

# **ANLEIHEBEDINGUNGEN DER CPI IMMOBILIEN AG – 6,0 % CPI ANLEIHE 2010 – 2018**

## **§ 1 Emittentin**

Emittentin der 6,0 % CPI – Anleihe 2010-2018 (im Folgenden "**Anleihe**") ist die CPI Immobilien AG mit dem Sitz in Klagenfurt und der Geschäftsanschrift 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Viktringer Ring 15, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Klagenfurt unter der Firmenbuchnummer 75351 k.

## **§ 2 Gesamtnennbetrag, Stückelung**

- (1) Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,-- ist durch 150.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennwert von je EUR 100,-- (im Folgenden "**Teilschuldverschreibungen**") verbrieft. Die Zeichnungsfrist der Anleihe beginnt am 25. Februar 2010 und endet mit Erreichen des maximalen Emissionsvolumens. Der Vorstand der Emittentin kann jedoch einen früheren Zeichnungsschluss bestimmen.
- (2) Die Verbriefung der Teilschuldverschreibungen erfolgt zur Gänze durch eine änderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz (im Folgenden "**Sammelurkunde**"). Die Sammelurkunde wird von der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft (im Folgenden "**OeKB**") als Wertpapiersammelstelle verwahrt. Die Sammelurkunde trägt als firmenmäßige Zeichnung die Unterschriften der erforderlichen Anzahl zeichnungsberechtigter Vertreter der Emittentin und ist mit einer Kontrollunterschrift der gemäß diesen Anleihebedingungen bestellten Zahlstelle (§ 10) versehen. Der Anspruch auf Einzelverbriefung oder Ausfolgung einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (im Folgenden "**Anleihegläubiger**") stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Luxemburg und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien übertragen werden können.
- (3) Die International Securities Identification Number ("ISIN") der Anleihe lautet AT0000A0GZE6.

### **§ 3 Ausgabekurs, Agio**

- (1) Der Ausgabekurs der Teilschuldverschreibungen wird bis zum 31. März 2010 mit 100% des Nominales, somit EUR 100,-- festgelegt. Danach wird während der Dauer des Angebots der Ausgabepreis basierend auf einem Zinssatz von 6% per anno jeweils zu Beginn eines jeden Monats erhöht. Im Kalenderjahr 2010 gelten somit je nach Zeitpunkt der Zeichnung der Anleihe die folgenden Ausgabepreise:

<b>Monat</b>	<b>Ausgabepreis in EUR (exklusive Ausgabeaufschlag)</b>
April 2010	100,50
Mai 2010	101,--
Juni 2010	101,50
Juli 2010	102,--
August 2010	102,50
September 2010	103,--
Oktober 2010	103,50
November 2010	104,--
Dezember 2010	104,50

Zusätzlich wird dem Zeichner ein Ausgabeaufschlag von 3% des jeweiligen Nennwert in Rechnung gestellt.

- (2) Der Ausgabekurs der Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich in bar zu leisten. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, nach Maßgabe von Vereinbarungen mit Inhabern von Gewinnscheinen an der Emittentin und Einigung über die Bedingungen des Tausches (insbesondere über das Umtauschverhältnis) bestehende Gewinnscheine der Emittentin (Genussrechte im Sinn von § 174 AktG) in Teilschuldverschreibungen umzutauschen.

### **§ 4 Status der Teilschuldverschreibungen**

Die Teilschuldverschreibungen sind untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

## **§ 5 Zusicherungen**

Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern bis zur Rückführung der Teilschuldverschreibungen

- (a) keine Dividendenausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der Anleihe nachzukommen, wesentlich beeinträchtigt;
- (b) darauf hinzuwirken, dass sämtliche Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, dass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dieser Anleihe nachzukommen. Als "Tochtergesellschaften" im Sinn dieses § 5 gelten jene Kapital- oder Personengesellschaften, an denen die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften mehr als 50% des Kapitals und/oder der stimmberechtigten Anteile halten.

## **§ 6 Verzinsung**

- (1) Die Teilschuldverschreibungen werden mit 6,0 % vom Nennwert jährlich verzinst, zahlbar im Nachhinein am 31. März eines jeden Jahres (im Folgenden "**Zinszahlungstag**"). Die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen beginnt am Tag der Erstvaluta der Teilschuldverschreibungen, somit am 1. April 2010. Der erste Zinszahlungstag ist der 31. März 2011.
- (2) Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden diese auf Grundlage der aktuellen Tage im Zinsberechnungszeitraum geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage in der Zinsperiode berechnet. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ISMA-Methode).
- (3) Fällt ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag oder auf einen TARGET Geschäftstag, hat der Anleihegläubiger erst am darauffolgenden Bankarbeitstag bzw am folgenden TARGET Geschäftstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und/oder Zinsen. Für derart sich ergebende Verzögerungen hat ein Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zinsen oder eine sich allenfalls sonst ergebende Entschädigung. Ein Bankarbeitstag im Sinne dieser Bestimmung ist ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien für den allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind. Ein

TARGET Geschäftstag in diesem Sinne ist ein Tag, an dem das Trans European Automated Real Time Gross Settlement Transfer System operativ ist.

## **§ 7 Laufzeit**

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 1. April 2010 und endet am 31. März 2018, ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. Dadurch ergibt sich eine Laufzeit der Anleihe von acht Jahren. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nach Maßgabe von § 9 verkürzt sich die Laufzeit entsprechend.

## **§ 8 Rückzahlung**

Soweit es nicht bereits durch andere Regelungen dieser Anleihebedingungen (ganz oder teilweise) zu früheren Rückzahlungen kommt, werden die Teilschuldverschreibungen am 31. März 2018 zum Nennwert von der Emittentin zurückgezahlt.

## **§ 9 Kündigung**

- (1) Eine ordentliche Kündigung seitens der Emittentin oder der Anleihegläubiger ist unwiderruflich ausgeschlossen. Der Emittentin steht jedoch das Recht zu, alle oder einzelne Teilschuldverschreibungen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist vorzeitig zum 31. März 2017 zu kündigen. Die Kündigungserklärung ist in diesem Fall durch Bekanntmachung gemäß § 17 als zugegangen anzusehen.
- (2) Ein Anleihegläubiger ist jedoch berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zur Gänze fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung angelaufener Zinsen zu verlangen, wenn
  - (a) die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt, vorausgesetzt der Anleihegläubiger hat die Zahlstelle hierüber benachrichtigt, die Zahlstelle hat diese Nachricht an die Emittentin weitergeleitet und die Emittentin erfüllt die Verpflichtung nicht binnen zwei Wochen ab Erhalt der Nachricht des Anleihegläubigers;
  - (b) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ihren Anleihegläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet oder ein Gericht ein Konkurs-

oder sonstiges Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;

- (c) die Emittentin in Liquidation tritt oder ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und dadurch den Wert ihres Vermögens wesentlich vermindert; oder
  - (d) die Emittentin im Zusammenhang mit einem Umgründungsvorgang (etwa einer Verschmelzung, Aufspaltung, Umwandlung) untergeht, wobei dieses Kündigungsrecht jedoch nicht besteht, wenn die Verpflichtungen aus der gegenständlichen Anleihe im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergehen, der Rechtsnachfolger der Emittentin den Anleihegläubigern gleichartige Rechte gewährt oder die Änderung der Rechte oder das Recht selbst angemessen abgegolten wird und die Kreditwürdigkeit des Rechtsnachfolgers gleich oder höher ist als die der Emittentin.
- (3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, zu jeder Zeit die Teilschuldverschreibungen zur Gänze, nicht jedoch teilweise, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum Ende eines Monats vorzeitig zu kündigen, sofern im Vergleich zum Zeitpunkt der Emission der Teilschuldverschreibungen wesentliche Änderungen der kapitalmarktrechtlichen, steuerlichen, wertpapierrechtlichen und/oder aufsichtsrechtlichen Umstände eintreten, eingetreten sind oder ein solcher Eintritt voraussichtlich absehbar ist, demzufolge die Emittentin in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen zusätzliche Steuern, Beiträge, Abgaben oder sonstige Aufwendungen zu leisten hätte. Die Kündigungserklärung ist in einem solchen Fall sämtlichen Anleihegläubigern der Teilschuldverschreibung gegenüber, unabhängig vom Ort der Verwahrung der Schuldverschreibungen, durch Bekanntmachung gemäß § 17 als zugegangen anzusehen. Im Fall der Kündigung wird die Emittentin die Teilschuldverschreibungen am Kündigungstichtag zum Nennwert vorzeitig tilgen.

## **§ 10 Zahlstelle**

- (1) Als Zahlstelle für die Anleihe fungiert die OeKB. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, die OeKB in ihrer Funktion als Zahlstelle abuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen, sofern es sich dabei um ein Kreditinstitut handelt, das dem BWG unterliegt. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle

ist mit Ausnahme des Falles der Insolvenz der Zahlstelle nur wirksam, wenn die Anleihegläubiger hierüber mindestens 30 Tage im Voraus informiert wurden.

- (2) Die Gutschrift der Zinszahlungen und der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.
- (3) Die Emittentin verpflichtet sich, während der gesamten Laufzeit der Teilschuldverschreibungen eine inländische Zahlstelle für die Teilschuldverschreibungen zu verpflichten.
- (4) Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Insbesondere wird kein Vertrags-, Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen der Zahlstelle und den Anleihegläubigern begründet.
- (5) Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen aus den Teilschuldverschreibungen an die Zahlstelle oder deren Order von ihrer Zahlungspflicht befreit. Eine Zahlung gilt als rechtzeitig, wenn sie am Fälligkeitstag nicht später als 12:00 Uhr auf dem Konto der Zahlstelle einlangt.

## **§ 11 Informationspflichten, Rechnungslegung**

Die Emittentin wird bis zur vollständigen Rückzahlung der Anleihe entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Verpflichtungen einen Jahresabschluss samt Lagebericht aufstellen, der durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft wird. Der Jahresabschluss liegt sowohl am Sitz der Emittentin als auch bei der Zahlstelle zur Einsicht der Anleihegläubiger auf.

## **§ 12 Steuern**

Alle Zahlungen von Zinsen erfolgen unter Beachtung der für die Emittentin geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen. Die Emittentin und die Zahlstelle sowie die depotführende Stelle sind daher berechtigt, sämtliche einzubehaltenden Steuern und Abgaben von den an den Anleihegläubiger auszahlenden Beträgen abzuziehen und entsprechend abzuführen.

### **§ 13 Börsenotierung**

Eine Börsenotierung der Teilschuldverschreibungen ist derzeit nicht vorgesehen. Es liegt jedoch im alleinigen Ermessen der Emittentin, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Zulassung oder Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einer beliebigen Börse zu stellen und eine Börsenotierung zu bewirken.

### **§ 14 Ersetzung der Emittentin**

- (1) Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine andere österreichische Gesellschaft, die unmittelbar oder mittelbar von der Emittentin im Sinn von § 22 ÜbG kontrolliert wird oder welche die Emittentin unmittelbar oder mittelbar im Sinn von § 22 ÜbG kontrolliert, als neue Anleiheschuldnerin für alle sich aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebenden Verpflichtungen mit schuldbefreiender Wirkung für die Emittentin an die Stelle der Emittentin zu setzen (im Folgenden "**Neue Anleiheschuldnerin**"), wenn
  - (a) die Emittentin sich nicht mit einer fälligen Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen in Verzug befindet;
  - (b) die Neue Anleiheschuldnerin sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen übernimmt;
  - (c) die Neue Anleiheschuldnerin sämtliche für die Schuldnerersetzung und die Erfüllung der Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen allenfalls erforderlichen Genehmigungen erhalten hat;
  - (d) die Neue Anleiheschuldnerin in der Lage ist, sämtliche zur Erfüllung der aufgrund der Teilschuldverschreibungen bestehenden Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Beträge zu erfüllen;
  - (e) die Neue Anleiheschuldnerin sich verpflichtet hat, die Anleihegläubiger hinsichtlich solcher Steuern, Abgaben oder Gebühren freizustellen, die den Anleihegläubigern bezüglich der Ersetzung auferlegt werden;
  - (f) alle für die Wirksamkeit der Ersetzung notwendigen Dokumente von der Emittentin und der Neuen Anleiheschuldnerin unterzeichnet werden, entsprechend denen die Neue Anleiheschuldnerin zugunsten jedes Anleihegläubigers alle Ver-

pflichtungen aus diesen Anleihebedingungen und den Zahlstellenübereinkommen übernimmt, als sei sie schon ursprünglich an der Stelle der Emittentin Partei dieser Anleihebedingungen gewesen, und entsprechend denen die Emittentin zugunsten jedes Anleihegläubigers unbedingt und unwiderruflich die Zahlung aller fälligen und durch die Neue Anleiheschuldnerin als Hauptschuldner zahlbaren Beträge garantiert.

Eine unmittelbar kontrollierende Beteiligung im Sinne des § 22 ÜbG ist eine Beteiligung, die einer Gesellschaft an einer anderen Gesellschaft mehr als 30 % der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte vermittelt. Eine mittelbar kontrollierende Beteiligung im Sinne des § 22 ÜbG liegt vor, wenn eine Gesellschaft eine Beteiligung an einer Gesellschaft (i) durch eine börsennotierte Aktiengesellschaft im Sinne des § 2 ÜbG hält, an der sie eine unmittelbar kontrollierende Beteiligung wie oben beschrieben hält; oder (ii) durch eine nicht im Sinne des § 2 ÜbG börsennotierte Aktiengesellschaft oder durch einen Rechtsträger anderer Rechtsform hält und es Anteilsrechte oder sonstige Rechte der Gesellschaft ermöglichen, einen beherrschenden Einfluss auf diesen Rechtsträger auszuüben.

- (2) Kommt es zu einer Ersetzung der Emittentin gemäß Abs 1, gilt jede Bezugnahme in diesen Anleihebedingungen auf die Emittentin als eine solche auf die Neue Anleiheschuldnerin.
- (3) Die Ersetzung der Emittentin ist gemäß § 17 bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Ersetzung wird die Ersetzung wirksam und die Emittentin (und im Falle einer wiederholten Anwendung dieses § 14 jede frühere Neue Anleiheschuldnerin) von ihren sämtlichen Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen frei.

## **§ 15**

### **Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf**

- (1) Es steht der Emittentin frei, jederzeit und ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.
- (2) Die Emittentin ist außerdem berechtigt, eigene Teilschuldverschreibungen zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten oder wieder zu veräußern. Die Emittentin kann erworbene Teilschuldverschreibungen auch einziehen.

## **§ 16 Verjährung**

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren ab Fälligkeit. Ansprüche auf Tilgungszahlungen aus fälligen Teilschuldverschreibungen verjähren nach 30 Jahren ab Fälligkeit.

## **§ 17 Bekanntmachungen**

Die Emittentin wird alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger im Amtsblatt der Wiener Zeitung oder, falls diese nicht mehr erscheint, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich, veröffentlichen. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, den Anleihegläubigern Bekanntmachungen an Stelle der Veröffentlichung in der Wiener Zeitung schriftlich zuzustellen.

## **§ 18 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, Änderungen dieser Anleihebedingungen durch Bekanntmachung der geänderten Bedingungen wie in § 17 vorgesehen vorzunehmen. Änderungen der Anleihebedingungen erlangen für alle gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen der Anleihegläubiger zur Emittentin, die diesen Anleihebedingungen unterliegen, mit Beginn jenes Monats Gültigkeit, das dem Monat, in dem die Emittentin eine Änderung wie in § 17 vorgesehen bekanntgemacht hat, als übernächster folgt, sofern nicht bis dahin ein schriftlicher Widerspruch des jeweiligen Anleihegläubigers bei der Emittentin einlangt.
- (2) Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ist 1010 Wien. Die Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers (und wird auch nicht dahingehend ausgelegt), Verfahren vor einem anderen gesetzlich zuständigen Gericht (wie insbesondere, soweit gesetzlich zwingend zuständig, einem Verbrauchergerichtsstand) anzustrengen. Ebenso wenig

schließt die Einleitung von Verfahren an einem oder mehreren Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus (gleichgültig, ob diese gleichzeitig geführt werden oder nicht), falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

- (4) Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unvollständig oder rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder unvollständige Bestimmung ist durch eine ihr wirtschaftlich möglichst nahe kommende Regelung zu ersetzen.
- (5) Diese Anleihebedingungen wurden in deutscher Sprache verfasst. Sollten sie in andere Sprachen übersetzt werden, ist für die Auslegung dieser Anleihebedingungen allein die deutsche Version verbindlich.

## **Anlage 1: Risikofaktoren**

### **(1) Allgemeine Hinweise**

Die Emittentin fordert ihre Investoren auf, bei der Entscheidung über den Kauf bzw die Zeichnung der angebotenen Teilschuldverschreibungen die im Folgenden genannten Risiken zu beachten und sorgfältig abzuwägen, bevor sie Teilschuldverschreibungen kaufen bzw zeichnen. **Jedenfalls ist eine Beratung vor der Kaufentscheidung durch eine Bank oder einen anderen fachkundigen Berater auch in Hinblick auf die angeführten Risiken unerlässlich.**

**Sollte eines oder sollten mehrere der folgenden Risiken schlagend werden, könnte dies die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage sowie die Geschäftsaussichten der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen. Dies kann zu nachteiligen Folgen für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen oder zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.**

**Die nachfolgende – nicht abschließende – Darstellung ist auf die wesentlichen Risikofaktoren aus Sicht der Emittentin beschränkt. Eine Investition in Teilschuldverschreibungen der Emittentin kann zusätzlichen oder anderen Risikofaktoren als den hier beschriebenen unterliegen.** Die in der Darstellung gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren darf nicht im Sinne einer Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit verstanden werden.

### **(2) Risikofaktoren**

#### **(a) Risiko, dass sich der Immobilienmarkt negativ verändert**

Die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes hängt von vielen Faktoren ab, die von der Emittentin nicht oder nur eingeschränkt beeinflusst werden können. So können insbesondere Veränderungen im Nettoeinkommen der Gesamtbevölkerung oder in der Abgabenbelastung der Einkommen, die Entwicklung des Bruttosozialproduktes, Veränderungen des Zinsniveaus für Kredite, Veränderungen im Grundverkehrsrecht, im Mietrecht und in den gesetzlichen Rahmenbedingungen rund um den Wohnbau, Veränderungen der Besteuerung, Veränderungen bei den für Baumaßnahmen zuständigen Behörden und Ähnliches die Nachfrage nach Immobilien sowie die Bau- und Renovierungsaktivitäten im Immobiliensektor beeinflussen. Dies kann zu niedrigeren

Mieten, höheren Bau- und Renovierungskosten und Ankaufspreisen von Immobilien aber auch zu niedrigeren Verkaufspreisen von Immobilien und höheren Finanzierungskosten führen. Solche negativen Marktentwicklungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen.

**(b) Risiken, die sich aus der Subprime-Krise ergeben**

Ausgelöst durch die US-Subprime-Krise kam es zuletzt weltweit zu deutlichen Korrekturen an den Märkten für Immobilieninvestments. Durch die Krise kam der gesamte Immobilienbereich in große Schwierigkeiten. Einerseits mussten die Bewertungen von zahlreichen Immobilien reduziert werden, andererseits wurde es zunehmend schwieriger, für Immobilienprojekte Fremdfinanzierungen zu erhalten. Sollte die bestehende Krise daher langfristig anhalten oder sich sogar verstärken, kann dies, insbesondere wegen sinkender Bewertungen der im Vermögen der Emittentin befindlichen Immobilien, teurerer Finanzierungen und reduzierter Anzahl von Projekten, negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin haben.

**(c) Risiko, dass sich der Wettbewerb erhöht**

Die weitere Entwicklung des Wettbewerbes kann Verschärfungen bringen, die die Wettbewerbssituation auch für die Emittentin in Zukunft zum Nachteil verändern kann. Ein verschärfter Wettbewerb kann einerseits zu höheren Ankaufspreisen, höheren Bau- und Renovierungskosten sowie zu höheren Finanzierungskosten, andererseits aber auch zu niedrigeren Mieten oder niedrigeren Verkaufspreisen führen. Ein verstärkter Wettbewerb würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

**(d) Risiko, dass Mitglieder des Managements oder Schlüsselpersonen aus der Gesellschaft ausscheiden oder ihre Geschäftsbeziehung zur Emittentin beenden**

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus zwei Mitgliedern. Die Entscheidungen des Vorstands haben wesentlichen Einfluss auf den Erfolg des Unternehmens, weil der Vorstand insbesondere die Letztentscheidung über den Ankauf, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Immobilien trifft. Der Verlust eines oder beider Vorstandsmitglieder kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachteilig beeinflussen, insbesondere wenn nicht umgehend ein zumindest gleichwertiger Nachfolger gefunden werden kann.

Daneben hat der Vorstand der Emittentin einen Prokuristen bestellt. Neben den Vorständen hat auch der Prokurist wesentlichen Einfluss auf den Erfolg des Unternehmens, weshalb der Verlust des Prokuristen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachteilig beeinflussen kann, insbesondere wenn nicht umgehend ein zumindest gleichwertiger Nachfolger gefunden werden kann.

Aufgrund der Tatsache, dass das Immobilienmanagement größtenteils an Personen, insbesondere Projektentwickler, ausgelagert wird, haben auch diese Personen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg des Unternehmens. Sollten diese Personen ihre Geschäftsbeziehung zur Emittentin beenden, besteht auch in diesem Fall das Risiko, dass nicht umgehend ein zumindest gleichwertiger Nachfolger gefunden werden kann und dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachteilig beeinflusst.

**(e) Abhängigkeit vom erfolgreichen Risikomanagement**

Der Eintritt einer aus heutiger Sicht nicht vorhersehbaren Situation bzw die Realisierung aus heutiger Sicht unabsehbarer Risiken kann dazu führen, dass das Risikomanagement der Emittentin überfordert ist bzw versagt. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

**(f) Risiko, dass Fehlakquisitionen getätigt werden oder Immobilienprojekte scheitern**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Immobilien oder Immobilienprojekte zu einem über ihrem tatsächlichen Wert liegenden Preis erwirbt und es aufgrund der fehlenden Werthaltigkeit oder der Tatsache, dass der Bauzustand der Immobilie allenfalls schlechter als erwartet ist, zu Abwertungen kommt und die Immobilien bzw die Immobilienprojekte unter Umständen unter dem Anschaffungspreis wieder veräußert werden müssen. Es besteht auch das Risiko, dass Immobilienprojekte scheitern und damit erbrachte Vorleistungen verloren gehen und erwartete Erträge nicht eingehen. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

**(g) Risiko, dass Immobilien nicht der Planung entsprechend genutzt werden können oder sich Bauvorhaben verzögern oder verteuern**

Bei Immobilien kann es aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, Umwidmungen, öffentlicher Straßen- und Verkehrsprojekte, Bauten in der Nachbarschaft oder Ähnlichem zu einer Beeinflussung des Immobilienwerts und der Nutzungsmöglichkeit kommen. Dies kann dazu führen, dass Mieter und/oder Käufer für solche Immobilien nicht gefunden oder gehalten werden können. Überdies kann es durch Baumängel oder Prozesse mit Professionisten zu Verzögerungen bzw. Verteuerungen kommen. All dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

**(h) Risiko, dass Immobilien nicht vermietet werden können**

Leerstellungsrisiken ergeben sich daraus, dass die Nutzbarkeit und Veräußerbarkeit von Immobilien sehr stark von ihrem Standort, der aktuellen Marktlage, der Projektentwicklung und der Nachfrage nach einem bestimmten Objekt abhängig sind. Die Emittentin ist daher einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Leerstände wirken sich bei der Emittentin negativ aus und können deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen.

**(i) Risiko, dass Immobilien nur mit Zeitverzögerungen bzw. nur zu ungünstigen Bedingungen verkauft werden können**

Unbewegliche Vermögenswerte lassen sich nicht immer sofort zu einem angemessenen Preis veräußern. Daher muss bei Veräußerung von Immobilien zu einem bestimmten Zeitpunkt mit einer Wertminderung gerechnet werden bzw. kann es durch ungünstige Umstände zu Zeitverzögerungen beim Verkauf kommen. Diese Risiken werden in der Branche unter dem Begriff Liquidierungsrisiko zusammengefasst. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin kommen.

**(j) Risiken die sich daraus ergeben, dass das Veranlagungsportfolio der Emittentin nicht breit gestreut ist**

Die Emittentin ist auf revitalisierte Immobilien in Wien spezialisiert. Dabei konzentriert sich die Emittentin auf Objekte in innerstädtischen Lagen in Wien. Die Spezialisierung auf einen derart eng begrenzten Markt führt dazu, dass das Veranlagungsport-

folio der Emittentin nicht breit gestreut ist und bringt ein erhebliches Diversifizierungsrisiko mit sich. Sollte es zu einem Einbruch der Nachfrage bzw zu einem Rückgang der Immobilienpreise auf dem Wiener Immobilienmarkt kommen, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

**(k) Risiken, die sich aus Interessenskonflikten ergeben können**

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Emittentin bekleiden auch in anderen in der Immobilienbewirtschaftung tätigen Unternehmen Funktionen. Dadurch kann es zu Interessenskonflikten kommen. Es besteht das Risiko, dass diese Interessenskonflikte nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil Organe ihren eigenen Interessen bzw den Interessen einer anderen Gesellschaft, für die sie tätig sind, den Vorzug gegenüber den Interessen der Emittentin geben könnten und daher für die Emittentin wirtschaftlich nachteilige Geschäfte abschließen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

**(l) Risiko, dass sich die Refinanzierungskosten der Emittentin erhöhen**

Da die Immobilien und Immobilienprojekte der Emittentin zum Teil mit Bankkrediten finanziert werden und für die Bankkredite variable Zinsen vereinbart worden sind, kommt der Zinsentwicklung besondere Bedeutung zu. Ansteigende Zinsen würden die Refinanzierungskosten erheblich verteuern und damit den Ertrag der Emittentin schmälern. Gleichzeitig würden ansteigende Zinsen zu geringeren Investitionen führen und damit auch die Nachfrage nach Immobilien reduzieren. Ansteigende Zinsen würden sich daher negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

**(m) Risiken, die sich in Folge von Änderungen der Rechtslage ergeben können**

Es besteht das Risiko, dass die Tätigkeit der Emittentin durch Änderungen von nationalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der Auslegung oder Anwendung bestehender Vorschriften negativ beeinflusst wird, was die Geschäftstätigkeit behindern und damit den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin beeinträchtigen kann. Insbesondere im Bereich des Mietrechts kann es zu Gesetzesänderungen kommen, in Folge derer die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ändern, reduzieren oder einstellen muss oder die sonst dazu führen, dass die Verwertung von Immobilien nur mehr zu schlechteren Bedingungen möglich ist. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

**(n) Risiko der Zahlungsunfähigkeit oder Illiquidität der Emittentin**

Unter Bonitätsrisiko versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit oder Illiquidität der Emittentin, das heißt eine mögliche, vorübergehende oder endgültige Unfähigkeit zur termingerechten Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen. Die Bonität der Emittentin kann sich aufgrund von gesamtwirtschaftlichen oder unternehmensspezifischen Entwicklungen ändern. Durch eine Verschlechterung der Bonität kann es zum teilweisen oder gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen.

**(o) Risiko des Totalverlusts des investierten Kapitals**

**Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin besteht das Risiko, dass die Emittentin den mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Zahlungspflichten nicht nachkommen kann, was für die Anleihegläubiger zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.**

**(p) Risiken, die damit verbunden sind, dass die Emittentin durch eine andere Gesellschaft ersetzt werden kann**

Die Emittentin ist gemäß § 14 der Anleihebedingungen jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger ihre gesamten Pflichten aus den Teilschuldverschreibungen an eine andere österreichische Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für die Emittentin zu übertragen. Durch diese Schuldübernahme kann es für die Anleihegläubiger zum teilweisen oder gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen, dies insbesondere dann, wenn die Bonität der neuen Anleiheschuldnerin schlechter als die Bonität der Emittentin ist.

**(q) Risiko, dass Immobilien mit Umweltschäden belastet sind**

Beim Erwerb bzw der Bewirtschaftung von Immobilien besteht das Risiko, dass an einer Immobilie verdeckte Umweltbelastungen zum Vorschein kommen. Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, wodurch diese negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben können.

**(r) Die Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Wert der Teilschuldverschreibungen als Ergebnis einer Änderung des Marktzinssatzes fällt**

Inhaber von fixverzinslichen Wertpapieren (wie die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen) sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Wert der Teilschuldverschreibungen aufgrund einer Änderung des Marktzinssatzes fällt. Während der nominelle Zinssatz der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen fix ist, verändert sich der tatsächliche Zinssatz für Emissionen mit gleicher Laufzeit typischerweise täglich. Wenn sich der Marktzinssatz ändert, ändert sich auch der Wert der Teilschuldverschreibungen, aber in die andere Richtung. Wenn der Marktzinssatz steigt, fällt der Kurs der Teilschuldverschreibungen typischerweise. Die Anleihegläubiger sollten sich bewusst sein, dass Änderungen des Marktzinssatzes den Kurs der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen können und zu Verlusten bei den Anleihegläubigern im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibungen führen können.

**(s) Bei einer vorzeitigen Rückzahlung sind die Anleihegläubiger dem Risiko einer niedrigeren Rendite ausgesetzt**

Die Emittentin ist gemäß den Anlagebedingungen berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vor deren Endfälligkeit zu kündigen. Weiters steht den Anleihegläubigern das Recht zu, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen, wenn bestimmte Ereignisse gemäß § 9 Abs 2 der Anleihebedingungen eintreten.

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung sind die Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagung wegen der vorzeitigen Rückzahlung eine niedrigere Rendite als erwartet bringt. Wenn die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zurückbezahlt werden, besteht außerdem für die Anleihegläubiger das Risiko, dass sie ihr Kapital nicht zu denselben oder günstigeren Bedingungen wieder veranlagen können, wie das ursprünglich in die Teilschuldverschreibungen veranlagte Kapital.

**(t) Risiken, die sich daraus ergeben, dass die Teilschuldverschreibungen nicht an einer Börse notieren**

Eine Börsennotierung der Teilschuldverschreibungen ist derzeit nicht vorgesehen. Es ist daher aus Sicht der Emittentin unwahrscheinlich, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen bildet. Das Fehlen eines liquiden Sekundärmarkts kann dazu führen, dass die Teilschuldverschreibungen vor Ablauf der Laufzeit gemäß

den Anleihebedingungen nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis veräußert werden können.

**(u) Risiko, das sich aus dem Kauf von Wertpapieren auf Kredit ergibt**

Der Kauf von Wertpapieren auf Kredit ist mit einem erhöhten Risiko verbunden. Der aufgenommene Kredit muss unabhängig vom Erfolg des Investments zurückgeführt werden. Im Fall, dass die Emittentin am Ende der Laufzeit die Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zur Gänze tilgen kann, besteht daher das Risiko, dass der Kapitalrückfluss aus der Tilgung der Teilschuldverschreibungen nicht für die Rückführung des Kredites ausreicht.

Weiters schmälern die Kreditkosten den Ertrag. Potentiellen Investoren ist daher grundsätzlich abzuraten, Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert zu erwerben.

**(v) Steuerrechtliche Risiken**

Die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder der gegenständlichen Teilschuldverschreibungen hängt unter anderem von der Besteuerung der erwirtschafteten Gewinne aus den getätigten Investments der Emittentin, der Steuersituation beim jeweiligen Anleihegläubiger und von der Behandlung der Erträge und Gewinne aus den gegenständlichen Teilschuldverschreibungen ab. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die steuerliche Behandlung negativ beeinflussen. Insbesondere besteht das Risiko der Einführung einer Vermögenssteuer, welche sich auf das Investment negativ auswirken könnte.

**(w) Belastung durch Transaktionskosten, Spesen**

Beim Kauf, der Verwahrung und auch beim Verkauf der Teilschuldverschreibungen können für den Anleihegläubiger Provisionen, Gebühren und andere Transaktionskosten anfallen, die eine erhebliche Kostenbelastung nach sich ziehen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Diese Kostenbelastung vermindert die Ertragschancen, welche sich aus der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen ergeben. Die Emittentin fordert daher die Investoren auf, sich vor dem Kauf oder Verkauf der Teilschuldverschreibungen über die dadurch bedingte Kostenbelastung zu informieren.