzungsrechte und Baubewilligungen der Gruppe gefährden, Rückkaufsrechte auslösen und Bauarbeiten behindern oder aufhalten. Diese können auch das Risiko erhöhen, einer Änderung der (insbesondere regulatorischen) Gesetzgebung ausgesetzt zu sein.

Die Gruppe könnte, etwa aufgrund schlechter wirtschaftlicher Entwicklung, gestiegener Energiepreise, stark gestiegener Baukosten, Ressourcenknappheit oder Liquiditätsengpässen gezwungen sein, Bauprojekte auszusetzen oder 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.

Weiters setzt die Entwicklung und das Instandhalten von Immobilienobjekten 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 außerstande sehen, ein Entwicklungsprojekt oder Bauvorhaben fertigzustellen bzw. den Betrieb oder die Inbestandgabe von Objekten aufrechtzuerhalten. Bewilligungen für Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben können ablaufen oder bei Verzögerungen mit dem Baufortschritt widerrufen werden. Lokale 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 erteilen. Jede derartige Maßnahme lokaler Behörden kann Entwicklungs- und Bauvorhaben stören, unterbrechen oder gänzlich verhindern.

Jede Aufkündigung oder Weigerung, abgelaufene Nutzungsrechte oder Bewilligungen zu verlängern, jede Ausübung von Rückkaufsrechten, jeder Widerruf einer Bewilligung von Bauvorhaben und jede Verhängung von Sanktionen durch lokale Behörden 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.

Die Gruppe ist auf die Aufrechterhaltung kritischer Infrastruktur angewiesen

Die Gruppe ist abhängig von der störungsfreien Versorgung und Entsorgung der vermieteten Immobilien durch kritische kommunale Infrastruktur. Ausfälle, Versorgungsengpässe und Verunreinigung kritischer Infrastruktur (z.B. Gas, Strom, Wasser, Abwasser) können den laufenden Betrieb beeinträchtigen, was zu zusätzlichen Kosten des operativen Betriebs sowie zu Mietausfällen führen kann.

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.

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 nur unzureichend oder Naturkatastrophen gar nicht versichert sind. Die Gruppe ist daher dem Risiko ausgesetzt, nicht über ausreichenden oder keinen Versicherungsschutz (auch, weil spezifische Risiken nicht versicherbar sein mögen) für Risiken wie Änderungen von Rechtsvorschriften (etwa im Bereich der Bau- und Raumordnungen), Rechtsmängel (wie fehlendes Eigentum), Baumängel, Hochwasser, Feuer und ähnliche Naturkatastrophen, Betriebsunterbrechungen 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.

Risiken im Zusammenhang mit der Übernahme durch die CPI PROPERTY GROUP

Der derzeitige mittelbare Hauptaktionär der Emittentin, CPI PROPERTY GROUP, ist in der Lage, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin und damit indirekt des Vorstands der Emittentin maßgeblich zu beeinflussen.

Nach Abschluss ihres Pflichtangebots am 18. November 2022 kontrollierte CPI PROPERTY GROUP (société anonyme), Luxemburg („**CPI**“) 65.045.543 Aktien der Emittentin; dies entspricht 88,37% des Grundkapitals der Emittentin. Nach einem Verkauf eines Teils dieser Aktien an IMMOFINANZ AG im Dezember 2022 hält CPI (i) 28.241.984 Aktien direkt und (ii) 36.804.449 Aktien über die IMMOFINANZ AG und kann allein oder gemeinsam mit anderen Aktionären die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin maßgeblich beeinflussen; der Aufsichtsrat bestimmt wiederum die Zusammensetzung des Vorstands. Der Einfluss der übrigen Aktionäre der Emittentin würde entsprechend weiter reduziert werden: So hat der Aufsichtsrat der Emittentin am 16. Juni 2023 den bisherigen Vorstandsvertrag mit Herrn Holger Schmidtmayr einvernehmlich aufgelöst und Frau Radka Döhring, die als Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG tätig ist, in den Vorstand der S IMMO AG berufen.

Die Interessen des Großaktionärs können im Widerspruch zu den Interessen der Emittentin oder den Interessen der übrigen Aktionäre der Emittentin und den Anleihegläubigern stehen. Diese Interessenkonflikte können zu Schwierigkeiten in der Geschäftsführung der Emittentin und zu Konflikten zwischen den Aktionären der Emittentin oder zu Maßnahmen führen, die nicht im Interesse der Gesellschaft, ihrer Aktionäre und ihrer Fremdkapitalgeber sein könnten. All dies kann auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin haben.

Risiken können durch die Auslagerung bestimmter Dienstleistungen, Aktivitäten und Prozesse an Ländergesellschaften der CPI oder an die IMMOFINANZ AG entstehen.

Im Rahmen ihres Strategiewechsels intensivierte die Emittentin auch die Zusammenarbeit mit der neuen Mehrheitseigentümerin CPI und hat unter anderem die Bereiche Asset Management, Property Management und sonstigen Support der Head Office Functions mit Service Level Agreements schrittweise an CPI Ländergesellschaften ausgelagert. Seit Jänner 2023 verfügt die Emittentin über keine Tochtergesellschaften mehr mit eigenem Personal in Ungarn und Rumänien: In der Slowakei hat CPI die

Koordinierung schon bisher ausgelagerter Tätigkeiten übernommen. In Tschechien werden die neu erworbenen Objekte von der CPI Ländergesellschaft betreut. Darüber hinaus sollen Cash Management und das Kreditmanagement (Kreditgestionierung) an die IMMOFINANZ AG ausgelagert werden. Bei diesem und möglichem weiteren Outsourcing ist die Emittentin dem Risiko aus Auslagerungen ausgesetzt, worunter alle Risiken zu verstehen sind, die aus der Auslagerung von Dienstleistungen an einen Auslagerungsdienstleister entstehen können. Die ausgelagerten Dienstleistungen könnten insbesondere nicht zeit- und/oder qualitätsgerecht bzw. überhaupt nicht erbracht werden. Letztlich könnte die Emittentin Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein, wenn die Aufgaben nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt werden.

Aufgrund der mit der Übernahme durch CPI verbundenen Unsicherheiten, vor allem im Lichte der voranschreitenden Integration der Gruppen und gepaart mit den allgemeinen Entwicklungen am Arbeitsmarkt, könnte die Gruppe Schwierigkeiten haben, Führungskräfte und andere wichtige Mitarbeiter zu gewinnen, zu motivieren und zu halten.

Mit Abschluss des Übernahmeangebots im November 2022 begann CPI den Prozess einer Integration der S IMMO mit den Gesellschaften der CPI Gruppe zur Hebung von Synergien und zum Austausch und zur Zusammenführung von Kompetenzen, Ressourcen und Erfahrungen. Der Erfolg der S IMMO Gruppe nach dem Kontrollerwerb wird zum Teil davon abhängen, ob es ihr gelingt, die Arbeitskräfte, die derzeit in Schlüsselpositionen bei ihr beschäftigt sind, (ausreichend lange) zu halten. Die Mitarbeiterbindung kann während der Dauer der Integration der Gruppe besonders herausfordernd sein, da die Mitarbeiter Unsicherheiten über ihre zukünftige Rolle erfahren können. Die Übernahme führte bereits zu Abgängen von leitenden Mitarbeitern. Sollte es als Folge der Übernahme zu weiteren Abgängen von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen oder zu anderen wesentlichen Fluktuationen kommen, könnte sich die Integration der Unternehmen schwieriger als erwartet herausstellen, und die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe könnte beeinträchtigt werden. Darüber hinaus könnten der Gruppe erhebliche und erhöhte Kosten erwachsen, sowohl, um Mitarbeiter zu halten (etwa durch Halteprämien, verlängerte Kündigungsfristen, Ausweitung der *Home-Office policy*), also auch für die Suche und Einstellung von Ersatz für ausscheidende Mitarbeiter. Die SIMMO Gruppe könnte beträchtliche Fachkenntnisse, Know-how, Talente und Kundenbeziehungen in Bezug auf ihr Geschäft verlieren. Darüber hinaus nimmt der Wettbewerb um qualifiziertes Personal weltweit zu.

Der Gruppe könnte es nicht gelingen, erfahrenes Management und qualifiziertes Personal zu gewinnen, zu entwickeln, zu halten und zu ersetzen, und jedes Versäumnis, dies zu tun, könnte einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit einen negativen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin ist in einem Nachprüfungsverfahren dem Vorwurf ausgesetzt, dass sie gemeinsam vorgehend mit anderen Rechtsträgern kein übernahmerechtliches Pflichtangebot auf Aktien der IMMOFINANZ AG gelegt hat.

Am 16. März 2021 wurde die Emittentin informiert, dass die Übernahmekommission auf Antrag eines Aktionärs der IMMOFINANZ AG am 4. März 2021 ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und im Zuge dessen prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die Emittentin und eine ihrer Konzerngesellschaften, die CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht im Sinne der Vorschriften über übernahmerechtliche Pflichtangebote auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben. Die Emittentin hat umgehend eine Stellungnahme zu den aus ihrer Sicht unfundierten Vorwürfen erstattet, in der sie den Vorwurf zurückweist. Sollten sich diese Vorwürfe dennoch als begründet erweisen, würde eine Verletzung der übernahmerechtlichen Vorschriften nicht nur eine Verwaltungsübertretung darstellen, sondern könnte auch zivilrechtliche Ansprüche von geschädigten Aktionären gegen die Emittentin nach sich ziehen. Mangels Kenntnis konkreter Vorhalte, lässt sich derzeit nicht abschätzen, ob und inwieweit das Nachprüfungsverfahren die Emittentin auch tatsächlich materiell betrifft. Seit Eröffnung des Verfahrens im März 2021 brachte dieses keine substanziellen Ergebnisse.

Finanzrisiken der Gruppe

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 und Margen oder zusätzlich erforderlicher Besicherungen.

Die Gruppe benötigt Finanzierungen und Refinanzierungen insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite und Anleihen und zur 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 vorteilhaften Konditionen oder überhaupt zu prolongieren. Dies kann insbesondere zum Schlagendwerden höherer Margen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten unter Kreditverträgen der Gruppe sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen.

Die Möglichkeiten bzw. Konditionen der Finanzierung der Gruppe 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 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**"). Solche 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 wie auch durch Bewertungsschwankungen 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.

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 großteils 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.

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.

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).

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 Konzernunternehmen 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. In Ländern der Nicht-Euro Zone (wie etwa in Tschechien) kann die Umrechnung von Euro–Krediten in lokale Währung im jeweiligen lokalen Jahresabschluss positive Umrechnungsdifferenzen hervorbringen, die effektiv ertragsbesteuert werden und damit zu einem Finanzmittelabfluss führen können.

Rechtliche Risiken

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 sowie zur Gewährleistung von definierten Mindeststandards. Sowohl in Deutschland als auch in Österreich wurden etwa während der COVID-19-Pandemie spezielle Gesetze erlassen, das Mieter mit pandemiebedingter reduzierter Wirtschaftskraft schützt, etwa durch einen Aufschub der Mieten (Mietenmoratorium). Zahlreiche andere Länder, in denen die Gruppe tätig ist,

verfügen über vergleichbare Rechtsnormen. Diese oder vergleichbare Vorschriften in anderen Ländern 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.

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- als auch auf Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. In solchen Gerichtsverfahren treten die Gesellschaften der Gruppe meist als Kläger auf, sie beziehen sich primär auf Streitigkeiten aus Miet- und Werkverträgen aus dem operativen Geschäft. Die Gesellschaften der Gruppe führen Rechtstreitigkeiten 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 Rechtstreitigkeiten 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.

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. 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.

Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen

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.

Die Anleihegläubiger sind unbesicherte Gläubiger der Emittentin. Die 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 jeweils maßgeblichen Tochtergesellschaft einen Zugriff auf deren Vermögenswerte 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 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 einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken im Zusammenhang mit Teilschuldverschreibungen, bei denen eine bestimmte Verwendung der Erlöse vorgesehen ist, wie insbesondere grüne Anleihen.

Die Endgültigen Bedingungen können in Bezug auf eine bestimmte Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen vorsehen, dass die Emittentin die Erlöse aus dem Angebot dieser Teilschuldverschreibungen speziell zur Finanzierung oder Refinanzierung sowohl von Darlehen an als auch von Investitionen in Unternehmen, Vermögenswerte, Projekte und/oder Aktivitäten verwenden wird, die klimafreundliche, energieeffiziente und andere ökologische Zwecke fördern („**Grüne Vermögenswerte**"). Die Emittentin hat für Teilschuldverschreibungen, bei denen die Verwendung der Erlöse für Grüne Vermögenswerte vorgesehen ist **(„Grüne Anleihen")** ein Rahmenwerk erstellt, in dem die Zulassungskriterien für solche Grünen Vermögenswerte näher spezifiziert werden („**Rahmenwerk**"). Das Rahmenwerk basiert auf den freiwilligen Green Bond Principles 2018 und Social Bond Principles 2020 der International Capital Market Association („**ICMA"**). Zur Klarstellung: Das Rahmenwerk ist nicht Bestandteil dieses Prospekts und auch nicht als in diesen Prospekt einbezogen und/oder als Teil dieses Prospekts anzusehen. Anleihegläubiger sollten berücksichtigen, dass es derzeit noch keinen Marktkonsens darüber gibt, was ein „grünes" oder ein „nachhaltiges" oder ein gleichwertig gekennzeichnetes Projekt ausmacht oder welche genauen Eigenschaften erforderlich sind, damit ein bestimmtes Projekt als „grün" oder „nachhaltig" oder mit einem entsprechenden Label definiert werden kann. Ein Projekt, das dem Rahmenwerk der Emittentin entspricht, muss nicht zwangsläufig als taxonomiekonform gemäß den EU-Taxonomiebestimmungen eingestuft werden können.

Potentielle Anleihegläubiger sollten die in den jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen und dem Rahmenwerk dargelegten Informationen über eine solche Verwendung der Erlöse berücksichtigen. Sie müssen für den Zweck einer Anlage in solche Grüne Anleihen die Relevanz dieser Informationen selbst überprüfen, zusammen mit allen anderen Umständen, die sie, gegebenenfalls nach einer entsprechenden Überprüfung, für erheblich halten. Insbesondere gibt die Emittentin keine Zusicherung, dass die Verwendung dieser Erlöse für Grüne Vermögenswerte ganz oder teilweise die Erwartungen oder Anforderungen gegenwärtiger oder zukünftiger Anleihegläubiger hinsichtlich Anlagekriterien oder -richtlinien erfüllt, die diese Anleihegläubiger oder ihre Anlagen erfüllen müssen, sei es durch gegenwärtige oder zukünftige anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln oder Anlageportfoliomandate, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von Grünen Vermögenswerten sind oder im Zusammenhang mit Grünen Vermögenswerten stehen.

Grüne Evaluierung ist keine Garantie für die Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien: Obwohl das Rahmenwerk evaluiert und die Ausrichtung an den ICMA Green Bond Principles 2018 und Social Bond Principles 2020 mit einer Second Party Opinion bestätigt wurde, wird keine Zusicherung hinsichtlich der Eignung oder Verlässlichkeit von Meinungen oder Bescheinigungen

Dritter gegeben, die im Zusammenhang mit der Emission von Grünen Anleihen und insbesondere von Grünen Vermögenswerten zur Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien („Grüne Evaluierung") zur Verfügung gestellt werden. Eine Grüne Evaluierung darf sich nicht mit Risiken befassen, die den Wert der Grünen Anleihen oder Grüner Vermögenswerte beeinflussen können, ist nur zum Zeitpunkt der ursprünglichen Abgabe der Stellungnahme gültig und kann von dem/den betreffenden Anbieter(n) jederzeit aktualisiert, ausgesetzt oder widerrufen werden. Potentielle Anleihegläubiger müssen selbst die Relevanz einer solchen Grünen Evaluierung und/oder der darin enthaltenen Informationen und/oder des Anbieters einer solchen Grünen Evaluierung für die Zwecke einer Anlage in Grüne Anleihen bestimmen.

Gegenwärtig unterliegen die Anbieter solcher Gutachten und Zertifizierungen keiner spezifischen regulatorischen oder sonstigen Regelung oder Aufsicht, und Inhaber von Grünen Anleihen haben keine Ansprüche gegen den/die Anbieter einer Grünen Evaluierung.

Notierung von Schuldverschreibungen auf speziellen Börsensegmenten oder Plattformen nicht garantiert: Für den Fall, dass „grüne" Anleihen an einem bestimmten „grünen", „ökologischen" oder „nachhaltigen" oder einem anderen gleichwertig gekennzeichneten Segment einer Börse oder eines Wertpapiermarktes (unabhängig davon, ob diese reguliert sind oder nicht) notiert oder zum Handel zugelassen werden, gibt die Emittentin oder eine andere Person keine Zusicherung, dass eine solche Notierung oder Zulassung ganz oder teilweise ausreicht, um alle gegenwärtigen oder zukünftigen Erwartungen oder Anforderungen von Anleihegläubigern in Bezug auf Investitionskriterien oder -richtlinien zu erfüllen, denen diese unterliegen – sei es durch gegenwärtige oder zukünftige anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln oder Investitionsportfoliomandate, insbesondere in Bezug auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von Grünen Vermögenswerten sind oder damit im Zusammenhang stehen. Ebenso wenig geben die Emittentin oder eine andere Person eine Zusicherung, dass eine solche Notierung oder Zulassung zum Handel erreicht oder während der Laufzeit der Grüne Anleihen aufrechterhalten wird.

Risiko der Nichteinhaltung des Verwendungszwecks der Erlöse: Obwohl die Emittentin beabsichtigt, die Erlöse aus Grünen Anleihen für Grüne Vermögenswerte zu verwenden, kann nicht zugesichert werden, dass entsprechende Projekte in dieser Weise und/oder in Übereinstimmung mit einem Zeitplan oder mit den ursprünglich von der Emittentin erwarteten Ergebnissen umgesetzt werden können, und dass diese Erlöse ganz oder teilweise für diese Grünen Vermögenswerte verwendet werden. Ein solcher Fall, wie auch ein Versäumnis der Emittentin, Bericht zu erstatten oder eine Stellungnahme einzuholen, begründet kein Kündigungsrecht unter den Teilschuldverschreibungen.

Zusammenfassung der möglichen Auswirkungen für die Inhaber: Jedes derartige Ereignis oder Versäumnis, die Erlöse aus einer Emission von Grünen Anleihen wie oben beschrieben für Grüne Vermögenswerte zu verwenden, der Widerruf einer Grünen Evaluierung sowie jede Stellungnahme oder Zertifizierung, die bescheinigt, dass die Emittentin ganz oder teilweise relevanten Vorgaben nicht nachkommt, und/oder dazu führt, dass die Teilschuldverschreibungen nicht mehr wie vorstehend beschrieben notiert werden oder zum Handel an einer Börse oder einem Wertpapiermarkt oder einem bestimmten Segment davon zugelassen sind, können den Wert der Grünen Anleihen und möglicherweise auch den Wert anderer Teilschuldverschreibungen, die zur Finanzierung von Grünen Vermögenswerten bestimmt sind, erheblich nachteilig beeinflussen und/oder nachteilige Folgen für Anleihegläubiger zur Investition in Teilschuldverschreibungen haben, die für einen bestimmten Zweck verwendet werden sollen.

Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko.

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese ihre Verpflichtungen aus den 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.

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kursentwicklung der Teilschuldverschreibungen, insbesondere, wenn diese während ihrer Laufzeit veräußert werden. Neben Umständen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte die Bonität der Emittentin durch Ausschüttungen oder Aktienrückkäufe negativ beeinträchtigt werden, was die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen, wesentlich beeinträchtigen könnte.

Das Vorliegen der Voraussetzungen eines außerordentlichen Kündigungsrechts könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Auch ein Kontrollwechsel kann die Gläubiger mancher der von der Emittentin ausgegebenen Schuldverschreibungen zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung könnte die Emittentin außerstande sein, die Teilschuldverschreibungen zu tilgen.

Bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne der Anleihebedingungen haben die Anleihegläubiger ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen. Das Vorliegen der Voraussetzungen eines solchen außerordentlichen Kündigungsrechts könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Weiters enthalten von der Emittentin ausgegebene Schuldverschreibungen Kündigungsrechte für deren Anleihegläubiger im Falle von in den jeweiligen Anleihebedingungen definierten Kontrollwechsel. Die Fähigkeit der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen bei einem Kontrollwechsel und Kündigung durch die Anleihegläubiger, zu tilgen, kann durch beschränkten Zugang zu liquiden Mitteln zu diesem Zeitpunkt eingeschränkt sein: Bei einer solchen Kündigung muss die Emittentin bzw deren Gesamtrechtsnachfolgerin unverzüglich den jeweils ausstehenden Nennbetrag, angelaufene Zinsen und allfällige andere von ihr geschuldete 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.

Anleihegläubiger können ihre Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratorengesetz (RGBl 1874/49), wie durch das Kuratorenergänzungsgesetz geändert, in der geltenden Fassung, sieht in verschiedenen Fällen, in denen Rechte der Anleihegläubiger mangels einer gemeinsamen Vertretung gefährdet würden, 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.

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 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.

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.

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.

Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche Teilschuldverschreibungen verbriefen 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 abgewickelt, 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 Platzeure bestehen.

Die Interessen der Emittentin und jene der Anleihegläubiger sind nicht gleich. 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 (oder strukturell vorrangig) 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.

Platzeure erhalten für die Platzierung einer Emission von Teilschuldverschreibungen Provisionen und haben daher ein besonderes Interesse an deren Erfolg. Sie (selbst oder mit ihnen verbundenen Unternehmen) können aber auch im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs Kauf- und Verkaufspositionen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen oder auch Aktien der Emittentin eingehen oder anderweitige Transaktionen durchführen, die in einem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen stehen und mit den Interessen der Gruppe oder der Anleihegläubiger in Widerspruch stehen. 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.

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.

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

DAS PROGRAMM

Nachfolgend finden sich 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 und Pflichten ergeben sich nur aus den Muster-Anleihebedingungen, wie durch die für eine jede Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen veröffentlichten Endgültigen Bedingungen ergänzt, die als Muster in diesem Prospekt enthalten sind.

Dieses Kapitel enthält (i) Angaben, die nach Art 26 Abs 1 der Delegierten Verordnung 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 oder Tranche 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 oder Tranche durch Upload bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG als Meldestelle (ESMA Notifizierungsportal) und am Sitz der Emittentin veröffentlicht und auch auf der Webseite der Emittentin unter 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.

Beschreibung	Programm zur Begebung fixverzinslicher, auf den Inhaber lautender, nicht-nachrangiger Teilschuldverschreibungen
Emittentin	S IMMO AG
Arrangeur und Platzeur	Erste Group Bank AG Die Emittentin kann von Zeit zu Zeit andere oder zusätzliche Platzeure für eine oder mehrere Serien oder Tranchen oder für das gesamte Programm bestellen oder die Bestellung von Platzeuren unter dem Programm beenden.
Begebungsmethode	Teilschuldverschreibungen werden in Serien (jeweils eine „**Serie**“) oder gegebenenfalls Tranchen einer solchen Serie („**Tranchen**“) begeben. Die Emissionsbedingungen einer jeden Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen ergeben sich aus den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen, die auf die anwendbaren Muster-Anleihebedingungen verweisen.
Gesamtnennbetrag	Die Teilschuldverschreibungen einer Serie oder Tranche 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.

Wesentliche, mit den Teilschuldverschreibungen verbundene Rechte	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 Rückzahlung der jeweiligen Teilschuldverschreibungen. Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des jeweiligen 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 oder Tranche 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 oder auf andere geeignete Weise 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. Etwaige darüber hinausgehende Kosten im Hinblick auf eine Serie oder Tranche 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 depotführenden Banken. Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b) Depotgesetz zur Gänze durch eine veränderbare 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. 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 oder Tranche von Teilschuldverschreibungen 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 oder Tranche von Teilschuldverschreibungen werden (soweit solche bestehen) 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 oder Kauf durch die Emittentin oder zum Verkauf durch den Anleihegläubiger 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 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 jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen genannt.

Märkte, auf denen Wertpapiere der gleichen Wertpapier-kategorie 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 zum Datum dieses Prospekts 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.

Besonderheiten im Zusammenhang mit grünen Anleihen

Die Endgültigen Bedingungen können in Bezug auf eine bestimmte Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen vorsehen, dass der Emittentin die Erlöse aus dem Angebot dieser Teilschuldverschreibungen speziell zur Finanzierung oder Refinanzierung Grüner Vermögenswerte verwenden wird. Grüne Anleihen müssen den in ihrem Rahmenwerk enthaltenen Zulassungskriterien für Grüne Vermögenswerte, das auf den ICMA Green Bond Principles 2018 und Social Bond Principles 2020 beruht, entsprechen.

Anleihegläubiger sollten berücksichtigen, dass es derzeit noch keinen Marktkonsens darüber gibt, was ein „grünes" oder ein „nachhaltiges" oder ein gleichwertig gekennzeichnetes Projekt ausmacht oder welche genauen Eigenschaften erforderlich sind, damit ein bestimmtes Projekt als „grün" oder „nachhaltig" oder mit einem entsprechenden Label definiert werden kann; es kann auch nicht zugesichert werden, dass sich eine solche klare Definition oder ein solcher Konsens im Laufe der Zeit entwickeln wird. Jedoch gibt es seitens der Europäischen Union den Versuch, mittels der Verordnung (EU) 2020/852 ("**Taxonomie-Verordnung**") und der damit verbundenen technischen Bewertungskriterien eine solche Definition zu etablieren. Projekte, welche die für sie zutreffenden Bewertungskriterien vollumfänglich erfüllen, können dabei als taxonomiekonform deklariert und somit als ökologisch nachhaltig bezeichnet werden. Ein Projekt, das dem Rahmenwerk entspricht, muss nicht zwangsläufig als taxonomiekonform eingestuft werden können.

Am 9. März 2020 veröffentlichte die technische Expertengruppe für nachhaltige Finanzen ihren Abschlussbericht über die EU-Taxonomie, der Empfehlungen zur übergreifenden Gestaltung der EU-Taxonomie sowie ausführliche Umsetzungsleitlinien dazu enthält, wie Unternehmen und Finanzinstitute die Taxonomie nutzen und entsprechend offenlegen können, auch in Bezug auf einen künftigen europäischen Standard für grüne Anleihen, der von der technischen Expertengruppe für nachhaltige Finanzen 2019 vorgeschlagen wurde. Im Juni 2020 haben der Rat und das Europäische Parlament die Verordnung 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen verabschiedet. Diese Verordnung legt fest, unter welchen Voraussetzungen eine wirtschaftliche Tätigkeit als ökologisch nachhaltig qualifiziert werden kann. Finanzmarktteilnehmer sowie Nichtfinanzunternehmen öffentlichen Interesses sind seit dem Geschäftsjahr 2021 eingeschränkt und seit dem Geschäftsjahr 2022 vollumfänglich gemäß der Taxonomie-Verordnung berichtspflichtig und müssen dabei den jeweils taxonomiekonformen Anteil an Umsatz, CapEx und OpEx offenlegen. Dies gilt auch für die Emittentin, welche dieser Verpflichtung zur Gänze nachkommt.

Am 6. Juli 2021 legte die Europäische Kommission einen Vorschlag für einen europäischen Standard für grüne Anleihen vor; am 28. Februar 2023 wurde im Anschluss an die Trilog-Verhandlungen eine vorläufige Einigung zwischen dem Europäischen Rat und dem Europäischen Parlament über die EU-Verordnung erzielt, die einheitliche Anforderungen für Emittenten von Anleihen festlegt, die die

Bezeichnung "Europäische grüne Anleihe" oder "EuGB" für ihre ökologisch nachhaltigen Anleihen verwenden wollen, die an die Taxonomie-Verordnung angepasst sind und Anlegern weltweit zur Verfügung gestellt werden, ein Registrierungssystem und einen Aufsichtsrahmen für externe Prüfer von europäischen grünen Anleihen einrichtet und freiwillige Offenlegungsregeln für andere ökologisch nachhaltige Anleihen und nachhaltigkeitsbezogene Anleihen vorsieht, die in der EU begeben werden, um Greenwashing zu verhindern. Am 10. Mai 2023 legte der Rat der Europäischen Union dem Vorsitzenden des Wirtschafts- und Währungsausschusses des Europäischen Parlaments einen Entwurf für ein Gesamtkompromisspaket der Verordnung vor, das vom Europäischen Parlament angenommen werden soll. Die Verordnung wird 12 Monate nach ihrem Inkrafttreten gelten und anzuwenden sein.

Im März 2020 hat die *Technical Expert Group on Sustainable Finance*, eine Gruppe von Experten, die im Jahr 2018 von der Europäischen Kommission gegründet wurde, um bei der Umsetzung des EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums zu unterstützen, ihren endgültigen Bericht über die EU-Taxonomie veröffentlicht, der Anweisungen gibt, wie Unternehmen und Finanzinstitutionen bei ihren Offenlegungen die Taxonomie nützen sollen, einschließlich im Zusammenhang mit einem künftigen europäischen Standard für nachhaltige Schuldverschreibungen, wie von diese Expertengruppe bereits 2019 vorgeschlagen. Bereits 2016 hat die GRESB (eine Abkürzung für *Global Real Estate Sustainability Benchmark*), eine niederländische nicht-börsenotierte Gesellschaft, Richtlinien für die Emission nachhaltiger Schuldverschreibungen im Liegenschaftssektor herausgegeben, in denen erneuerbare Energie, Energieeffizienz, nachhaltiges Abfallmanagement, nachhaltige Landbenützung, Schutz der Biodiverstität, sauberer Transport, sauberes Wasser/Trinkwasser, Anpassung an den Klimawechsel sowie Gesundheit und Wohlbefinden als Hauptkriterien für die Zulassung grüner Vermögenswerte definiert werden. Im Lichte dieser fortdauernden Diskussion kann Anleihegläubigern keine Zusicherung gegeben werden, dass Projekte oder Nutzungen, die Gegenstand von „grünen" Vermögenswerten sind oder damit in Zusammenhang stehen, die Erwartungen in Bezug auf solche „grünen", „nachhaltigen" oder anderen gleichwertig gekennzeichnete Leistungsziele erfüllen, oder dass während der Durchführung von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von „grünen" Vermögenswerten darstellen oder damit in Zusammenhang stehen, keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und/oder andere Bereiche auftreten. Auch die Kriterien dafür, was ein Grüner Vermögenswert ist, können sich von Zeit zu Zeit ändern.

Die Emittentin gibt keine Zusicherung, dass die Verwendung der Erlöse für Grüne Vermögenswerte ganz oder teilweise die Erwartungen oder Anforderungen gegenwärtiger oder zukünftiger Anleihegläubiger hinsichtlich Anlagekriterien oder -richtlinien erfüllt, die diese Anleihegläubiger oder ihre Anlagen erfüllen müssen, sei es durch gegenwärtige oder zukünftige anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln oder Anlageportfoliomandate, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von Grünen Vermögenswerten sind oder im Zusammenhang mit Grünen Vermögenswerten stehen.

Grüne Evaluierung ist keine Garantie für die Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien: Das Rahmenwerk wurde von Sustainalytics, einem unabhängigen Unternehmen für ESG- und Corporate-Governance-Forschung, Ratings und Analysen, einer Überprüfung unterzogen; Sustainalytics hat dem Rahmenwerk mit einer Second Party Opinion die Ausrichtung an den ICMA Green Bond Principles 2018 und Social Bond Principles 2020 bestätigt. Es wird keine Zusicherung hinsichtlich der Eignung oder Verlässlichkeit von Meinungen oder Bescheinigungen Dritter für welchen Zweck auch immer gegeben (unabhängig davon, ob sie von der Emittentin angefordert wurden oder nicht), die im Zusammenhang mit der Emission von Grünen Anleihen und insbesondere von Grünen Vermögenswerten zur Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien („Grüne Evaluierung") zur Verfügung gestellt werden. Eine Grüne Evaluierung darf sich nicht mit Risiken befassen, die den Wert der Grünen Anleihen oder Grüner Vermögenswerte beeinflussen können. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird und soll eine Grüne Evaluierung nicht in diesen Prospekt einbezogen und/oder als Teil dieses Prospekts angesehen werden. Eine Grüne Evaluierung gibt eine Stellungnahme zu bestimmten ökologischen und damit zusammenhängenden Überlegungen ab und ist nicht dazu bestimmt, auf Kredit-, Markt- oder andere Aspekte einer Anlage in Grüne Anleihen einzugehen, einschließlich solcher wie dem Marktpreis, der Marktgängigkeit, der Anlegerpräferenz oder der Eignung eines Wertpapiers. Eine Grüne Evaluierung ist eine Stellungnahme, keine Feststellung einer Tatsache. Sie ist keine Empfehlung der Emittentin oder einer anderen Person, Grüne Anleihen zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten, und sollte

auch nicht als eine solche angesehen werden. Eine Grüne Evaluierung ist nur zum Zeitpunkt der ursprünglichen Abgabe der Stellungnahme gültig und kann von dem/den betreffenden Anbieter(n) jederzeit aktualisiert, ausgesetzt oder widerrufen werden. Potentielle Anleihegläubiger müssen selbst die Relevanz einer solchen Grünen Evaluierung und/oder der darin enthaltenen Informationen und/oder des Anbieters einer solchen Grünen Evaluierung für die Zwecke einer Anlage in Grüne Anleihen bestimmen.

Gegenwärtig unterliegen die Anbieter solcher Gutachten und Zertifizierungen keiner spezifischen regulatorischen oder sonstigen Regelung oder Aufsicht, und Inhaber von Grünen Anleihen haben keine Ansprüche gegen den/die Anbieter einer Grünen Evaluierung.

Notierung von Schuldverschreibungen auf speziellen Börsensegmenten oder Plattformen: Im August 2022 wurden die beiden bestehenden Anleihen 1,25 % Green Bond 2022-2027 (ISIN AT0000A2UVR) sowie 1,75 % Green Bond 2021-2028 (ISIN AT0000A2MKW) von der Wiener Börse in das Vienna ESG Segment aufgenommen. Für den Fall, dass weitere Grüne Anleihen am Vienna ESG Segment oder einem anderen, gleichwertig gekennzeichneten Segment einer Börse oder eines Wertpapiermarktes (unabhängig davon, ob diese reguliert sind oder nicht) notiert oder zum Handel zugelassen werden, gibt die Emittentin oder eine andere Person keine Zusicherung, dass eine solche Notierung oder Zulassung ganz oder teilweise ausreicht, um alle gegenwärtigen oder zukünftigen Erwartungen oder Anforderungen von Anleihegläubigern in Bezug auf Investitionskriterien oder -richtlinien zu erfüllen, denen diese unterliegen, sei es durch gegenwärtige oder zukünftige anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln oder Investitionsportfoliomandate, insbesondere in Bezug auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von Grünen Vermögenswerten sind oder damit im Zusammenhang stehen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Kriterien für eine solche Notierung oder Zulassung zum Handel sich von einer Börse oder einem Wertpapiermarkt zur/zum anderen unterscheiden können. Ebenso wenig geben die Emittentin oder eine andere Person eine Zusicherung, dass eine solche Notierung oder Zulassung zum Handel erreicht oder während der Laufzeit der Grüne Anleihen aufrechterhalten wird.

Nichteinhaltung des Verwendungszwecks der Erlöse: Obwohl die Emittentin beabsichtigt, die Erlöse aus Grünen Anleihen ganz oder im Wesentlichen in der in den jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen beschriebenen Weise für Grüne Vermögenswerte zu verwenden, kann nicht zugesichert werden, dass das/die entsprechende(n) Projekt(e) oder die Verwendung(en), das/die Gegenstand der Grünen Vermögenswerte ist/sind oder mit diesen in Zusammenhang steht/stehen, ganz oder im Wesentlichen in dieser Weise und/oder in Übereinstimmung mit einem Zeitplan oder mit den ursprünglich von der Emittentin erwarteten Ergebnissen (unabhängig davon, ob es sich um umweltbezogene oder nicht um umweltbezogene handelt), umgesetzt werden kann/können, und dass diese Erlöse ganz oder teilweise für Grüne Vermögenswerte verwendet werden. Ein solcher Fall, wie auch ein Versäumnis der Emittentin, Bericht zu erstatten oder eine Stellungnahme einzuholen, begründet kein Kündigungsrecht unter den Teilschuldverschreibungen.

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 oder Tranche von Teilschuldverschreibungen maßgeblichen Endgültigen Bedingungen wird die Emittentin festlegen, welche der Optionen der Muster-Anleihebedingungen für diese Serie oder Tranche 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 oder Tranche 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 gemeinsam mit dem Teil 1 der Endgültigen Bedingungen, die die Muster-Anleihebedingungen jeder Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen ergänzen und konkretisieren, zu lesen. Die Muster-Anleihebedingungen und die Endgültigen Bedingungen bilden zusammen die „Emissionsbedingungen“ der jeweiligen Serie oder Tranche 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 (Menüpunkt „Investor Relations“) und 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 or tranche of Bonds, the Issuer will determine which options of the Form of the Terms and Conditions are applicable to this series or tranche 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 or tranche 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.

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 or tranche of Bonds. The Form of the Terms and Conditions and the Final Terms together shall constitute the “Conditions” of the respective series or tranche 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 (menu item “Investor Relations”) and 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***] der S IMMO AG, Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 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 Allgemeinen 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

§ 1
Principal Amount, Form, Central Depositary, Transferability, ISIN, Bondholders

(1) *Principal Amount*. This [***insert title of the series of bonds***] of S IMMO AG, Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 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 pursuant 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.

S.A./N.V. Brüssel, als Betreiberin des Euroclear Systems (gemeinsam mit OeKB, die „**Clearingsysteme**"), übertragen werden können.

Brussels as operator of the Euroclear system (together with OeKB, the "**Clearing Systems**").

(5) *ISIN*. Die International Securities Identification Number („**ISIN**") lautet: [***ISIN einfügen***]. [Die [***sonstige Wertpapierkennnummer einfügen***] lautet [●]].

(5) *ISIN*. The International Securities Identification Number ("**ISIN**") is [***insert ISIN***]. [The [***insert other securities code***] is [●]].

(6) *Anleihegläubiger*. „**Anleihegläubiger**" bezeichnet jeden Inhaber eines Miteigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Teilschuldverschreibungen.

(6) *Bondholders*. "**Bondholder**" means each holder of a proportionate co-ownership in the Bonds represented by the Global Bond.

§ 2
Status, Negativverpflichtung

§ 2
Status, Negative Pledge

(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.

(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) *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:

(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) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert) (aa) keine Sicherheiten (wie nachstehend definiert) zu bestellen, und (bb) Dritte nicht zu 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 (wie nachstehend definiert) oder (bb) im operativen Geschäftsbetrieb eingegangen wurden, zu bestellen; und

(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 and (ii) not to create Security Instruments for obligations which were not incurred by (aa) the Issuer or its subsidiaries (as defined below) or (bb) in the course of its own operative business activities; and

(b) dafür Sorge zu tragen, dass ihre Tochtergesellschaften (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,

(b) to take care that its Subsidiaries (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

without assuring immediately in each case that the Bondholders participate at the same time and ranking *pari passu* in such Security Instruments or

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.

liabilities which have been approved as an equal security instrument by an internationally acknowledged certified auditor who is independent from the Isssuer'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 Isssuer's consolidated balance sheet total based on the Isssuer's last audited consolidated financial statements.

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

(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 Isssuer's consolidated balance sheet of the group.

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

"**Capital Market Indebtedness**" within the meaning of this § 2 means any present or future indebtedness of the Issuer or 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.

„**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 Sicherheitenbestellungen für zukünftige Forderungsverbriefungsprogramme.

"**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.

„**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.

"**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
Laufzeit

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

§ 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 vorausgeht, 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 und 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.

§ 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
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 hat, soferne und solange die Teilschuldverschreibungen auf einem geregelten Markt der Wiener Börse notieren, eine Zahlstelle mit Geschäftsstelle in Wien zu 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-

§ 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 to the extent and as long as the Bonds are listed on a regulated market at 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

oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

created between the paying agent and the Bondholders.

§ 8
Steuern

§ 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 ermächtigte 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.

(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) *Keine Verpflichtung zur Zahlung Zusätzlicher Beträge*. Die Verpflichtung zur Zahlung solcher Zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern, Gebühren und Abgaben, die:

1. anders als durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind; oder

2. 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

(2) *No obligation to pay Additional Amounts.* The obligation to pay Additional Amounts shall not apply for such taxes, fees and duties which:

1. are payable other than by withholding or deduction at source on payments of principal or interest on the Bonds; or

2. 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

Emittentin Zusätzliche Beträge zu bezahlen sind; oder

3. von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer an-deren Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können; oder

4. nach Zahlung durch die Emittentin im Zuge des Transfers an den Anleihegläubiger (oder einen Dritten im Interesse des Anleihegläubigers) abgezogen oder einbehalten werden; oder

5. 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

6. 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

7. 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

8. 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

9. 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

10. aufgrund einer Kombination der in 1. bis 9. oben genannten Ereignisse einbehalten oder abgezogen werden.

(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.

3. 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

4. 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

5. 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

6. 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

7. 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

8. 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

9. 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

10. are withheld or deducted due to a combination of events provided for in 1. to 9. above.

(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.

§ 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 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.

§ 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 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
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.

§ 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) *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

(c) die Emittentin irgendeine andere wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fortdauert, 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

(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 (exclusively). 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 obliga-tions pursuant to § 2 of the Terms and Conditions; or

(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 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 realisedand 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) 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

(h) the Issuer or a Material Subsidiary (i) ceases all or substantially all of its business operations, or (ii) sells or disposes 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) 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;

(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 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. 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 Tage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels erfolgt; oder

(j) a Change of Control (as defined in paragraph 4) occurs. The Issuer shall announce a Change of Control immediately as set forth in § 14 of the Terms and Conditions. A termination according to this paragraph (j) shall only be effective if the default notice according to paragraph 7 is given not later than 30 days after the announcement of the Change of Control; or

(k) die Hauptaktionärin (wie unten definiert) oder eine ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften mit der Emittentin durch irgendeine Form von Verschmelzung, Vereinigung oder irgendeine andere Restrukturierungsform verbunden wird und nicht innerhalb eines Zeitraums von 90 Tagen nach Eintragung dieser Vereinigung im Firmenbuch beim zuständigen Handelsgericht ein Investment Grade Rating (wie unten definiert) vorliegt. Eine Kündigung gemäß diesem § 10 Absatz 2(k) kann nur wirksam werden, wenn die Zahlstelle eine Kündigungserklärung gemäß Absatz 7 nicht später als 120 Tage nach Firmenbucheintragung erhält. Eine Rückzahlung gemäß diesem Absatz ist erst 90 Tage nach Erhalt der Kündigungserklärung durch die Zahlstelle fällig.

(k) the Core Shareholder (as described below) or one of its direct or indirect subsidiaries is combined with the Issuer by any form of merger, amalgation or any other form of restructuring with the Issuer and within a period of 90 days following registration of such merger with the companies register of the competent commercial court no Investment Grade Rating (as defined below) persists. A termination according to this § 10 paragraph (2)(k) shall only be effective if the Paying Agent has received a default notice in accordance with paragraph 7 within 120 days after the registration with the competent commercial register. Redemption in accordance with this paragraph shall be due 90 days after the receipt of the default notice by the Paying Agent.

(3) „**Wesentliche Tochtergesellschaft**" im Sinne von Absatz 2 bedeutet ein Konzernunternehmen (im Sinne des § 115 GmbHG / § 15 AktG) der

(3) "**Material Subsidiary**" within the meaning of paragraph 2 means a group company (within the meaning of § 115 GmbHG / § 15 AktG) of the

Emittentin,

(i) dessen konsolidierter Umsatz auf Basis des jeweils letzten veröffentlichten Jahresgeschäftsberichts mehr als 10% des Konzernumsatzes der Emittentin erreicht; und

(ii) dessen konsolidierte Bilanzsumme auf Basis des jeweils letzten veröffentlichten Jahresgeschäftsberichts mehr als 10% der Konzernbilanzsumme der Emittentin erreicht.

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.

(4) Als **„Kontrollwechsel"** im Sinn von Absatz 2 (j) gilt wenn eine Person oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder Drittpersonen, die für eine solche Person oder Personen handelt/handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts), (ii) eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, oder (iii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben hat/haben.

(5) „**Hauptaktionärin**" bedeutet CPI PROPERTY GROUP (société anonyme), Luxemburg, registriert im Handels- und Firmenregister (RCS) unter Registernummer B 102254..

(6) Ein „**Investment Grade Rating**" liegt vor, wenn entweder (i) die durch die Vereinigung entstehende Gesellschaft oder (ii) die Konzernobergesellschaft dieser durch die Vereinigung entstehenden Gesellschaft zumindestens ein Rating von (a) BBB- (stabiler Ausblick) von Standard & Poor's Rating Services einer Abteilung der The McGraw-Hill Companies Inc., (b) Baa3 (stabiler Ausblick) durch Moody's Investors Services Ltd. oder (c) BBB- (stabiler Ausblick) durch Fitch Ratings Ltd (oder jeweils einer Nachfolgegesellschaft) aufweist.

(7) *Erlöschen des Kündigungsrechts.* Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor wirksamer Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wird.

(8) *Mitteilungen.* Alle Mitteilungen der Anleihegläubiger an die Emittentin, insbesondere eine Kündigung der Teilschuldverschreibungen

Issuer,

(i) whose consolidated turnover, based on the most recent published annual report, respectively, reaches more than 10% of the group turnover of the Issuer; 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.

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.

(4) As "**Change of Control**" 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) a controlling interest within the meaning of the Austrian Takeover Act, thereby triggering a mandatory takeover offer, 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.

(5) "**Core Shareholder**" means CPI PROPERTY GROUP (société anonyme), Luxemburg, registered in the Trade and Companies Register (RCS) under registration number B 102254..

(6) An „**Investment Grade Rating**" persists if either (i) the entity resulting from the merger or (ii) the group holding company of such entity resulting from the merger is assigned a credit rating of at least (i) BBB- (outlook stable) by Standard & Poor's Rating Services, a division of The McGraw-Hill Companies Inc., (ii) Baa3 (outlook stable) by Moody's Investors Services Ltd. or (iii) BBB- (outlook stable) by Fitch Ratings Ltd (or any successor entity respectively).

(7) *Expiry of the right of termination.* The right to declare Bonds due shall lapse if the event of default has been cured before the right is validly exercised.

(8) *Notices*. Any notices of the Bondholders addressed to the Issuer, in particular any notice to terminate Bonds in accordance with paragraph 2 shall be

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.

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.

§ 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 mit gleicher Ausstattung (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Emission, und/oder des Ausgabekurses) als neue Tranche 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.

§ 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 as a new tranche with the same conditions (except, where applicable, the date of issue and / or 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
[*Falls keine Börseeinführung einfügen*: Keine] Börseeinführung

[*Falls eine Börsenotierung 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

§ 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

Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel auf EUR [●].]

Bonds for trading at EUR [●].]

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

[***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
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 fortdauert 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.

(2) *Mitteilungen über das Clearingsystem*. Mitteilungen an die Anleihegläubiger können anstelle der Veröffentlichung durch elektronische Mitteilungsform nach Maßgabe des Absatz 1, (vorbehaltlich anwendbarer Börsenvorschriften bzw. -regeln) solange eine die Teilschuldverschreibungen verbriefende Sammelurkunde durch das Clearingsystem gehalten wird, durch Abgabe der entsprechenden Bekanntmachung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger ersetzt werden.

(3) *Sonstige Mitteilungen*. In allen anderen Fällen erfolgen alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger auf der Elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes oder, wenn eine Veröffentlichung darin im Ermessen der Emittentin nicht möglich oder untunlich ist, in einer Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich. Jede derartige Mitteilung gilt am siebenten Tag nach der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

§ 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.

(2) *Notice via the clearing system*. 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.

(3) *Other notices*. In all other cases, all notices to the Bondholders relating to the Bonds shall be published in the Federal Electronic Disclosure and Information Platform or, if a publication therein is in the Issuer's discretion not possible or infeasible, in a daily newspaper with circulation throughout Austria. Any such notice shall be deemed effective on the seventh day following its publication.

§ 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

§ 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

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.

(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.

§ 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.

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) *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
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 Musters der Endgültigen Bedingungen ist rechtlich bindend; die englischsprachige Übersetzung dient lediglich informationszwecken. Die englischsprachigen Teile dieses Musters 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 Musters 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 [●] 2021

dated [●] 2021

Serie [●] [Tranche [●]]

series [●] [tranche [●]]

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 Art 8 Abs 5 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, idgF (Prospektverordnung – „**PVO**“) genannten Zweck bereitgestellt und sind gemeinsam mit dem Prospekt für das Programm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG vom [●]. Juni 2023 („**Prospekt**“)[und dem (den) Nachtrag (Nachträgen) dazu vom [●] (der/die „**Nachtrag/äge**“)] zu lesen. Die Gültigkeit des Prospekts endet spätestens mit Ablauf des []. Juni 2024.

*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 8.5 of the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, as amended, (the "**Prospectus Regulation**") 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 June [●], 2023 (the „**Prospectus**“)[as well as the amendment/s to it dated [●] („**Amendment**“)].The validity of the Prospectus expires on the day following June [●], 2023 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 Teilschuldverschreibungen 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 Zielmarktbewertung 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 Parlaments 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 Zielmarktbewertung [des][der] Konzepteur[s][e] berücksichtigen. Allerdings ist ein der MiFID II unterliegender Vertreiber für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbewertung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen (entweder durch Übernahme oder weitergehende Spezifizierung der Zielmarktbewertung [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 / retail clients, 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 counterparties 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-adviced 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 und auf der Webseite der Emittentin 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 as well as on the Issuer's website, 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 beigefügt.

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

Eine konsolidierte Fassung der Anleihebedingungen ist diesen Endgültigen Bedingungen als Anhang 2 beigefügt.

A consolidated 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 deem 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 *Title of the Series of Bonds*	[●]
Tranche *Tranche*	[●]
Gesamtnennbetrag *Aggregate Principal Amount*	[●] [mit Aufstockungsoption] *[●] [with increase option]*
Gesamtnennbetrag in Worten *Aggregate Principal Amount in words*	[●]
Anzahl der Teilschuldverschreibungen *Number of Bonds*	[●]
Anzahl der Teilschuldverschreibungen in Worten *Number of Bonds in words*	[●]
Nennbetrag *Principal Amount*	[●]
Nennbetrag in Worten *Principal Amount in words*	[●]
ISIN	[●]
Sonstige Wertpapierkennnummer: *Other securities code(s)*	[●]

LAUFZEIT (§ 3)

TENOR (§ 3)

Ausgabetag *Issue Date*	[●]
Laufzeitende *End of the Tenor*	[●]
Laufzeit *Tenor*	[●] Jahre *[●] years*

VERZINSUNG (§ 4)

INTEREST (§ 4)

Zinssatz	[●]% per annum
Interest Rate	*[●]% per annum*
Zinszahlungstag	[●]
Interest Payment Date	
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	[keine][●] *[none][●]*

(sofern nicht bereits im Prospekt unter „*Das Programm–Interessen und Interessenkonflikte*“ angegeben)

*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*“)*

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 [●] und für allgemeine Unternehmenszwecke einschließlich direkte und indirekte Investitionen in Immobilien heranzuziehen.] [insbesondere für die Finanzierung und Refinanzierung von Immobilien, einschließlich der jüngsten und künftigen Immobilienakquisitionen und -entwicklungen: Ein Betrag in Höhe des Nettoemissionserlöses wird zur gänzlichen/teilweisen Finanzierung und Refinanzierung von „Grünen Gebäuden“, für die die Finanzierung in den letzten oder folgenden 24 Monaten vor/nach Ausgabe der Teilschuldverschreibungen gemäß dem Nachhaltige Schuldverschreibungen-Rahmenwerk der Emittentin erfolgt(e), verwendet.] [●]

[The Issuer makes the offer and intends to use the net proceeds of the issue of the Bonds] [for [●] and for general business purposes, including direct and indirect investments in real estate.] [in particular for the financing and refinancing of properties including the Group's latest as well as future acquisitions and development projects: An amount equal to the net proceeds of the Bonds will be used to finance or refinance in whole or in part "green buildings", where financing has taken or will take place within a 24-month period preceding and following the date of issuance of the Bonds in accordance with the Issuer's Sustainable Bond Framework.] [●]

Geschätzter Nettobetrag der Erträge *Estimated net proceeds*	[●]
Geschätzte Gesamtkosten der Emission *Estimated total expenses of the issue*	[●]
Kosten für Anleihegläubiger *Estimated expenses for Bondholders*	[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.]/[●] *[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.]/[●]*
Rendite *Yield*	[●]
Angaben über Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, die die Grundlage für die erfolgte oder noch zu erfolgende Schaffung der Teilschuldverschreibungen und/oder deren Emission bilden. *Information regarding the resolutions, approvals and authorizations on the basis of which the Bonds were or are to be created / or issued.*	[●]
Verkaufsbeschränkungen *Selling restrictions*	[●]
Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere *Restrictions on the free transferability of the Securities*	Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems ergeben. *The Bonds are bearer bonds and basically freely transferable. Restrictions can arise from applicable regulations imposed by the respective Clearing System.*
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*	Im Regelfall erfolgt die allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge in Form der Rückabwicklung im Wege der depotführenden Banken. [●] *As a general rule the reimbursement of amounts paid in excess takes place by the depository bank. [●]*
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)*	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. [●]*
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*	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. [●] *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. [●]
Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw. an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind *Description of the manner and date in which results of the offer are to be made public*	[●]
Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrages und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist *Process for notification to subscribers of the amount allotted and indication whether dealing may begin before notification is made*	Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert. *The subscribers will be informed through their depository bank about the number of Bonds allotted to them.*
Beschreibung des Prozesses für die Umsetzung des Angebots *Description of the process for the realization of the offer*	[●]
Re-Offer Preis *Re-offer price*	[●]%
Ausgabeaufschlag *Issue premium (agio)*	[nicht anwendbar] [bis zu [●]% des Nennbetrags] *[not applicable][up to [●]% of the Principal Amount]*
Koordinatoren des Angebots (und sofern der Emittentin oder Bieter bekannt, Name und Anschrift derjenigen, die das Angebot in den verschiedenen Staaten platzieren) *Coordinators of the offer and – to the extent known to the Issuer – information of the dealers in the individual countries of the offer*	[●]
Vertriebsmethode *Distribution method*	[syndiziert][nicht syndiziert] *[syndicated][not syndicated]*
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. *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*	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. [●] *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. [●]*
Datum des Übernahmevertrags *Date of the subscription agreement*	[●]
Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann *Offer period, during which the resell or final placement can take place*	[●]
Sonstige Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist *Other conditions attached to the consent*	[keine][●] *[none][●]*
Einzelheiten bezüglich des Bankenkonsortiums einschließlich der Art der Übernahme *Management details and method of subscription*	[●]
Platzeur/Bankenkonsortium (Name(n) und Adresse(n) angeben) *Dealer/Managers (insert name(s) and address(es))*	[●]
□ feste Zusage *firm commitment*	
□ Keine feste Zusage/zu den bestmöglichen Bedingungen *no firm commitment/at market conditions*	
Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten *Information regarding main provisions of agreements, including subscribed amounts*	[●]
Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, Erklärung zum nicht abgedeckten Teil *If issuance is not subscribed in full information regarding the amount not subscribed*	[●]
Management- und Übernahmeprovision *Management/Underwriting Commission (specify)*	[●]
Verkaufsprovision *Selling Concession (specify)*	[●]
Andere Provisionen *Other fees*	[●]
Erwarteter Termin der [Börsezulassung] [Einbeziehung] *Estimated date of [Stock Exchange Listing][Inclusion]*	[●]

Die vorstehenden Endgültigen Bedingungen enthalten die Angaben, die für die [Zulassung][Einbeziehung] dieser Emission am **[*Tag der Begebung der Teilschuldverschreibungen 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].

Anhang 1: Emissionsbezogene Zusammenfassung

Appendix 1: Issue Specific Summary

Anhang 2: Anleihebedingungen

Appendix 2: Terms and Conditions

Emissionsbezogene Zusammenfassung

[Emissionsbezogene Zusammenfassung einfügen]

Issue Specific Summary

[Insert Issue Specific Summary]

Anleihebedingungen

[Anleihebedingungen einzufügen]

Terms and Conditions

[Insert Terms and Conditions]

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 Zustimmung wird für die jeweilige Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, erteilt.

Diese Angebotsfrist 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. 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 welche die Zustimmung gebunden ist.

STEUERLICHE BEHANDLUNG

Warnhinweis

Potentielle Anleger werden darauf hingewiesen, dass sich das Steuerrecht Österreichs (als Ansässigkeitsstaat der Emittentin) sowie das Steuerrecht ihres eigenen Ansässigkeitsstaates (sofern abweichend) auf die Erträge aus den Nichtdividendenwerten auswirken können.

Potentiellen Anlegern wird daher empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens oder der Veräußerung der Nichtdividendenwerte ihre rechtlichen und 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. Das steuerliche Risiko aus den Nichtdividendenwerten trägt der Anleger.

Besteuerung in Österreich

Der folgende Abschnitt enthält eine allgemeine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung von Anleihegläubigern mit Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich. 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.

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.

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

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen (Wohnsitz und/oder gewöhnlicher 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 in der Regel 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 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. Auch die in die Steuererklärung aufzunehmenden Zinserträge unterliegen in der Regel dem besonderen Einkommensteuersatz in Höhe von 27,5%.

Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen (d.h. Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder unter bestimmten Umständen der Entnahme der Teilschuldverschreibungen aus einem Depot) unterliegen in der Regel ebenfalls dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5%. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Einlösungsbetrag bzw. dem gemeinen Wert und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in wirtschaftlichem 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 Einkünfte 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 depotführender oder auszahlender Stelle kein KESt-Abzug erfolgt, sind aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen. Auch die in die Steuererklärung aufzunehmende Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unterliegen in der Regel dem besonderen Einkommensteuersatz in Höhe von 27,5%.

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 anderes Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführenden Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank (depotführenden Stelle), wenn der Anleihegläubiger die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank (depotführenden Stelle) 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 Anleihegläubiger 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, falls die Übertragung von einer inländischen depotführenden Stelle erfolgt, 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. Ein Nachweis gegenüber der inländischen depotführenden Stelle und eine Mitteilung an das Finanzamt ist auch bei einer Übertragung im Zuge einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes vorgesehen. Bei einer Verlegung der steuerlichen Ansässigkeit des Anleihegläubigers 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 EWR Staaten oder die Möglichkeit einer Zahlung der Steuer in Raten bei sonstigen Einschränkungen des Besteuerungsrechts gegenüber solchen Staaten).

Steuerpflichtige 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 Einkünfte aus Kapitalvermögen 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 auszahlende bzw. depotführende Stelle und tritt folglich keine Endbesteuerung ein. In diesem Fall sind die Einkünfte aus Kapitalvermögen 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 dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% unterliegen, verrechnet werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht möglich mit Zinserträgen aus Bankeinlagen und nicht verbrieften sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten 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 und bei pauschal ermittelten Werten gemäß § 93 Abs 4 EStG) 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 (bzw. ab 2024 auf Verlangen ein Steuerreporting) auszustellen.

Verluste, die in einem Kalenderjahr mangels vorhandener geeigneter Einkünfte aus Kapitalvermögen 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 Zinseinkünften aus den Teilschuldverschreibungen, jedenfalls zu veranlagen und mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% zu besteuern. Eine auf die realisierten Wertsteigerungen bereits einbehaltene KESt wird auf die Einkommensteuer angerechnet. Der besondere Steuersatz gilt nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Teilschuldverschreibungen, wenn die Erzielung solcher Einkünfte einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit des jeweiligen Anleihegläubigers darstellt.

Ein automatischer Verlustausgleich durch die österreichische depotführende Stelle ist nicht möglich. Ein allfälliger Verlustausgleich ist im Rahmen der Veranlagung vorzunehmen.

Teilwertabschreibungen und Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung von Teilschuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit realisierten Wertsteigerungen und Zuschreibungen von Wirtschaftsgütern und Derivaten im Sinne des § 27 Abs 3 bis 4a EStG, auf deren Erträge der besondere Steuersatz in Höhe von 27,5% anwendbar ist und die zum selben Betrieb gehören, zu verrechnen. Ein danach noch verbleibender Überhang an Verlusten ist nur zu 55% 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.

Anschaffungsnebenkosten, wie z.B. Transaktionsgebühren im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Wertpapiers, dürfen im Betriebsvermögen berücksichtigt werden und vermindern dadurch die steuerpflichtigen realisierten Wertsteigerungen. Eine Geltendmachung der Anschaffungsnebenkosten hat im Rahmen der Veranlagung zu erfolgen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen bzw. Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden.

Körperschaften mit Sitz und/oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften Einkünfte aus Teilschuld-verschreibungen (Zinserträge, Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen), so unterliegen diese Einkünfte

in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Bei Kapitalgesellschaften (z.B. AG, GmbH) unterliegen die Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Zinsen sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen) der Körperschaftsteuer in Höhe von 24% (ab 2024: 23%). Ein allfälliger KESt-Abzug kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG vermieden werden. 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 24% (ab 2024: 23%). Eigennützige Privatstiftungen sind vom KESt-Abzug befreit.

Bei Körperschaften öffentlichen Rechtes im Hoheitsbereich unterliegen die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen (Zinsen sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen) in der Regel der beschränkten Steuerpflicht gemäß § 21 Abs 2 KStG in Höhe von 24% (ab 2024: 23%). 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 Vorliegens einer depotführenden oder auszahlenden Stelle in Österreich nicht der österreichischen Kapitalertragsteuer unterliegen.

Ausgenommen von dieser beschränkten Steuerpflicht sind (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) 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 auszahlenden bzw. 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.

AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden (i) den gemäß 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 2022 und 2021 und (ii) der ungeprüften Konzernzwischenmitteilung der Emittentin zum 31. März 2023 entnommen und sollten in Verbindung mit den per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden.

	Zum und für die drei Monate endend am, 31. März		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2023	**2022**	**2022**	**2021**
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt			
	(ungeprüft)		**(geprüft, außer explizit anders angeführt)**	
Erlöse	80,0	**57,0**	**260,5**	**196,9**
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft)[1]	60,9	45,0	212,1	162,5
EBITDA[2]	31,4	23,5	106,1	81,3
EBIT	19,0	20,4	18,0	270,3
EBT[3]	5,8	22,1	34,8	271,0
Perioden-/Jahresüberschuss	-1,2	24,1	18,9	230,6
Bilanzsumme	3.609,3	3.708,7	3.774,4	3.688,1
Eigenkapital	1.774,2	1.713,7	1.780,3	1.666,3
Verbindlichkeiten (ungeprüft)[4]	1.835,1	1.995,0	1.994,1	2.021,8
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft)[5]	49,2	46,2	47,2	45,2
Operativer Cashflow	30,4	18,2	81,6	65,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	303,0	402,5	0,5	109,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-60,7	-18,3	-161,4	133,3
Liquide Mittel zum Stichtag	525,1	778,0	278,9	375,8
NOI-Ratio (in %, ungeprüft)[6]	49,6	51,5	53,0	54,0
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,01	0,34	0,39	3,24
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft)[7]	24,01	24,24	24,07	23,57
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft)[8]	0,43	0,26	1,16	0,93
Immobilienvermögen (ungeprüft)[9]	2.866,7	2.832,6	3.273,8	2.830,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	86,3	77,7	86,4	77,0

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

	Für die drei Monate endend am 31. März		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2023	**2022**	**2022**	**2021**
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		**(geprüft, außer explizit anders angeführt)**	
Mieterlöse	47,6	35,8	155,7	131,3
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	13,4	9,2	56,4	31,2
Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft)	60,9	**45,0**	**212,1**	**162,5**

(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:

	Für die neun Monate endend am 31. März		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
EBIT	19,0	20,4	18,0	270,3
Abschreibungen	-2,4	-2,4	-9,7	-9,6
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-10,0	-0,7	-78,4	198,7
EBITDA	31,4	**23,5**	**106,1**	**81,3**

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

	Für die drei Monate endend am 31. März		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
EBIT	19,0	20,4	18,0	270,3
Finanzergebnis	-13,2	1,7	16,9	0,7
EBT	5,8	**22,1**	**34,8**	**271,0**

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

	Zum 31. März		Zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Langfristiges Fremdkapital	1.528,9	1.825,2	1.679,4	1.821,6
Kurzfristiges Fremdkapital	306,2	169,8	314,7	200,2
Verbindlichkeiten (ungeprüft)	1.835,1	**1.995,0**	**1.994,1**	**2.021,8**

(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 31. März		Zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital	1.774,2	1.713,7	1.780,3	1.666,3
Bilanzsumme	3.609,3	3.708,7	3.774,4	3.688,1
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft)	49,2	**46,2**	**47,2**	**45,2**

(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:

	Für die drei Monate endend am 31. März		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Erlöse	80,0	57,0	260,5	196,9
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-29,5	-19,7	-79,5	-66,8
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-10,8	-8,0	-43,0	-23,7
Nettomietergebnis (ungeprüft)	39,7	**29,4**	**138,0**	**106,4**
Erlöse	80,0	**57,0**	**260,5**	**196,9**
NOI-Ratio (in %, ungeprüft)	49,6	**51,5**	**53,0**	**54,0**

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

	Zum 31. März		Zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile	1.693,1	1.709,6	1.697,2	1.662,2
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag	70.524.099	70.524.099	70.524.099	70.524.099
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft)	24,01	**24,24**	**24,07**	**23,57**

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

	Für die drei Monate endend am 31. März		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer anders angegeben			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Operativer Cashflow	30,4	18,2	81,6	65,9
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	70,524.099	70,524.099	70.524.099	70.884.865
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft)	0,43	**0,26**	**1,16**	**0,93**

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

	Zum 31. März		Zum 31. Dezember	
	2023	2022	2022	2021
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.651,4	2.723,7	2.667,3	2.720,0
Selbst genutzte Immobilien	103,5	108,9	105,5	110,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	111,8	0	501,0	0
Immobilienvermögen (ungeprüft)	2.866,7	**2.832,6**	**3.273,8**	**2.830,8**

(Quelle: Konzernabschlüsse und interne Daten der Emittentin.)

Wesentliche Veränderungen in den Aussichten sowie der Finanz- und Ertragslage der Gruppe

Auch nach dem 31. März 2023 bestehen die Auswirkungen der weltwirtschaftlichen Herausforderungen, wie hohe Inflation, steigende Zinsen, geringes Wachstum sowie der Krieg in der Ukraine und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen die S IMMO Gruppe tätig ist, fort. Die Gesellschaft treibt die Umsetzung ihrer Portfoliostrategie, d.h. den Verkauf ihrer deutschen Wohnimmobilien und ihrer nicht in Berlin gelegenen Gewerbeimmobilien und den Erwerb von Büroimmobilien in Österreich und CEE weiter fort. Darüber hinaus gab es seit 31. März 2023 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

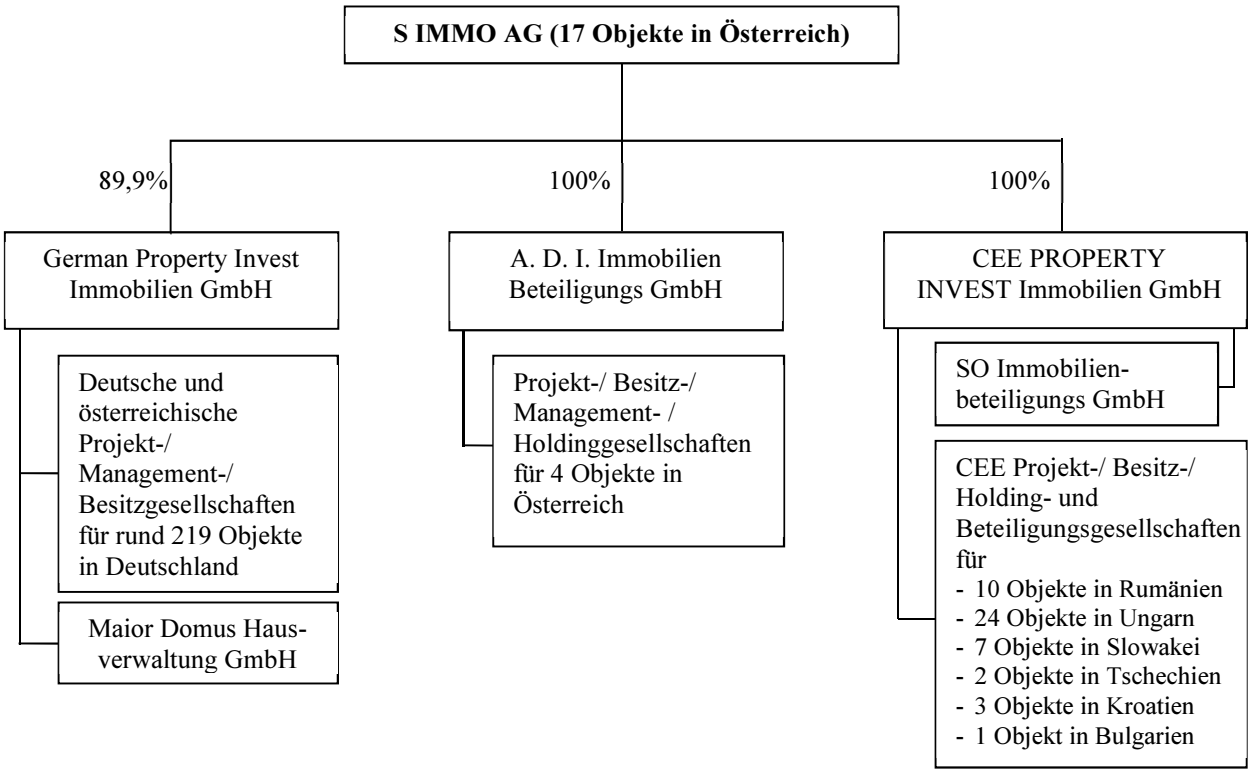
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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 notieren seit 2002 an der Wiener Börse.

Die Gruppe hat eigene Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn und Kroatien (inklusive Hotels). Sie beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2022 berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten 585 (Jahresdurchschnitt 2021: 543) Personen. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören Projekt-, Holding-, Management- und/oder Besitzgesellschaften in Deutschland, Österreich und CEE zum Portfolio.

Die Emittentin übt als Muttergesellschaft teilweise eine Holding-Funktion aus und ist daher insbesondere auch von den Ausschüttungen ihrer operativen Tochterunternehmen abhängig. Die Gruppe lässt sich graphisch, vereinfacht, in folgendem Überblick darstellen (zum 31. März 2023):



(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

Die Gruppe betreibt Ankauf, Errichtung, Entwicklung, Vermietung, Betrieb, Sanierung 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 sowie Grundstücken mit Entwicklungspotential zusammen. Die Emittentin betreibt keine Forschung und Entwicklung. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal in Deutschland und Kroatien sind unter anderem für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Gruppe bestand per 31. März 2023 aus 287 Objekten mit einem IFRS-Buchwert von EUR 2.866,7 Millionen und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,3 Millionen m². Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union. Nach Buchwerten laut Konzernabschluss betrachtet stellte sich die regionale Verteilung zum 31. März 2023 und zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

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

Region	Immobilien Buchwerte zum 31. März 2023 (Millionen EUR)	Anteil (%)	Immobilien Buchwerte zum 31. Dezember 2022 (Millionen EUR)	Anteil (%)
	(ungeprüft)			
Österreich	473,8	16,5	474,7	14,5
Deutschland	818,2	28,6	1.253,8	38,3
CEE	1.574,7	54,9	1.545,2	47,2
Gesamt	**2.866,9**	**100,0**	**3.273,8**	**100,0**

(Quelle: Geschäftsbericht 2022, Zwischenmitteilung zum 31. März 2023 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. März 2023 und zum 31. Dezember 2022 wie folgt:

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

Nutzungsart	Anteil zum 31. März 2023 (%)	Anteil zum 31. Dezember 2022 (%)
	(ungeprüft)	
Gewerbliche Immobilien gesamt	85,6	74,8
davon Bürogebäude	64,7	56,5
davon Geschäftsimmobilien	14,0	12,2
davon Hotels	6,9	6,1
Wohnobjekte	14,4	25,3
Gesamt	**100**	**100**

(Quelle: Geschäftsbericht 2022 und Zwischenmitteilung zum 31. März 2023.)

Ein Großteil der Mietverträge ist in Euro abgeschlossen und an die Entwicklung von üblichen Preisindizes gebunden.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag zum 31. März 2023 bei 91,8% (31. Dezember 2022: 92,6%); diese Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotential identifiziert worden ist.

Die Mieterlöse im ersten Quartal 2023 verzeichneten einen Anstieg von rund 32,9% gegenüber der Vorjahresperiode und betrugen EUR 47,6 Millionen (Q1 2022: EUR 35,8 Millionen). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung erhöhten sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr und betrugen EUR 13,4 Millionen (Q1 2022: EUR 9,2 Millionen).

Im ersten Quartal 2023 ist der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 29,5 Millionen (Q1 2022: EUR 19,7 Millionen) gestiegen, was sowohl auf Immobilientransaktionen als auch auf die Inflationsentwicklung zurückzuführen ist. Gestiegene Mieterträge und das verbesserte Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung führten zu einer Erhöhung des Bruttoergebnisses auf EUR 40,3 Millionen (Q1 2022: EUR 29,8 Millionen). Die Verwaltungsaufwendungen betrugen EUR 8,9 Millionen (Q1 2022: EUR 6,3 Millionen), das EBITDA zeigte eine Verbesserung von 33,6% und belief sich auf EUR 31,4 Millionen (Q1 2022: EUR 23,5 Millionen).

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten gliederten sich im ersten Quartal 2023 und den vergangenen beiden vollen Geschäftsjahren wie folgt:

Verteilung der Mieterlöse nach Nutzungsart (ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel[(1)])

Nutzungsart	Anteil Q1 2023 (%)	Anteil 2022 (%)	Anteil 2021 (%)
		(ungeprüft)	
Gewerbe (Büro, Geschäft und Hotel)	82,6	76,3	74,6
Wohnen	17,4	23,7	25,4
Gesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(1) 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 2022 und 2021 und interne Daten der Emittentin.)

Die regionale Verteilung der Mieterlöse im ersten Quartal 2023 und in den vergangenen beiden vollen Geschäftsjahren gliedert sich wie folgt:

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

Region	Mieterlöse Q1 2023 (Millionen EUR)	Anteil Q1 2023 (%)	Mieterlöse 2022 (Millionen EUR)	Anteil 2022 (%)	Mieterlöse 2021 (Millionen EUR)	Anteil 2021 (%)
	(ungeprüft)		(geprüft, außer Prozentangaben)			
Österreich	5,4	11,2	20,0	12,8	19,0	14,8
Deutschland	13,4	28,2	59,7	38,3	56,8	43,2
CEE	28,8	60,6	76,1	48,7	55,4	42,0
Gesamt	47,6	**100,0**	**155,7**	**100,0**	**131,3**	**100,0**

(Quelle: Geschäftsberichte 2022 und 2021 und Zwischenmitteilung zum 31. März 2023 und interne Daten der Emittentin.)

Unternehmensstrategie

Die Emittentin strebt die nachhaltige Schaffung von Mehrwert für ihre Aktionäre durch eine umsichtige und nachhaltige Geschäftspolitik an. Die Gesellschaft verfolgt dabei das Ziel, ihre langfristige Ertragskraft zu sichern und ihre Ertragskennzahlen kontinuierlich zu verbessern.

Die S IMMO investiert als Bestandhalterin in Immobilien, die sich positiv auf die Erträge auswirken, sowie in Projektentwicklungen, die mittelfristig den Cashflow der Gesellschaft stärken. Ein Fokus wird hierbei stets auf qualitativ hochwertige Objekte und die Erfüllung bestimmter ESG-Kriterien sowie zertifizierte Immobilien gelegt. Entsprechend konnte der Anteil von nach Green-Building-Standards zertifizierter Bestandsfläche der Gewerbeimmobilien der Gruppe zum 31. Dezember 2022 auf 45,5% gesteigert werden.

Die Definition einer umfangreichen ESG-Strategie unterstreicht das Bekenntnis der S IMMO zu einer umweltbewussten Unternehmensstrategie. Auch 2023 wird sich die S IMMO mit verstärktem Fokus auf die Digitalisierung und die Nachhaltigkeit ihrem Kerngeschäft widmen: dem Ankauf, der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien mit starkem Ergebnisbeitrag.

2022 war allerdings in vielerlei Hinsicht ein Jahr des Umbruchs, so auch für die Immobilienmärkte, auf denen sich nach einer ungewöhnlich langen Phase des stetigen Wertzuwachses eine Wende abzeichnet. Diesem Umstand sowie der zunehmenden Zusammenarbeit mit der neuen Mehrheitseigentümerin CPI trägt die S IMMO durch eine Anpassung ihrer Strategie Rechnung. So wurde im Herbst 2022 entschieden, die in den letzten Jahren im deutschen Wohnportfolio erzielten Wertsteigerungen zeitnah zu realisieren und die daraus resultierende Liquidität insbesondere in Büroimmobilien in CEE und Österreich zu reinvestieren. Dieser Zielsetzung widmete sich die S IMMO in den folgenden Monaten mit großer Intensität. Seit September 2022 hat die S IMMO im Rahmen ihres schrittweise auch auf deutsche Büroimmobilien außerhalb von Berlin erstreckte Verkaufsprogramms in Deutschland zum 31. März 2023 Verkaufsverträge mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 570 Millionen unterzeichnet. Auch bei der Reinvestition der gewonnenen Liquidität konnten zahlreiche Erfolge verzeichnet werden. Die S IMMO erwarb im November 2022 in Budapest ein Portfolio von Büroobjekten der CPI. Im Dezember 2022 folgte

der Erwerb von sechs Bürogebäuden der IMMOFINANZ AG in der ungarischen Hauptstadt. Im April wurde die Akquisition von drei Bürogebäuden und einem Hotel in der Tschechischen Republik von der CPI Property Group unterzeichnet und abgeschlossen. Die Emittentin prüft weiterhin laufend die Transaktionsmärkte für Veräußerungen von Immobilien und prüft derzeit unter anderem den Erwerb von Bürogebäuden am Wienerberg in Wien von der IMMOFINANZ AG mit einem potentiellen Investitionsvolumen von rund EUR 411 Millionen. Bei positivem Ausgang der due diligence und der Vertragsverhandlungen könnte es noch zur Jahresmitte 2023 zum Abschluss eines Kaufvertrags kommen.

Im Rahmen der Zusammenarbeit innerhalb der CPI Gruppe (einschließlich der IMMOFINANZ Gruppe) werden fortlaufend insbesondere Maßnahmen zur Hebung von operativen Synergien, der Bündelung von Kompetenzen sowie der Gewährleistung operativer Stabilität evaluiert und gegebenenfalls umgesetzt. Im Zuge dessen wurden zahlreiche Managementverträge zwischen Besitzgesellschaften der S IMMO in Ungarn, der Slowakei, der Tschechischen Republik und Rumänien mit den lokalen Managementgesellschaften der CPI Gruppe in diesen Ländern abgeschlossen bzw. die IMMOFINANZ mit der Erbringung von Dienstleistungen betreffend Cash Management und Kreditmanagement (Kreditgestionierung) beauftragt und sind derzeit weitere Integrationsschritte in Überlegung oder Vorbereitung.

Die S IMMO bleibt als Bestandhalterin eines qualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büroimmobilien in Hauptstädten der Europäischen Union positioniert und baut weiterhin auf ein ausgewogenes Finanzierungsprofil.

Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe

Zum Datum dieses Prospekts ist die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation durch den Krieg in der Ukraine belastet. Obwohl die Emittentin keine Liegenschaften in der Ukraine oder in Russland besitzt und daher von der Krise nur mittelbar betroffen ist, können die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe nicht abgeschätzt werden. Auch Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und damit zusammenhängende Unsicherheiten in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist, bestehen weiterhin. Unsicherheiten der laufenden Veränderungen der Zinslandschaft und der Inflationserwartungen können die Geschäftsentwicklung der S IMMO AG und die künftige Bewertung ihrer Liegenschaften weiterhin beeinträchtigen und sind nicht abschätzbar.

Volkswirtschaftlich erwartet die Europäischen Kommission 2023 ein Absinken des BIP-Wachstums auf 0,5%, mit einer leichten Erholung auf 1,9% bzw. 1,8% erst in den Jahren 2024 und 2025. Die Inflation wird Prognosen zufolge auch 2023 hoch bleiben. Diese Entwicklungen können zu erhöhten Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie gestiegenen Finanzierungskosten und reduzierter Nachfrage von Seiten der Mieter führen; dafür besteht Potential steigender Mieteinnahmen, insbesondere im Falle indexierter Mieten. Außerdem stiegen und steigen die Rohstoffpreise auf Grund der gegenwärtigen Energiekrise und es kommt in Folge zu Verzögerungen beim Bau von Neuprojekten. Homeoffice und Online-Shopping, Trends, die sich während der COVID-19-Pandemie gebildet und weiter gefestigt haben, werden die Immobilienmärkte weiter beeinflussen.

Am 28. Oktober 2021 schüttete die Emittentin für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von EUR 0,50 je Aktie (EUR 0,20 geringer als im Vorjahr) an ihre Aktionäre aus und am 13. Juni 2022 für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie. Die Hauptversammlung am 2. Mai 2023 beschloss, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten und den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 50 Millionen zur Gänze auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Emittentin verfügt über ein im Rahmen einer konservativen und stetigen Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in guten Lagen. Im Zusammenhang mit den makroökonomischen Turbulenzen des Jahres 2022 und dem potentiellen Einfluss des Kriegs in der Ukraine, der Energiekrise, der Inflation und der damit einhergehenden Zinswende auf die Immobilienmärkte hat die Emittentin ihre Strategie angepasst: Die Wohnimmobilien in Deutschland sowie deutsche Büroimmobilien außerhalb Berlins befinden sich in einem Verkaufsprogramm; die Liquidität der Gesellschaft soll in höherrentierliche Investments in Büroimmobilien in CEE und Österreich eingesetzt werden.

Investitionen

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2023 hat die Gruppe keine Ankäufe von Immobilien getätigt. Die Emittentin hat darüber hinaus Kaufverträge für Immobilien im Gesamtwert von EUR 167,7 Millionen unterzeichnet. Sofern die Finanzierung von Investitionen nicht aus dem Eigenkapital oder der Liquidität der Emittentin erfolgt, wird das erforderliche Investitionskapital durch Fremdkapital finanziert, das bei Kreditinstituten und/oder durch Anleiheemissionen unter diesem Emissionsprogramm aufgenommen wird. Seit dem letzten Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

Rechtsstreitigkeiten

Am 16. März 2021 wurde die Emittentin informiert, dass die Übernahmekommission auf Antrag eines Aktionärs der IMMOFINANZ AG ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und im Zuge dessen prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die Emittentin und eine ihrer Konzerngesellschaften, die CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht im Sinne der Vorschriften über übernahmerechtliche Pflichtangebote auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben. Die Emittentin hat umgehend eine Stellungnahme zu den aus ihrer Sicht unfundierten Vorwürfen erstattet, in der sie den Vorwurf zurückweist. Sollten sich diese Vorwürfe dennoch als begründet erweisen, würde eine Verletzung der übernahmerechtlichen Vorschriften nicht nur eine Verwaltungsübertretung darstellen, sondern könnte auch zivilrechtliche Ansprüche von geschädigten Aktionären gegen die Emittentin nach sich ziehen. Mangels Kenntnis konkreter Vorhalte, lässt sich derzeit nicht abschätzen, ob und inwieweit das Nachprüfungsverfahren die Emittentin auch tatsächlich materiell betrifft.

Soweit die Emittentin gegenwärtig davon Kenntnis hat, sind davon abgesehen keine staatlichen 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, anhängig oder drohend, noch haben solche Verfahren im Zeitraum der letzten zwölf Monate bestanden oder wurden sie abgeschlossen.

Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat 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

Der Emittentin wurden zuletzt folgende Beteiligungen an ihr gemäß § 130 Abs. 1 BörseG 2018 (bzw deren Vorgängerbestimmung) gemeldet:

Am 21.11.2022 wurde gemeldet, dass CPI 6.743.731 Stückaktien erworben hat und somit 65.045.543 Stückaktien der Emittentin hält. Somit hielt CPI zu diesem Zeitpunkt eine Beteiligung von 88,37%, wobei 45.546.106 Stückaktien direkt und 19.499.437 Stückaktien durch die Immofinanz AG gehalten wurden.

Am 28.12.2022 wurde gemeldet, dass CPI 17.305.012 Stückaktien an die Immofinanz AG verkaufte. Seither hält die Immofinanz AG 50% plus eine Stückaktie der Emittentin.

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 Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Kontrolle der Emittentin führen könnte, bekannt.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind die Organe der S IMMO Gruppe, die IMMOFINANZ AG, die CPI Gruppe und die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2022 gab es vor allem im Rahmen von Immobilientransaktionen Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Vergütung des Vorstands der Emittentin besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die derzeitigen und ehemaligen Mitglieder des Vorstands der Emittentin erhielten im Jahr 2022 insgesamt Bezüge in Höhe von TEUR 5.748 (2021: TEUR 3.471). Darin enthalten sind fixe Bezüge in Höhe von TEUR 1.077 (2021: TEUR 1.250) und variable Bezüge in Höhe von TEUR 4.671 (2021: TEUR 2.221). Neben diesen Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 114 (2021: TEUR 122) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 39 (2021: TEUR 36) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2022 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 246 (2021: TEUR 213). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütungen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ AG und der CPI Gruppe bestanden zum 31.12.2022 Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Dividenden sowohl an CPI als auch an die IMMOFINANZ AG ausgeschüttet.

Im vierten Quartal 2022 wurden Immobiliengesellschaften sowohl von der CPI Property Group S.A. als auch von der IMMOFINANZ AG angekauft. Zum 31.12.2022 bestanden gegenüber CPI Forderungen in Höhe von TEUR 13.045 (31.12.2021: TEUR 0) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.800 (31.12.2021: TEUR 0), welche vor allem Forderungen bzw. Verbindlichkeiten für Kaufpreiszahlungen umfassen. Gegenüber der IMMOFINANZ Gruppe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 571 (31.12.2021: TEUR 0), welche vor allem eine Kaufpreisforderung aus dem Ankauf darstellt, und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 210 (31.12.2021: TEUR 0). In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Gruppe insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 406 (2021: TEUR 0), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für

Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 650 (2021: TEUR 0) erfasst.

Im Rahmen ihres Strategiewechsels änderte die Emittentin nicht nur ihre Portfolio-Strategie (Veräußerung von deutschen Wohnimmobilien bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Immobilienbestands in anderen Märkten, insbesondere in Österreich und CEE) zur Erzielung einer nachhaltigen Wertsteigerung, sondern intensivierte auch die Zusammenarbeit mit der neuen Mehrheitseigentümerin CPI. Durch die enge Zusammenarbeit mit der CPI soll die Emittentin von operativen Synergien profitieren. Bestimmte Dienstleistungen, Aktivitäten und Prozesse wurden an CPI Ländergesellschaften ausgelagert: So verfügt die Emittentin seit Jänner 2023 über keine Tochtergesellschaften mehr mit eigenem Personal in Ungarn und Rumänien: Mit CPI Ländergesellschaften wurden *Service Level Agreements* für die Bereiche *Asset Management, Property Management* und sonstigen Support der *Head Office Functions* abgeschlossen. In der Slowakei hat CPI die Koordinierung schon bisher ausgelagerter Tätigkeiten übernommen. In Tschechien werden die neu erworbenen Objekte von der CPI Ländergesellschaft betreut. Ebenso hat die Emittentin mit IMMOFINANZ AG Anfang 2023 eine Rahmenvereinbarung unter anderem zur Hebung von Synergien und zum Austausch und zur Zusammenführung von Kompetenzen, Ressourcen und Erfahrungen abgeschlossen. Im Zuge dessen wurde auch das Cash Management und das Kreditmanagement (Kreditgestionierung) mit einem *Service Level Agreement* auf die IMMOFINANZ AG verlagert. Diesen Outsourcing Vereinbarungen innerhalb der CPI Gruppe (einschließlich der IMMOFINANZ Gruppe) können in Zukunft weitere Auslagerungen folgen.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2022 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen (31.12.2021: TEUR 0). Für diese Ausleihungen fielen im Geschäftsjahr 2022 keine Zinserträge aus Ausleihungen an. Es kam zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden. Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

MANAGEMENT

Sämtliche Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin sind über die Geschäftsanschrift der Emittentin, Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 Wien erreichbar.

Vorstand

Nach außen wird die Emittentin von und durch die Mitglieder des Vorstands vertreten. Der Vorstand der Emittentin besteht gemäß der am 2. Mai 2023 von der Hauptversammlung beschlossenen Neufassung der Satzung aus einer Person oder zwei, drei, vier oder fünf Personen. 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 Radka Döhring, MBA, MSc, und DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS. Neben ihren Vorstandsmandaten üben die Mitglieder des Vorstands der Emittentin folgende Tätigkeiten aus:

Name	Wesentliche Positionen neben der Vorstandstätigkeit in der Emittentin
Radka Döhring, MBA, MSc [(1)]	Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG
DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS	Keine

[(1)] Zum Datum des Prospekts noch nicht im Firmenbuch eingetragen.

(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 86 des österreichischen Aktiengesetzes („**AktG**“) in Verbindung mit der am 2. Mai 2023 beschlossenen Satzungsänderung (nach dessen Inkrafttreten) aus mindestens drei und höchstens sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zu bestehen. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus vier von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern und aus zwei Arbeitnehmervertretern.

Der Aufsichtsrat besteht aus den Mitgliedern Dr. Karin Rest, EMBA, als Vorsitzende, Martin Němečekals ersten stellvertretenden Vorsitzenden, Ulrich Steffen Ritter als zweiten stellvertretenden Vorsitzenden, John Verpeleti und den Arbeitnehmervertretern Andreas Feuerstein und Mag. Elisabeth Wagerer.

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

Name	Wesentliche Positionen neben der Aufsichtsratstätigkeit in der Emittentin
Dr. Karin Rest, EMBA	Geschäftsführerin der VAMED-KMB Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wien Holding GmbH Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen Wien AG Mitglied des Aufsichtsrats der Wiener Stadtwerke GmbH
Martin Němeček	CEO & Managing Director der CPI Property Group S.A.
Ulrich Steffen Ritter	Geschäftsführer/Gesellschafter der JUCA GmbH, Leonberg
John Verpeleti	Externer Berater Tomlin Kft., externer Berater CEE Real Estate
Andreas Feuerstein	Arbeitnehmervertreter
Mag. Elisabeth Wagerer	Arbeitnehmervertreterin

(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat mehrere Ausschüsse eingerichtet: Neben dem gesetzlich geregelten Prüfungsausschuss sind zusätzlich ein Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten – Vergütungsausschuss und ein Ausschuss für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) 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 2022 tagte der Prüfungsausschuss dreimal. Der Prüfungsausschuss besteht aus Ulrich Steffen Ritter (Vorsitzender), Martin Němeček und Andreas Feuerstein (Arbeitnehmervertreter).

Das Aufgabengebiet des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten - Vergütungsausschuss umfasst die Verhandlungen der Verträge mit den Vorstandsmitgliedern sowie die Vergütungspolitik des Vorstands und des Aufsichtsrats. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten besteht aus der Vorsitzenden Karin Rest und Martin Němeček. Der ESG-Ausschuss beschäftigt sich insbesondere mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit sowie mit der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft. Der ESG-Ausschuss setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen: Karin Rest (Vorsitzende), John Verpeleti und Elisabeth Wagerer (Arbeitnehmervertreterin). Im Jahr 2022 tagte der ESG-Ausschuss zweimal.

Potenzielle Interessenkonflikte

Von den amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern haben sich drei der vier Kapitalvertreter im Aufsichtsrat für unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 53 erklärt. Martin Němeček hat sich auf Grund seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied bei der CPI Property Group S.A., indirekte Mehrheitsgesellschafterin der Emittentin sowie als Aufsichtsratsmitglied der IMMOFINANZ AG, direkte Mehrheitsgesellschaftern der Emittentin, für nicht unabhängig erklärt. Abgesehen davon hat die Emittentin 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. Der ÖCGK ist in seiner aktuellen Fassung unter 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 börsenotierte 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 Jahr 2022 sämtliche L-Regeln des Kodexes eingehalten. Unbeschadet der nachfolgend angeführten Abweichungen samt Begründungen, erklärt die Emittentin die vollständige Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des ÖCGK im Jahr 2022.

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

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

Der Aufsichtsrat hat die Kompetenz zur Bestellung, Verlängerung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands. Dies zählt zu seinen Kernaufgaben. Die damit verbundenen Pflichten treffen grundsätzlich sämtliche Aufsichtsratsmitglieder zu gleichen Teilen. Daher sollten diese nach Ansicht der Emittentin 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 erforderlich.

ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN

Juristischer und kommerzieller Name, Sitz, Geschäftsjahr, Existenzdauer, Grundkapital

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 (LEI: 5299001QKV44IT3WPL26). Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Ihr Sitz ist Wien, Österreich. Die Geschäftsanschrift lautet Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Emittentin lautet +43 1 22795-1112. Die Emittentin kann auch über ihre Webseite 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 267.457.923,62, das zur Gänze einbezahlt ist und sich auf 73.608.896 auf Inhaber lautende Stückaktien verteilt: Zum 31. Dezember 2022 (nach Abschluss des jüngsten Aktienrückkaufprogramms, das vom 2. September bis 31. Dezember 2021 lief) hielt die Emittentin 3.084.797 eigene Aktien, entsprechend rund 4,19% des Grundkapitals der Emittentin. Jede Aktie ist am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Emittentin. Die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2022 betrug rund EUR 918,64 Millionen (Quelle: Eigene Berechnungen der Emittentin).

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^2 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^2 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 AG Aktie in ihrer heutigen Form notiert seit 28. Juni 2002 an der Wiener Börse.

2003 erfolgte der Markeintritt in der Slowakei.

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

2005 erfolgte der Markteintritt 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.

2014 begann die Gesellschaft, Anleihen zu begeben.

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

Zum 31. Dezember 2017 wurde das verbleibende Genussscheinkapital gekündigt und im April 2018 abgeschichtet.

Im Jänner 2020 hat die Emittentin ihr Grundkapital um 10% auf EUR 267.457.923,62 durch die Ausgabe von 6.691.717 jungen Aktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre erhöht. Der Bruttoemissionserlös betrug rund EUR 148,9 Millionen.

Die Emittentin begab im Februar 2021 erstmals einen Green Bond mit einem Volumen von EUR 150 Millionen, dieser konnte mit einer Stückelung von EUR 500 von Privatanlegern in Österreich und Deutschland gezeichnet werden. Dem folgte eine weitere Emission eines Green Bonds mit einem Volumen von EUR 50 Millionen im Jänner 2022.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 wurde die Aufhebung der Beschränkung des Stimmrechts jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15% der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht) in der Satzung der Emittentin beschlossen. Mit Eintragung dieser Satzungsänderung in das Firmenbuch am 28. Juni 2022 hielt die CPI, deren Stimmrechte Herrn Radovan Vitek zuzurechnen sind und die zu diesem Zeitpunkt rund 42,55% der Aktien der S IMMO AG besaß, eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des Übernahmegesetzes, wodurch CPI zur Legung eines obligatorischen Übernahmeangebots verpflichtet wurde.

Nach diesem Pflichtangebot, das am 15. Juli begann und mit Nachfrist am 18. November 2022 endete, kontrollierte CPI 65.045.543 Aktien der Emittentin, was 88,37% des Grundkapitals der Emittentin entspricht (CPI hielt 45.546.106 Aktien direkt und 19.499.437 Aktien über die IMMOFINANZ AG).

Die Satzungsänderung und der nachfolgende Aktienerwerb durch CPI im Pflichtangebot stellten auch Kontrollwechselereignisse hinsichtlich mehrerer der ausstehenden Unternehmensanleihen dar: Etwa EUR 104,5 Millionen der beiden Green Bonds im Nominale von gesamt EUR 200 Millionen und EUR 48,9 Millionen aus zwei im Jahr 2015 ausgegebenen Anleihen im Nominale von gesamt rund EUR 99 Millionen wurden 2022 gekündigt.

Im Dezember 2022 verkaufte CPI an IMMOFINANZ AG 17.305.012 Aktien der Emittentin, die seither 36.804.449 (das sind 50% plus eine Aktie) an der Emittentin hält; IMMOFINANZ AG ist damit Mehrheitsaktionärin der Emittentin und kann die S IMMO AG konsolidieren. Die Gesamtzahl der Stimmrechte aus Aktien der S IMMO AG, die Herrn Vitek zuzurechnen ist, hat sich nicht verändert.

Im September beschloss die S IMMO eine Strategieänderung und den Start eines Verkaufsprogramms ihrer deutschen Wohnimmobilien, verbunden mit einer Fokussierung auf Büroobjekte in Österreich und CEE und dem Bestreben, durch Zusammenarbeit mit der CPI Gruppe vom Heben operativer Synergien zu profitieren.

Anfang 2023 hat die Emittentin mit IMMOFINANZ AG eine Rahmenvereinbarung zur Prüfung einer

weiteren Angleichung, Koordination, Verschmelzung oder anderen Form der Integration der beiden Gruppen, zur Hebung von Synergien und zum Austausch und zur Zusammenführung von Kompetenzen, Ressourcen und Erfahrungen abgeschlossen.

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 ihrer Tochterunternehmen, verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen zu deren langfristen 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.

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	89,9%
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 angeführten Holdinggesellschaften werden Projekt-, Besitz- und Managementgesellschaften in den Regionen Österreich, Deutschland und/oder CEE gehalten.

Abschlussprüfer

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 die Geschäftsjahre 2022 und 2021 unter Beachtung der österreichischen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (*International Standards on Auditing, ISA*) fordern, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken, datiert mit 27. März 2023 und 21. April 2022, versehen.

In der Hauptversammlung am 2. Mai 2023 wurde im Sinne der Empfehlung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats der Emittentin die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt.

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 Ereignisse in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant. Die weltwirtschaftlichen Herausforderungen, hohe Inflation, steigende Zinsen, geringes Wachstum sowie der Krieg in der Ukraine haben die Gruppe 2022 und im laufenden Geschäftsjahr 2023 weiterhin negativ beeinflusst, und können ihre Aussichten auch in naher Zukunft beeinträchtigen (siehe dazu näher „*Geschäftstätigkeit—Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe*“) und wird weiterhin erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die künftige gesamtwirtschaftliche Situation in den Märkten der Gruppe mit sich bringen.

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.

AktG	Bundesgesetz über Aktiengesellschaften, BGBl. Nr. 98/1965, idgF
Arrangeur	Erste Group Bank AG
BaFin	Deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BörseG 2018	Bundesgesetz über die Wertpapier- und allgemeinen Warenbörsen 2018 (Börsegesetz 2018 – BörseG 2018), BGBl. I Nr. 107/2017, idgF
CEE	Die Länder von *Central Eastern Europe*, in denen die S IMMO Gruppe tätig ist: Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Kroatien und Bulgarien
CPI	CPI PROPERTY GROUP (société anonyme), 40, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg
Delegierte Verordnung	Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist
Depotgesetz	Bundesgesetz vom 22. Oktober 1969 über die Verwahrung und Anschaffung von Wertpapieren (Depotgesetz) , BGBl. Nr. 424/1969, idgF
Emittentin	S IMMO AG, Wienerbergstraße 9 / 7. Stock, 1100 Wien, Österreich
EStG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen, BGBl. Nr. 400/1988, idgF
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
EWR-Staat	EWR-Vertragsstaat
EZB	Europäische Zentralbank
Finanzintermediär	Kreditinstitut, das als Finanzintermediär in einem Vertragsstaat des EWR zugelassen ist, seinen Sitz im betroffenen EWR-Staat hat und zum Emissionsgeschäft oder zum Vertrieb von Teilschuldverschreibungen berechtigt ist
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich
FSMA	Financial Services and Markets Act
Geprüfte Konzernabschlüsse	Geprüfte Konzernabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre 2021 und 2022
Grüne Anleihe	Teilschuldverschreibungen, bei denen die Verwendung der Erlöse für Grüne Vermögenswerte vorgesehen ist

Grüne Evaluierung	Bescheinigungen Dritter im Zusammenhang mit der Emission von Grünen Anleihen und insbesondere von Grünen Vermögenswerten zur Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien
Grüne Vermögenswerte	Vermögenswerte, Projekte und/oder Aktivitäten, die klimafreundliche, energieeffiziente und andere ökologische Zwecke fördern
Gruppe oder S IMMO Gruppe	Die Emittentin und ihre Konzernunternehmen
ICMA	International Capital Markets Association
idgF	in der geltenden Fassung
IFRS	IFRS bezieht sich auf die International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee", wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.
ISIN	International Securities Identification Number
KESt	Kapitalertragsteuer im Sinne des EStG
KStG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften, BGBl. Nr. 401/1988, idgF
Konzernabschluss 2021	Geprüfter Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2021
Konzernabschluss 2022	Geprüfter Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2022
Konzernabschlüsse	Geprüfte Konzernabschlüsse und ungeprüfter Konzernzwischenabschluss
Kuratorengesetz	Gesetz vom 24. April 1874, betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Theilschuldverschreibungen und die bücherliche Behandlung der für solche Theilschuld-verschreibungen eingeräumten Hypothekarrechte, RGBl. Nr. 49/1874, idgF
MiFID II	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, idgF
MiFID II Produktüberwachungs-bestimmungen	MiFID Produktüberwachungsbestimmungen gemäß der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593 der Kommission vom 7. April 2016

NOI	Net operating income (Nettobetriebsergebnis)
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
OeKB	OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien
Platzeur	Der Arrangeur und/oder von Zeit zu Zeit von der Emittentin bestellte andere oder zusätzliche Platzeure für eine oder mehrere Serien oder Tranchen oder für das gesamte Programm.
Programm	(Dieses) EUR 300.000 Angebotsprogramm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG
Prospekt	(Dieser) Basisprospekt für Nichtdividendenwerte gemäß Art 8 Abs 1 und Abs 5 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates von 14. Juni 2017
PVO	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, idgF
Rahmenwerk	Rahmenwerk für Grüne Anleihen, in dem die Zulassungskriterien für Grünen Vermögenswerte näher spezifiziert werden; einsehbar auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) unter den Icons „Unternehmen“ und „CSR“
Securities Act	US Securities Act von 1933 (in der geltenden Fassung)
Taxonomie-Verordnung	Verordnung 2020/852 des Rates un des Europäischen Parlamentsüber die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen
Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss	Ungeprüfter Konzernabschluss der Emittentin für die drei Monate vom 1. Jänner 2023 bis zum 31. März 2023
UGB	Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen, BGBl. I Nr. 120/2005, idgF
USA oder U.S.	Vereinigte Staaten von Amerika
Vertreiber	Person, die Teilschuldverschreibungen anbietet, verkauft oder empfiehlt

LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 31. Dezember 2022

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Haupt-nutzung	Nutz-fläche
ATBRT2021	Österreich	Breitenfurt (W)	2384	Hauptstraße 107	31.12.1987	Geschäft	1.648
ATFEL2020	Österreich	Feldkirchen (Ktn)	9560	Kindergartenstraße 2	31.12.1987	Geschäft	2.000
ATWIE2000	Österreich	Wien	1210	Brünner Straße 72a	31.12.2005	Geschäft	8.724
ATWIE2001	Österreich	Wien	1070	Burggasse 51 (Adlerhof)	31.12.1998	Wohnen	11.403
ATWIE2003	Österreich	Wien	1210	Franz-Jonas-Platz 2-3	01.01.2007	Geschäft	11.075
ATWIE2004	Österreich	Wien	1030	Franzosengraben 12	31.12.1990	Büro	4.773
ATWIE2005	Österreich	Wien	1150	Gasgasse 1-7	30.09.2002	Büro	7.451
ATWIE2006	Österreich	Wien	1210	Gerasdorfer Straße 133	31.03.2004	Geschäft	943
ATWIE2007	Österreich	Wien	1010	Getreidemarkt 2-4 (Akademiehof)	31.12.2007	Büro	5.588
ATWIE2008	Österreich	Wien	1031	Ghegastraße 1	30.09.2005	Büro	19.051
ATWIE2009	Österreich	Wien	1100	Hasengasse 56 (IP.ONE)	31.12.1999	Büro	6.746
ATWIE2010	Österreich	Wien	1010	Parkring 12a (Vienna Marriott Hotel)	01.01.2000	Hotel	19.631
ATWIE2011	Österreich	Wien	1160	Lerchenfelder Gürtel 43 (IP.TWO)	30.06.2000	Büro	4.224
ATWIE2012	Österreich	Wien	1060	Mariahilfer Straße 121b	31.12.2001	Büro	4.266
ATWIE2013	Österreich	Wien	1060	Mariahilfer Straße 103	31.12.2004	Büro	8.982
ATWIE2014	Österreich	Wien	1120	Meidlinger Hauptstraße 73 (Arcade Meidling)	31.03.2002	Geschäft	14.840
ATWIE2015	Österreich	Wien	1010	Neutorgasse 4-8 (Neutor 1010)	01.06.2010	Büro	5.234
ATWIE2016	Österreich	Wien	1010	Parkring 12a	30.09.2003	Büro	2.576
ATWIE2017	Österreich	Wien	1050	Schönbrunner Straße 108	30.06.2000	Büro	2.675
ATWIE2018	Österreich	Wien	1050	Schönbrunner Straße 131	30.06.2000	Büro	2.226
ATWIE2019	Österreich	Wien	1150	Sechshauser Straße 31-33	31.03.2006	Wohnen	7.156
BGSOF3026	Bulgarien	Sofia	1202	Ulitsa George Washington 16	31.03.2007	Grundstück	-
CZPRA3024	Tschechien	Prag	110 00	Václavské náměstí 22 (EA Hotel Juliš)	31.03.2004	Hotel	6.714
CZPRA3025	Tschechien	Prag	110 00	Václavské náměstí 41 (Ramada Prague City Centre)	31.03.2002	Hotel	8.768
DEBER1001	Deutschland	Berlin	10787	Lützowufer 27-28 (Lützow Center)	01.05.2006	Wohnen	13.606
DEBER1002	Deutschland	Berlin	10787	Keithstraße 38 (Lützow Center)	01.05.2006	Hotel	1.261
DEBER1003	Deutschland	Berlin	10787	Keithstraße 36 (Lützow Center)	01.05.2006	Hotel	5.475
DEBER1004	Deutschland	Berlin	10787	Lützowufer 26 (Lützow Center)	01.05.2006	Büro	18.649
DEBER1005	Deutschland	Berlin	10787	Tiefgarage (Lützow Center)	01.05.2006	Büro	26
DEBER1100	Deutschland	Berlin	10115	Invalidenstraße 145	02.07.2007	Wohnen	2.039
DEBER1101	Deutschland	Berlin	10997	Naunynstraße 69	02.07.2007	Wohnen	2.202
DEBER1102	Deutschland	Berlin	10997	Oppelner Straße 25	02.07.2007	Wohnen	867
DEBER1103	Deutschland	Berlin	10997	Oppelner Straße 26-27	02.07.2007	Wohnen	3.542
DEBER1106	Deutschland	Berlin	10997	Wrangelstraße 86	02.07.2007	Wohnen	4.008
DEBER1200	Deutschland	Berlin	10557	Alt-Moabit 126	02.07.2007	Wohnen	3.403
DEBER1201	Deutschland	Berlin	12043	Anzengruberstraße 23	02.07.2007	Wohnen	2.752
DEBER1204	Deutschland	Berlin	10781	Goltzstraße 14	02.07.2007	Wohnen	2.185
DEBER1206	Deutschland	Berlin	10823	Grunewaldstraße 9-9a	02.07.2007	Wohnen	2.430
DEBER1207	Deutschland	Berlin	10717	Holsteinische Straße 13	02.07.2007	Wohnen	2.017
DEBER1208	Deutschland	Berlin	14059	Horstweg 33-35	02.07.2007	Wohnen	2.746
DEBER1209	Deutschland	Berlin	10589	Kaiserin-Augusta-Allee 87	02.07.2007	Wohnen	1.923
DEBER1210	Deutschland	Berlin	10623	Kantstraße 153	02.07.2007	Wohnen	2.951
DEBER1211	Deutschland	Berlin	10823	Klixstraße 4	02.07.2007	Wohnen	1.303
DEBER1214	Deutschland	Berlin	12161	Lefèvrestraße 8	02.07.2007	Wohnen	1.892
DEBER1215	Deutschland	Berlin	10965	Lilienthalstraße 18-18a	02.07.2007	Wohnen	3.397
DEBER1216	Deutschland	Berlin	10715	Mainzer Straße 26a	02.07.2007	Wohnen	1.479
DEBER1221	Deutschland	Berlin	12161	Südwestkorso 69a	02.07.2007	Wohnen	2.790
DEBER1301	Deutschland	Berlin	12049	Herrfurthstraße 12	02.07.2007	Wohnen	2.356
DEBER1302	Deutschland	Berlin	12059	Stuttgarter Straße 41	02.07.2007	Wohnen	2.973
DEBER1304	Deutschland	Berlin	12045	Sonnenallee 84	02.07.2007	Wohnen	2.474
DEBER1305	Deutschland	Berlin	10783	Bülowstraße 51	02.07.2007	Wohnen	2.429
DEBER1306	Deutschland	Berlin	10827	Ebersstraße 58	02.07.2007	Wohnen	2.355
DEBER1307	Deutschland	Berlin	13349	Müllerstraße 132	02.07.2007	Wohnen	2.863
DEBER1308	Deutschland	Berlin	10829	Naumannstraße 54, 56	02.07.2007	Wohnen	3.166
DEBER1310	Deutschland	Berlin	10439	Malmöer Straße 21	02.07.2007	Wohnen	3.061
DEBER1330	Deutschland	Berlin	10439	Behmstraße 67	02.07.2007	Wohnen	1.996
DEBER1331	Deutschland	Berlin	10245	Boxhagener Straße 74	02.07.2007	Wohnen	2.351
DEBER1332	Deutschland	Berlin	10785	Kurfürstenstraße 21-22	02.07.2007	Wohnen	2.465
DEBER1333	Deutschland	Berlin	10713	Mecklenburgische Straße 87-88	02.07.2007	Wohnen	2.546
DEBER1334	Deutschland	Berlin	14059	Nehringstraße 4a	02.07.2007	Wohnen	2.230
DEBER1335	Deutschland	Berlin	10247	Finowstraße 3-4	02.07.2007	Wohnen	1.592
DEBER1338	Deutschland	Berlin	10245	Wühlischstraße 12	02.07.2007	Wohnen	3.868
DEBER1339	Deutschland	Berlin	10245	Markgrafendamm 3	02.07.2007	Wohnen	1.598
DEBER1341	Deutschland	Berlin	10245	Markgrafendamm 5	02.07.2007	Wohnen	1.642
DEBER1597	Deutschland	Berlin	12165	Wrangelstraße 11-12	01.10.2007	Büro	3.745
DEBER1601	Deutschland	Berlin	12051	Hermannstraße 169	01.09.2007	Wohnen	1.471
DEBER1603	Deutschland	Berlin	10245	Corinthstraße 59	01.09.2007	Wohnen	1.073
DEBER1604	Deutschland	Berlin	10245	Stralauer Allee 20	01.09.2007	Wohnen	3.260
DEBER1605	Deutschland	Berlin	12051	Ilsestraße 1	01.09.2007	Wohnen	2.071

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Haupt-nutzung	Nutz-fläche
DEBER1606	Deutschland	Berlin	12051	Ilsestraße 28	01.09.2007	Wohnen	2.923
DEBER1608	Deutschland	Berlin	13088	Berliner Allee 191	01.09.2007	Wohnen	653
DEBER1610	Deutschland	Berlin	13187	Schulzestraße 24	01.09.2007	Wohnen	582
DEBER1800	Deutschland	Berlin	10781	Goltzstraße 13	02.07.2007	Wohnen	2.449
DEBER1801	Deutschland	Berlin	10629	Mommsenstraße 30	02.07.2007	Wohnen	2.820
DEBER1802	Deutschland	Berlin	10249	Straßmannstraße 49	02.07.2007	Wohnen	2.482
DEBER1803	Deutschland	Berlin	10245	Krossener Straße 21	02.07.2007	Wohnen	2.222
DEBER1806	Deutschland	Berlin	10967	Hasenheide 49	02.07.2007	Wohnen	2.580
DEBER1807	Deutschland	Berlin	12167	Albrechtstraße 58 (Berlin)	02.07.2007	Wohnen	1.646
DEBER1809	Deutschland	Berlin	12161	Roennebergstraße 5	02.07.2007	Wohnen	2.233
DEBER1811	Deutschland	Berlin	10245	Libauer Straße 15	02.07.2007	Wohnen	1.948
DEBER1812	Deutschland	Berlin	10587	Pascalstraße 16-17	02.07.2007	Wohnen	3.242
DEBER1813	Deutschland	Berlin	12047	Reuterstraße 50	02.07.2007	Wohnen	2.448
DEBER1814	Deutschland	Berlin	10623	Uhlandstraße 184	02.07.2007	Wohnen	4.594
DEBER1900	Deutschland	Berlin	13629	Kapellensteig 2	01.01.2008	Wohnen	1.296
DEBER1901	Deutschland	Berlin	12049	Okerstraße 18-19	01.01.2008	Wohnen	3.869
DEBER2150	Deutschland	Berlin	13507	Berliner Straße 25-26b	01.12.2015	Büro	9.411
DEBER2151	Deutschland	Berlin	12165	Schloßstraße 41-41a	01.12.2015	Wohnen	3.595
DEBER4050	Deutschland	Berlin	12459	Edisonstraße 63 (Leuchtenfabrik)	01.06.2015	Büro	16.645
DEBER5000	Deutschland	Berlin	12487	Straße am Flugplatz 6a (Gebäude)	01.07.2015	Büro	6.440
DEBER5001	Deutschland	Berlin	12487	Straße am Flugplatz 6a (Grundstück)	01.07.2015	Grundstück	-
DEBER6900	Deutschland	Berlin	10318	Treskowallee 110	01.10.2015	Büro	4.486
DEBER7977	Deutschland	Berlin	12559	Am Müggelberg	01.03.2021	Grundstück	-
DEBER7985	Deutschland	Berlin	13125	Eupener Straße	03.10.2019	Grundstück	-
DEBER7995	Deutschland	Berlin	12559	Philipp-Jacob-Rauch-Straße (Jagen 197)	01.04.2019	Grundstück	-
DEBRE6700	Deutschland	Bremen	28195	Martinistraße 61	01.04.2018	Büro	3.083
DEERF6500	Deutschland	Erfurt	99096	Damaschkestraße 6	01.06.2018	Wohnen	760
DEERF6501	Deutschland	Erfurt	99096	Richard-Eiling-Straße 4	01.04.2018	Wohnen	624
DEERF6502	Deutschland	Erfurt	99085	Jonny-Schehr-Straße 15	01.04.2018	Wohnen	643
DEERF6503	Deutschland	Erfurt	99084	Schmidtstedter Straße 9	01.04.2018	Wohnen	564
DEERF6504	Deutschland	Erfurt	99086	Stollbergstraße 3	01.02.2018	Wohnen	637
DEERF6505	Deutschland	Erfurt	99086	Stollbergstraße 4	01.02.2018	Wohnen	624
DEERF6506	Deutschland	Erfurt	99086	Stollbergstraße 5	01.02.2018	Wohnen	525
DEERF6507	Deutschland	Erfurt	99086	Stollbergstraße 6	01.02.2018	Wohnen	593
DEERF6508	Deutschland	Erfurt	99086	Stollbergstraße 55	01.02.2018	Wohnen	603
DEERF6509	Deutschland	Erfurt	99086	Lassallestraße 52	01.02.2018	Wohnen	547
DEERF6510	Deutschland	Erfurt	99086	Lassallestraße 53	01.02.2018	Wohnen	505
DEERF6511	Deutschland	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 72	01.02.2018	Wohnen	516
DEERF6512	Deutschland	Erfurt	99085	Thälmannstraße 48	01.03.2018	Wohnen	1.016
DEERF6513	Deutschland	Erfurt	99089	Schlüterstraße 7	01.03.2018	Wohnen	721
DEERF6514	Deutschland	Erfurt	99086	Teichstraße 80	01.07.2018	Wohnen	701
DEERF6515	Deutschland	Erfurt	99096	Steigerstraße 2	01.09.2018	Wohnen	733
DEERF6516	Deutschland	Erfurt	99085	Geschwister-Scholl-Straße 62	01.01.2019	Wohnen	548
DEERF6517	Deutschland	Erfurt	99089	Adalbertstraße 11	31.12.2018	Wohnen	383
DEERF6518	Deutschland	Erfurt	99089	Albrechtstraße 58 (Erfurt)	31.12.2018	Wohnen	423
DEERF6519	Deutschland	Erfurt	99086	Ammertalweg 23	31.12.2018	Wohnen	809
DEERF6520	Deutschland	Erfurt	99092	Blumenstraße 83	31.12.2018	Wohnen	608
DEERF6521	Deutschland	Erfurt	99089	Gerberstraße 9 (Erfurt)	31.12.2018	Wohnen	1.191
DEERF6522	Deutschland	Erfurt	99092	Heinrichstraße 20	31.12.2018	Wohnen	484
DEERF6523	Deutschland	Erfurt	99092	Heinrichstraße 90	31.12.2018	Wohnen	781
DEERF6524	Deutschland	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 29	31.12.2018	Wohnen	282
DEERF6525	Deutschland	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 53	31.12.2018	Wohnen	1.033
DEERF6526	Deutschland	Erfurt	99089	Nettelbeckufer 1	31.12.2018	Wohnen	887
DEERF6527	Deutschland	Erfurt	99084	Trommsdorffstraße 11	31.12.2018	Wohnen	667
DEERF6528	Deutschland	Erfurt	99099	Weimarische Straße 23-23a	31.12.2018	Wohnen	850
DEERF6529	Deutschland	Erfurt	99099	Weimarische Straße 25-25b	31.12.2018	Wohnen	1.228
DEERF6530	Deutschland	Erfurt	99089	Boyneburgufer 8	01.05.2019	Wohnen	719
DEERF6531	Deutschland	Erfurt	99086	Bebelstraße 21	01.11.2019	Wohnen	407
DEERF6532	Deutschland	Erfurt	99089	Nordstraße 11	01.11.2020	Wohnen	631
DEERF6533	Deutschland	Erfurt	99086	Kurt-Beate-Straße 2	01.11.2020	Wohnen	794
DEERF6534	Deutschland	Erfurt	99086	Josef-Ries-Straße 17	01.08.2021	Wohnen	455
DEERF6704	Deutschland	Erfurt	99084	Bahnhofstraße 23	31.12.2018	Büro	11.468
DEERF6821	Deutschland	Erfurt	99084	Maximilian-Welsch-Straße 2-2b (Gewehrfabrik)	29.01.2019	Büro	5.198
DEFAL7972	Deutschland	Falkensee	14612	Wiesenweg	19.02.2021	Grundstück	-
DEHAL2200	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Hallorenring 3 (Kellnerblock)	31.12.2006	Wohnen	923
DEHAL2201	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Hallorenring 3a (Kellnerblock)	31.12.2006	Wohnen	926
DEHAL2202	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Hallorenring 3b (Kellnerblock)	31.12.2006	Wohnen	1.062
DEHAL2203	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Hallorenring 4 (Kellnerblock)	31.12.2006	Büro	1.062
DEHAL2204	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Gerberstraße 9 (Kellnerblock)	31.12.2006	Wohnen	562
DEHAL2205	Deutschland	Halle (Saale)	06112	Delitzscher Straße 63a	22.09.2006	Geschäft	10.040
DEHAL2206	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Marktplatz 20, 22-24 (Markt Carree)	01.04.2006	Geschäft	14.731
DEHAL6095	Deutschland	Halle (Saale)	06112	Meckelstraße 14	01.06.2017	Wohnen	1.263

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Haupt-nutzung	Nutz-fläche
DEHAL6303	Deutschland	Halle (Saale)	06114	Hermesstraße 1-5 (Hermes-Areal)	01.09.2021	Büro	5.772
DEHAL6600	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Heinrich-Schütz-Straße 5	01.02.2018	Wohnen	960
DEHAL6601	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Heinrich-Schütz-Straße 7	01.02.2018	Wohnen	985
DEHAL6606	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Merseburger Straße 108	01.10.2018	Wohnen	1.276
DEHAL6607	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Streiberstraße 12	01.10.2018	Wohnen	792
DEHAL6609	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Sternstraße 14	01.12.2018	Büro	1.267
DEHAL6610	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Marthastraße 12	01.04.2019	Wohnen	974
DEHAL6613	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Große Brauhausstraße 6	01.01.2020	Wohnen	433
DEHAL6614	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Wolfstraße 19	01.03.2020	Wohnen	1.033
DEHAL6615	Deutschland	Halle (Saale)	06114	Willy-Lohmann-Straße 23	01.04.2020	Wohnen	1.184
DEHAL6616	Deutschland	Halle (Saale)	06108	Große Ulrichstraße 7-9 (Händelgalerie)	01.05.2020	Geschäft	11.131
DEHAL6617	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Pfännerhöhe 32	01.10.2020	Wohnen	1.117
DEHAL6619	Deutschland	Halle (Saale)	06114	Herweghstraße 98	01.07.2021	Wohnen	797
DEHAL6620	Deutschland	Halle (Saale)	06114	Maxim-Gorki-Straße 3	01.07.2021	Wohnen	330
DEHAL6621	Deutschland	Halle (Saale)	06110	Wolfstraße 20	01.04.2021	Grundstück	-
DEHAL6820	Deutschland	Halle (Saale)	06112	Ernst-Kamieth-Straße 2b	01.10.2019	Büro	10.732
DEHAM6100	Deutschland	Hamburg	20097	Spaldingstraße 64-68 (Spaldingtor)	07.07.2016	Büro	12.843
DEHOH7982	Deutschland	Hohen Neuendorf	16556	Kanalstraße (Hohen Neuendorf)	01.02.2020	Grundstück	-
DEJOA7971	Deutschland	Joachimsthal	16247	Seerandstraße	31.12.2020	Grundstück	-
DEKET7969	Deutschland	Petershagen/Eggersdorf	15345	Lessingstraße	01.11.2021	Grundstück	-
DEKET7993	Deutschland	Ketzin/Havel	14669	Nauener Chaussee 5	01.04.2019	Grundstück	-
DEKET7998	Deutschland	Ketzin/Havel	14669	Baustraße 3 (Zuckerfabrik)	01.12.2018	Grundstück	-
DEKIE1596	Deutschland	Kiel	24143	Sörensenstraße 44, 46	01.09.2017	Geschäft	685
DEKIE1912	Deutschland	Kiel	24113	Hamburger Chaussee 43	01.11.2018	Wohnen	659
DEKIE6053	Deutschland	Kiel	24103	Kirchhofallee 31	01.09.2017	Wohnen	833
DEKIE6054	Deutschland	Kiel	24143	Elisabethstraße 57	01.09.2017	Wohnen	477
DEKIE6055	Deutschland	Kiel	24143	Elisabethstraße 53	01.09.2017	Wohnen	773
DEKIE6056	Deutschland	Kiel	24143	Elisabethstraße 51	01.09.2017	Wohnen	1.324
DEKIE6083	Deutschland	Kiel	24159	Zum Dänischen Wohld 1-3	01.05.2017	Geschäft	2.271
DEKIE6084	Deutschland	Kiel	24159	Speckterweg 2, 4	01.05.2017	Wohnen	1.037
DEKIE6085	Deutschland	Kiel	24159	Koloniestraße 2	01.05.2017	Wohnen	565
DEKIE6086	Deutschland	Kiel	24159	Christianspries 21	01.05.2017	Wohnen	481
DEKIE6087	Deutschland	Kiel	24159	Christianspries 23	01.05.2017	Wohnen	807
DEKIE6088	Deutschland	Kiel	24159	Christianspries 25	01.05.2017	Wohnen	486
DEKIE6089	Deutschland	Kiel	24113	Alte Lübecker Chaussee 31	01.07.2017	Wohnen	775
DEKIE6090	Deutschland	Kiel	24116	Westring 200	01.07.2017	Wohnen	1.331
DEKIE6091	Deutschland	Kiel	24114	Sophienblatt 71-71a	01.07.2017	Wohnen	837
DEKIE6092	Deutschland	Kiel	24114	Sophienblatt 69-69a	01.07.2017	Wohnen	923
DEKIE6093	Deutschland	Kiel	24114	Sophienblatt 50c	01.07.2017	Wohnen	870
DEKIE6094	Deutschland	Kiel	24106	Auberg 39	01.07.2017	Wohnen	687
DEKIE6300	Deutschland	Kiel	24143	Vinetaplatz 1	01.12.2017	Wohnen	1.457
DEKIE6301	Deutschland	Kiel	24103	Schuhmacherstraße 28	01.03.2018	Wohnen	1.181
DEKIE6702	Deutschland	Kiel	24103	Alter Markt 7	01.03.2018	Büro	3.301
DEKIE6703	Deutschland	Kiel	24103	Kehdenstraße 2-10	01.12.2018	Geschäft	3.731
DELBW7989	Deutschland	Stahnsdorf	14532	Potsdamer Straße	01.07.2019	Grundstück	-
DELEI1896	Deutschland	Leipzig	04109	Mendelsohnstraße 14	01.08.2016	Wohnen	765
DELEI1897	Deutschland	Leipzig	04315	Bautzmannstraße 28	01.08.2016	Wohnen	1.321
DELEI1898	Deutschland	Leipzig	04105	Ehrensteinstraße 47	31.12.2015	Wohnen	987
DELEI1899	Deutschland	Leipzig	04157	Landsberger Straße 1	31.12.2015	Wohnen	1.351
DELEI1902	Deutschland	Leipzig	04105	Ehrensteinstraße 49	01.09.2015	Wohnen	1.534
DELEI1903	Deutschland	Leipzig	04107	Münzgasse 1 (Münzblock)	01.08.2015	Wohnen	614
DELEI1904	Deutschland	Leipzig	04107	Münzgasse 7 (Münzblock)	01.08.2015	Wohnen	1.132
DELEI1905	Deutschland	Leipzig	04107	Peterssteinweg 10 (Münzblock)	01.08.2015	Büro	2.611
DELEI1906	Deutschland	Leipzig	04107	Peterssteinweg 12 (Münzblock)	01.08.2015	Wohnen	1.131
DELEI1907	Deutschland	Leipzig	04103	Kreuzstraße 2	01.09.2015	Wohnen	1.761
DELEI1908	Deutschland	Leipzig	04107	Dimitroffstraße 28	31.12.2015	Wohnen	905
DELEI2100	Deutschland	Leipzig	04315	Eisenbahnstraße 27	02.07.2007	Wohnen	1.912
DELEI2101	Deutschland	Leipzig	04157	Virchowstraße 25	02.07.2007	Wohnen	1.045
DELEI2102	Deutschland	Leipzig	04159	Kirschbergstraße 23	02.07.2007	Wohnen	812
DELEI2103	Deutschland	Leipzig	04103	Leplaystraße 5, 7	02.07.2007	Wohnen	2.803
DELEI2104	Deutschland	Leipzig	04105	Leibnizstraße 14	02.07.2007	Wohnen	1.193
DELEI2105	Deutschland	Leipzig	04275	Kochstraße 27	02.07.2007	Wohnen	1.653
DELEI2106	Deutschland	Leipzig	04275	Karl-Liebknecht-Straße 105	02.07.2007	Wohnen	1.651
DELEI2107	Deutschland	Leipzig	04315	Bussestraße 4	02.07.2007	Wohnen	1.547
DELEI2108	Deutschland	Leipzig	04315	Bernhardstraße 32	02.07.2007	Wohnen	1.083
DELEI2109	Deutschland	Leipzig	04317	Täubchenweg 43b	02.07.2007	Wohnen	1.147
DELEI2110	Deutschland	Leipzig	04317	Eilenburger Straße 16	02.07.2007	Wohnen	887
DELEI2111	Deutschland	Leipzig	04177	Merseburger Straße 44	02.07.2007	Wohnen	407
DELEI2112	Deutschland	Leipzig	04317	Reichpietschstraße 29	02.07.2007	Wohnen	451
DELEI2113	Deutschland	Leipzig	04317	Reichpietschstraße 35	02.07.2007	Wohnen	1.640
DELEI2114	Deutschland	Leipzig	04317	Reichpietschstraße 41	02.07.2007	Wohnen	916
DELEI2115	Deutschland	Leipzig	04317	Reichpietschstraße 43	02.07.2007	Wohnen	826

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Haupt-nutzung	Nutz-fläche
DELEI2116	Deutschland	Leipzig	04317	Reichpietschstraße 63	02.07.2007	Wohnen	732
DELEI2117	Deutschland	Leipzig	04317	Täubchenweg 77	02.07.2008	Wohnen	649
DELEI2118	Deutschland	Leipzig	04317	Riebeckstraße 1a	01.06.2008	Wohnen	1.408
DELEI2119	Deutschland	Leipzig	04159	Slevogtstraße 27	01.05.2008	Wohnen	1.304
DELEI2120	Deutschland	Leipzig	04109	Nikolaistraße 39-45 (Blauer Hecht)	01.01.2008	Büro	5.229
DELEI6050	Deutschland	Leipzig	04318	Zum Kleingartenpark 37	01.03.2017	Wohnen	0
DELEI6058	Deutschland	Leipzig	04177	Endersstraße 12	01.08.2017	Wohnen	1.096
DELEI6059	Deutschland	Leipzig	04275	Kurt-Eisner-Straße 5-5a	01.08.2017	Wohnen	1.892
DELEI6060	Deutschland	Leipzig	04155	Bothestraße 7	01.08.2017	Wohnen	1.523
DELEI6061	Deutschland	Leipzig	04277	Bornaische Straße 21	01.08.2017	Wohnen	1.548
DELEI6065	Deutschland	Leipzig	04318	Zum Kleingartenpark 38-39	01.03.2017	Wohnen	2.005
DELEI6066	Deutschland	Leipzig	04318	Zum Kleingartenpark 41	01.03.2017	Wohnen	681
DELEI6076	Deutschland	Leipzig	04318	Wurzner Straße 125	01.03.2017	Wohnen	842
DELEI6077	Deutschland	Leipzig	04318	Wurzner Straße 127	01.03.2017	Wohnen	782
DELEI6081	Deutschland	Leipzig	04107	Dufourstraße 6-8	01.06.2017	Wohnen	2.233
DELEI6097	Deutschland	Leipzig	04105	Georg-Schumann-Straße 10	01.07.2017	Wohnen	1.621
DELEI6098	Deutschland	Leipzig	04288	Kirchstraße 5, 7	01.07.2017	Geschäft	1.782
DELEI6200	Deutschland	Leipzig	04155	Lützowstraße 9-13b (Gohlis-Arkaden)	21.07.2016	Büro	19.611
DELEI6400	Deutschland	Leipzig	04229	Siemensstraße 29	01.04.2018	Wohnen	762
DELEI6401	Deutschland	Leipzig	04177	Karl-Ferlemann-Straße 47	01.01.2018	Wohnen	669
DELEI6402	Deutschland	Leipzig	04229	Rolf-Axen-Straße 29	01.10.2018	Wohnen	505
DELEI6403	Deutschland	Leipzig	04299	Papiermühlstraße 5	01.10.2018	Wohnen	567
DELEI6404	Deutschland	Leipzig	04177	Endersstraße 3-3b	01.09.2018	Wohnen	2.555
DELEI6405	Deutschland	Leipzig	04315	Schützenhausstraße 10	01.12.2018	Wohnen	432
DELEI6406	Deutschland	Leipzig	04117	Lützner Straße 26	01.01.2019	Wohnen	823
DELEI6407	Deutschland	Leipzig	04229	Rochlitzstraße 45	01.12.2018	Wohnen	1.050
DELEI6408	Deutschland	Leipzig	04315	Wurzner Straße 63	01.01.2019	Wohnen	616
DELEI6409	Deutschland	Leipzig	04315	Neustädter Straße 18	01.01.2019	Wohnen	1.158
DELEI6410	Deutschland	Leipzig	04229	Zschochersche Straße 76	01.03.2019	Wohnen	951
DELEI6411	Deutschland	Leipzig	04129	Magdalenenstraße 1	01.03.2019	Wohnen	803
DELEI6412	Deutschland	Leipzig	04317	Volckmarstraße 1	01.03.2019	Wohnen	986
DELEI6413	Deutschland	Leipzig	04315	Mariannenstraße 101	01.04.2019	Wohnen	1.152
DELEI6414	Deutschland	Leipzig	04177	Siemeringstraße 22	01.07.2019	Wohnen	364
DELEI6415	Deutschland	Leipzig	04177	Siemeringstraße 24	01.07.2019	Wohnen	385
DELEI6416	Deutschland	Leipzig	04129	Theresienstraße 55	01.07.2019	Wohnen	613
DELEI6417	Deutschland	Leipzig	04317	Volckmarstraße 2	01.11.2019	Wohnen	1.417
DELEI6418	Deutschland	Leipzig	04317	Volckmarstraße 4	01.11.2019	Wohnen	1.000
DELEI6419	Deutschland	Leipzig	04249	Brauereistraße 12	01.10.2019	Wohnen	477
DELEI6420	Deutschland	Leipzig	04129	Dessauer Straße 68	01.01.2020	Wohnen	749
DELEI6421	Deutschland	Leipzig	04299	Lange Reihe 11	01.01.2020	Wohnen	1.132
DELEI6422	Deutschland	Leipzig	04317	Lipsiusstraße 14	01.04.2020	Wohnen	402
DELEI6423	Deutschland	Leipzig	04249	Giordano-Bruno-Straße 8	01.03.2020	Wohnen	592
DELEI6424	Deutschland	Leipzig	04107	Peterssteinweg 15	01.03.2020	Wohnen	2.390
DELEI6425	Deutschland	Leipzig	04318	Wurzner Straße 144	01.06.2020	Wohnen	682
DELEI6426	Deutschland	Leipzig	04299	Untere Eichstädtstraße 10a-10b	01.10.2020	Wohnen	1.326
DELEI6427	Deutschland	Leipzig	04299	Naumburger Straße 30	01.07.2021	Wohnen	636
DELEI6428	Deutschland	Leipzig	04299	Wigandstraße 39	01.07.2022	Wohnen	388
DELEI6701	Deutschland	Leipzig	04229	Erich-Zeigner-Allee 73	01.03.2018	Büro	4.751
DELEI6705	Deutschland	Leipzig	04229	Gießerstraße 18	01.01.2020	Büro	2.844
DEMAG6000	Deutschland	Magdeburg	39104	Sternstraße 29-29a	01.10.2015	Wohnen	3.310
DEMAG6001	Deutschland	Magdeburg	39104	Otto-von-Guericke-Straße 57	01.10.2015	Wohnen	1.102
DEMAG6002	Deutschland	Magdeburg	39108	Olvenstedter Straße 39-40	01.11.2015	Büro	1.349
DEMAG6003	Deutschland	Magdeburg	39108	Maxim-Gorki-Straße 16	01.10.2015	Büro	1.311
DEMAG6004	Deutschland	Magdeburg	39114	Hinter den Holzstrecken 2-2b	01.11.2015	Wohnen	1.295
DEMAG6005	Deutschland	Magdeburg	39104	Otto-von-Guericke-Straße 65	01.01.2016	Büro	2.173
DEMAG6006	Deutschland	Magdeburg	39112	Heidestraße 3	31.12.2015	Wohnen	1.445
DEMAG6007	Deutschland	Magdeburg	39108	Steinigstraße 6	31.12.2015	Wohnen	908
DEMAG6008	Deutschland	Magdeburg	39112	Helmstedter Straße 26	01.02.2016	Wohnen	2.073
DEMAG6010	Deutschland	Magdeburg	39112	Heidestraße 31	31.12.2015	Wohnen	1.906
DEMAG6011	Deutschland	Magdeburg	39112	Sankt-Michael-Straße 5	31.12.2015	Wohnen	1.591
DEMAG6012	Deutschland	Magdeburg	39108	Olvenstedter Straße 41	01.11.2015	Wohnen	1.056
DEMAG6013	Deutschland	Magdeburg	39104	Thiemstraße 6	16.01.2016	Wohnen	783
DEMAG6014	Deutschland	Magdeburg	39114	Gartenstraße 8	16.01.2016	Wohnen	1.103
DEMAG6015	Deutschland	Magdeburg	39124	Hans-Löscher-Straße 20	01.04.2016	Wohnen	1.216
DEMAG6052	Deutschland	Magdeburg	39110	Westring 18	01.10.2017	Wohnen	799
DEMAG6057	Deutschland	Magdeburg	39108	Winckelmannstraße 7	01.08.2017	Wohnen	629
DEMAG6062	Deutschland	Magdeburg	39112	Halberstädter Straße 45	01.08.2017	Wohnen	741
DEMAG6064	Deutschland	Magdeburg	39112	Helmstedter Straße 53	01.07.2017	Wohnen	1.023
DEMAG6070	Deutschland	Magdeburg	39116	Otto-Richter-Straße 1-6b	31.12.2016	Wohnen	2.928
DEMAG6071	Deutschland	Magdeburg	39116	Otto-Richter-Straße 40-45	31.12.2016	Wohnen	2.954
DEMAG6072	Deutschland	Magdeburg	39112	Halberstädter Straße 180	31.12.2016	Wohnen	1.228
DEMAG6073	Deutschland	Magdeburg	39112	Friedenstraße 10	31.12.2016	Wohnen	862
DEMAG6074	Deutschland	Magdeburg	39104	Altes Fischerufer 48	01.01.2017	Wohnen	781

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Haupt-nutzung	Nutz-fläche
DEMAG6078	Deutschland	Magdeburg	39108	Immermannstraße 33	01.04.2017	Wohnen	1.111
DEMAG6079	Deutschland	Magdeburg	39108	Liebknechtstraße 36	01.04.2017	Wohnen	676
DEMAG6080	Deutschland	Magdeburg	39108	Annastraße 29	01.05.2017	Wohnen	1.289
DEMAG6082	Deutschland	Magdeburg	39112	Wiener Straße 7, 9, 11	01.06.2017	Wohnen	1.344
DEMAG6099	Deutschland	Magdeburg	39104	Sternstraße 8	01.06.2017	Wohnen	2.127
DEMIT7973	Deutschland	Mittenwalde	15749	Grüne Trift	02.09.2020	Grundstück	-
DEMUH7994	Deutschland	Mühlenbecker Land	16567	Bahnhofstraße	01.03.2019	Grundstück	-
DEMUH7997	Deutschland	Mühlenbecker Land	16567	Am Jägerhof 2	01.11.2018	Grundstück	-
DEMUN3000	Deutschland	Puchheim	82178	Lilienthalstraße 1, 3, 5 (Ikaruspark)	31.01.2006	Büro	14.540
DENAU7991	Deutschland	Nauen	14641	Grünefelder Straße	01.06.2019	Grundstück	-
DEORA7996	Deutschland	Oranienburg	16515	Bärenklauer Weg 6	01.04.2019	Grundstück	-
DEPAU7988	Deutschland	Paulinenaue	14641	Prof.-Mitscherlich-Allee 2-3	01.11.2019	Grundstück	-
DEPOT1598	Deutschland	Potsdam	14482	Gartenstraße 42	03.08.2015	Büro	7.879
DEPOT6800	Deutschland	Potsdam	14467	Am Kanal 16-18 (Hauptpost)	01.04.2018	Büro	9.242
DEPOT7999	Deutschland	Potsdam	14476	Uetzer Dorfstraße 34	01.10.2018	Grundstück	-
DERAN7966	Deutschland	Rangsdorf	15834	Grenzweg	01.08.2022	Grundstück	-
DERAN7974	Deutschland	Rangsdorf	15834	Pramsdorfer Weg	01.07.2021	Grundstück	-
DEROS1877	Deutschland	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 1	01.07.2018	Büro	630
DEROS1878	Deutschland	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 2	01.07.2018	Büro	1.526
DEROS1879	Deutschland	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 3	01.07.2018	Büro	796
DEROS1895	Deutschland	Rostock	18055	Neuer Markt 3	01.11.2016	Büro	9.910
DESFH7987	Deutschland	Schorfheide	16244	Am Treidelsteg	01.10.2019	Grundstück	-
DESFH7992	Deutschland	Schorfheide	16422	Kanalstraße (Schorfheide)	01.06.2019	Grundstück	-
DESPB7967	Deutschland	Petershagen/Eggersdorf	15370	Bruchmühler Straße	01.05.2022	Grundstück	-
DESPB7968	Deutschland	Panketal	16341	Hobrechtsweg	01.07.2022	Grundstück	-
DESPB7975	Deutschland	Am Mellensee	15838	Am Denkmalplatz	01.05.2020	Grundstück	-
DESPB7978	Deutschland	Ludwigsfelde	14974	Rheinfeldener Allee 25, 27, 31	01.06.2020	Grundstück	-
DESPB7979	Deutschland	Berlin	14089	Eichelmatenweg	01.04.2020	Grundstück	-
DESPB7980	Deutschland	Falkensee	14612	Elbeallee	01.03.2020	Grundstück	-
DESPB7983	Deutschland	Wandlitz	16348	An der Trift	01.03.2020	Grundstück	-
DESPB7984	Deutschland	Am Mellensee	15838	Zossener Straße 44c	01.12.2019	Grundstück	-
DESPB7990	Deutschland	Liebenwalde	16559	Eberswalder Straße	01.11.2019	Grundstück	-
DETRE7970	Deutschland	Trebbin	14959	An der Bundesstraße 101	01.06.2021	Grundstück	-
DEWEI6901	Deutschland	Weimar	99423	Steubenstraße 15 (Notenbank)	31.12.2019	Büro	5.619
DEZOS7986	Deutschland	Zossen	15806	Weg nach Mellensee	01.10.2019	Grundstück	-
HRZAG3023	Kroatien	Zagreb	10000	Miramarska cesta 23 (Eurocenter)	01.01.2008	Büro	8.638
HRZAG3027	Kroatien	Zagreb	10000	Savska cesta 32 (HOTO Tower)	11.12.2019	Büro	15.548
HRZAG3028	Kroatien	Zagreb	10000	Radnička cesta 80 (Zagrebtower)	30.09.2020	Büro	26.029
HUBUD3000	Ungarn	Budapest	1134	Váci út 35. (River Estates)	31.12.2001	Büro	21.341
HUBUD3001	Ungarn	Budapest	1138	Váci út 182. (Blue Cube)	30.09.2001	Büro	10.863
HUBUD3002	Ungarn	Budapest	1122	Maros utca 19-21. (Maros Business Center)	30.06.2004	Büro	7.166
HUBUD3003	Ungarn	Budapest	1016	Hegyalja út 7-13. (Buda Center)	31.03.2005	Büro	6.618
HUBUD3005	Ungarn	Budapest	1065	Nagymező utca 44. (Pódium)	30.09.2006	Büro	6.080
HUBUD3006	Ungarn	Budapest	1051	Bajcsy-Zsilinszky út 12. (City Center)	31.12.2001	Büro	9.286
HUBUD3007	Ungarn	Budapest	1138	Váci út 113-115. (Essence Garden)	19.12.2018	Entwicklungsprojekt	31685
HUBUD3009	Ungarn	Budapest	1052	Apáczai Csere János utca 4. (Budapest Marriott Hotel)	30.06.2005	Hotel	27.646
HUBUD3010	Ungarn	Budapest	1117	Garda utca 2. (BudaPart Gate)	30.11.2021	Büro	20.290
HUBUD3011	Ungarn	Budapest	1138	Dunavirág utca 2-6. (Gateway Office Park)	08.11.2022	Büro	36.176
HUBUD3012	Ungarn	Budapest	1139	Lomb utca 33.	08.11.2022	Grundstück	-
HUBUD3013	Ungarn	Budapest	1139	Váci út 99. (Balance Hall)	08.11.2022	Büro	16.070
HUBUD3014	Ungarn	Budapest	1139	Váci út 99. (Balance Loft)	08.11.2022	Büro	6.792
HUBUD3015	Ungarn	Budapest	1139	Váci út 99. (Balance Tower)	08.11.2022	Büro	9.482
HUBUD3016	Ungarn	Budapest	1139	Váci út 99. (Balance Building 4)	08.11.2022	Büro	519
HUBUD3017	Ungarn	Budapest	1139	Váci út 99. (Balance Building 6)	08.11.2022	Büro	920
HUBUD3018	Ungarn	Budapest	1087	Hungária körút 40-44. (Arena Corner)	08.11.2022	Büro	29.713
HUBUD3019	Ungarn	Budapest	1134	Váci út 45. (Átrium Park)	28.12.2022	Büro	38.919
HUBUD3020	Ungarn	Budapest	1077	Kéthly Anna tér 1. (Greenpoint 7)	28.12.2022	Büro	15.402
HUBUD3021	Ungarn	Budapest	1095	Soroksári út 30-34. (Haller Gardens)	28.12.2022	Büro	35.479
HUBUD3022	Ungarn	Budapest	1139	Teve utca 1a-c. (Thirteen Globe)	28.12.2022	Büro	17.311
HUBUD3023	Ungarn	Budapest	1139	Pap Károly utca 4-6. (Thirteen Xenter)	28.12.2022	Büro	8.291
HUBUD3024	Ungarn	Budapest	1037	Szépvölgyi út 35-37. (Szépvölgyi Business Park)	28.12.2022	Büro	10.352
ROBUK3010	Rumänien	Bukarest	010082	Calea Victoriei 37B (Basement)	31.12.2006	Geschäft	2.128
ROBUK3011	Rumänien	Bukarest	040055	Calea Văcăreşti 391 (Sun Plaza)	25.02.2010	Geschäft	81.448
ROBUK3012	Rumänien	Bukarest	010735	Calea Griviței 82-98 (The Mark)	01.01.2019	Büro	26.278
ROBUK3013	Rumänien	Bukarest	040055	Calea Văcăreşti 391 (Sun Offices)	25.02.2010	Büro	10.037
ROBUK3014	Rumänien	Jilava	077210	Şoseaua Giurgiului (Jilava)	01.01.2000	Grundstück	-
ROBUK3015	Rumänien	Bukarest	010573	Calea Dorobanți 44-46 (Dorobanți Smart Offices)	14.02.2019	Entwicklungsprojekt	3917

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Haupt-nutzung	Nutz-fläche
ROBUK3016	Rumänien	Bukarest	010082	Calea Victoriei 37B (Novotel Bucharest City Centre)	31.12.2006	Hotel	13.798
ROBUK3017	Rumänien	Bukarest	061102	Bulevardul Iuliu Maniu 6N (Campus 6.2)	17.06.2021	Büro	20.014
ROBUK3018	Rumänien	Bukarest	061102	Bulevardul Iuliu Maniu 6P (Campus 6.3)	17.06.2021	Büro	17.922
ROBUK3029	Rumänien	Bukarest	012095	Strada Aviator Popişteanu 54A (EXPO Business Park)	01.06.2022	Büro	42.859
SKBRA3017	Slowakei	Bratislava	821 04	Galvániho 17 (Galvaniho Business Center IV)	26.08.2010	Büro	26.439
SKBRA3018	Slowakei	Bratislava	811 06	Vysoká 2A (AC Hotel Bratislava Old Town)	28.09.2008	Hotel	14.002
SKBRA3019	Slowakei	Bratislava	821 04	Galvániho 7 (Galvaniho Business Center I)	30.09.2004	Büro	9.749
SKBRA3020	Slowakei	Bratislava	821 04	Galvániho 7B (Galvaniho Business Center II)	31.03.2006	Büro	14.015
SKBRA3023	Slowakei	Bratislava	851 01	Hálova ulica (Petržalka City)	14.12.2020	Entwicklungsprojekt	22000
SKPRI3022	Slowakei	Prievidza	971 01	Nedožerská cesta 17A-C (Prievidza Retail Park)	01.01.2000	Geschäft	13.790
SKTRE3021	Slowakei	Trenčín	911 01	Ku Štvrtiam 7029-7030 (Trenčín Retail Park)	01.01.2000	Geschäft	12.015

S IMMO AG
Wienerbergstraße 9 / 7. Stock
1100 Wien
Österreich

ARRANGEUR UND PLATZEUR

Erste Group Bank AG
Am Belvedere 1
1100 Wien
Österreich

ANWALT DER EMITTENTIN

CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH
Parkring 2
1010 Wien
Österreich

ANWALT DES ARRANGEURS UND PLATZEURS

DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH
Schottenring 2-6
1010 Wien
Österreich

ABSCHLUSSPRÜFER

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Porzellangasse 51
1090 Wien
Österreich

Signaturwert	H4ZpFANXleRXA+IVoxBDg/U8awPF0vLJ6WGX7bUIkppHfRA629W4NpQrI0BVx0/K1PRJiv0sjbISh9KOXZ3X is71SLggaGnoRJLDaZYzAuuL4WWaqPvi6UtDu4weVXN7vdBWGkDvR9zXKLvQ9KCBSB/gmwhAzXZD+MK13moV +GJNsYmlbziIxt9unw7/k9nNZkRPiCiTeuQYxSiwp1pzU84evjGMnrnbqjiM+gbDSkMtvYCrgKO+yyAuFlkN lsIvUuEVT4bGbAh0jnwqGjsWi+e/LN2M6+pSruoRlk0EsI+QuoDAb1sxXXoWXnnqFzVsBRyg+NGhTu7OijDl mhNsng==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2023-06-21T05:48:00Z
	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: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.fma.gv.at/amtssignatur	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	