

PROSPEKT



S IMMO AG

(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)

Basisprospekt zum EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen (Nichtdividendenwerte gemäß § 1 Abs 1 Z 4b KMG)

Dieses Dokument ist ein Basisprospekt („Prospekt“) gemäß § 1 Abs 1 Z 17 des Bundesgesetzes über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalvermögen (Kapitalmarktgesetz, „KMG“) für das öffentliche Angebot von bis zu nominale EUR 250.000.000 Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem.

Die S IMMO AG („Emittent“) oder „Gesellschaft“) kann unter diesem EUR 250.000.000 Angebotsprogramm zur Begebung von Teilschuldverschreibungen („Programm“) auf Euro denominated, fix verzinsliche Teilschuldverschreibungen (einzeln „Teilschuldverschreibung“) und gemeinsam „Teilschuldverschreibungsgruppe“ oder „Anteil“) begeben, die in den Muster-Anleihebedingungen sowie in den die jeweilige Emission konkretisierenden endgültigen Bedingungen einer Emission („Endgültige Bedingungen“, gemeinsam mit den Muster-Anleihebedingungen die „Emissionsbedingungen“) näher beschrieben werden.

Potenzielle Anleger sollten bedenken, dass Veranlagungen in die unter diesem Basisprospekt begebenen Teilschuldverschreibungen Risiken beinhalten. Der Eintritt bestimmter Risiken, insbesondere der im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher beschriebenen, kann dazu führen, dass Anleihegläubiger wesentliche Teile oder ihre gesamte Veranlagungsumme 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 unter diesem Basisprospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen zum Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse, einem sonstigen geregelten Markt gemäß Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 21 April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente oder die Einbeziehung von Teilschuldverschreibungen in ein multilaterales Handelssystem beantragen.

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Teilschuldverschreibungen in Ländern, 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 Finanzmarktaufsicht („FMA“) als zuständige Behörde gemäß KMG genehmigt. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Basisprospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Basisprospekts durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Basisprospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a KMG.

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

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

Arrangeur und Platzeur
Erste Group Bank AG

Prospekt vom 29 April 2014

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

Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Anlage IV, V, XX, XXII und XXX der Verordnung (EG) 809/2004 vom 29 April 2004 (ABl. L 149 vom 30 April 2004) idF und den Bestimmungen des KMG für das öffentliche Angebot der unter diesem Programm begebenen Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung dieses Programms sowie von Teilschuldverschreibungen zum Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse oder einem sonstigen geregelten Markt erstellt.

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

Weder Erste Group Bank AG als Arrangeur und Platzeur (kurz: „Arrangeur“) noch andere im Prospekt genannte Personen, mit Ausnahme der Emittentin, sind für die im Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis 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 jeweiligen 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.

Dieser Prospekt darf in keinem Land außerhalb von Österreich und Deutschland veröffentlicht oder im 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. 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 unter diesem Prospekt werden nicht bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Staates außerhalb von Österreich oder Deutschland und insbesondere nicht gemäß dem Securities Act registriert. Insbesondere dürfen Teilschuldverschreibungen dabei nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder an oder für Rechnung einer US-Person (wie in Regulation S des Securities Act definiert) verkauft oder geliefert werden. Der Prospekt darf nicht in Australien, Kanada, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien veröffentlicht werden. Jede weite Nichterhaltung dieser Beschränkungen kann eine Verletzung australischer, kanadischer, japanischer, irischer oder britischer oder von Wertpapierbestimmungen anderer Länder darstellen.

Außer in Österreich und Deutschland wurden und werden in keiner anderen Jurisdiktion Maßnahmen getroffen, aufgrund deren ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen unter diesem Prospekt oder der Besitz, die Verbringung oder Verteilung des Prospekts oder sonstiger Unterlagen, die sich auf die Emittentin oder deren Teilschuldverschreibungen beziehen, gestattet ist. 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.

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

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

Dieser Prospekt enthält zukunftsbezogene Aussagen, die in der Regel durch Formulierungen wie „glaubt“, „erwartet“, „geht davon aus“, „beabsichtigt“, „plant 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, (Eink-)Schätzungen und Prognosen der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen im Hinblick auf zukünftige Umstände und Ereignisse und sind mit Risiken, Unsicherheiten und Annahmen verbunden, welche die Emittentin und ihre Konzernunternehmen, deren Branche, Geschäftsbereiche, Entwicklung oder Erträge betreffen. Der Eintritt dieser Risiken, Unsicherheiten oder der Nichtertritt 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 Ausfällen, 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.

INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGE DEFINITIONEN	3
PER VERWEIS AUF GEMEINFREIE DOKUMENTE	3
Finanzinformationen	5
In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen	5
Bewertungsmethoden	5
Liste der per Verweis aufgesammelten Dokumente	4
Falschere Dokumente	4
Informationsschnellen Markt- und Industriestufen	4
ZUSAMMENFASSUNG	6
RISIKOFAKTOREN	19
Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrisis	19
Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte	21
Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe	26
Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe	28
Finanzrisiken der Gruppe	32
Rechtliche Risiken	35
Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen	38
DAS PROGRAMM	43
EMMISSIONSBEDINGUNGEN	48
MUSTER-ANLIEHBEREINGUNGEN	49
MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN	58
ZUSTIMMUNG ZUR PROSPEKTVERWENDUNG	65
STEUERLICHE BEHANDLUNG	66
Besteuerung in Österreich	66
Besteuerung in Deutschland	69
AUSGEGAHLTE FINANZINFORMATIONEN	73
Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe	73
GESCHAFTSTÄTIGKEIT	74
Überblick	74
Portfoliestruktur	75
Für die Gruppe relevante Märkte	76
Zusatzangaben für Immobilienesellschaften gemäß Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 (Bewertungsmethoden)	78
Unternehmensstrategie	79
Neue Produkte und Dienstleistungen der Emittentin	79
Neue Entwicklungen sowie Anzahl betreffend die Gruppe	79
Investitionen	79
Rechtsrisikofaktoren	79
Wesentliche Verträge	80
HAUPTGESCHÄFTLICHER, GESCHAFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	81
Hauptgesellschafter	81
Geschäftsbeziehungen zu maßgebenden Unternehmen und Personen	81
MANAGEMENT	83
Vorstand	83
Aufsichtsrat	83
Ausschlüsse des Aufsichtsrats	84
Potenzielle Interessenkonflikte	84
Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex	84
ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN	87
Juristischer und kommerzieller Name, Sitz, Geschäftsjahr, Existenzdauer, Grundkapital	87
Gemessenes	87
Geschichte der Emittentin	87
Sitzung und Unternehmensgegenstand	88
Hochstimmrecht	88
Wesentliche Tochtergesellschaften	88

Abschlussprüfer	88
VERZEICHNIS BESTIMMTER ABKÜRZUNGEN UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN	90
ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION VOM 29 APRIL 2004	
D-1	
W-1	
S-1	
LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 31. DEZEMBER 2013	
ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG	

WICHTIGE DEFINITIONEN

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

- „Emitentin“ oder „Gesellschaft“ die S IMMO AG;
- „Gruppe“ oder „S IMMO Gruppe“ die S IMMO AG und ihre Konzerngesellschaften und
- „IFRS“ bezieht sich auf die International Financial Reporting Standards und deren Auslegungen wie vom International Accounting Standard Board veröffentlicht, wie von der Europäischen Union übernommen

PER VERWEIS AUF GENOMMENE DOKUMENTE

Finanzinformationen

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emitentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 (der „Konzernabschluss 2013“) sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 (der „Konzernabschluss 2012“) in deutscher Sprache (die „Konzernabschlüsse“), entnommen jeweils den Geschäftsbereichen 2013 und 2012, werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und gemeinsam mit den Bewertungsunterlagen (wie in „*Liste der Überverweise der per Verweis aufgenommenen Dokumente*“ definiert) 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 Emitentin hat die Konzernabschlüsse nach IFRS erstellt.

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Erdbergstrasse 200, 1030 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftsprüfer, hat den Konzernabschluss 2013 geprüft und hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, Rennasse 1/Praying, 1013 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftsprüfer, hat den Konzernabschluss 2012 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen

In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen

Alle Finanzinformationen, die in diesem Prospekt abgebildet sind, insbesondere die Informationen unter der Überschrift „Ausgewählte Finanzinformationen“ wurden den geprüften Konzernabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet, sofern nicht in diesem Prospekt ausdrücklich anderes angegeben ist

Bewertungsunterlagen

In diesem Prospekt werden weitere per Verweis Bewertungsunterlagen auf Grundlage von Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 aufgenommen. Die Aufnahme der Bewertungsunterlagen durch Verweis in diesen Prospekt erfolgt mit Zustimmung der Personen, die diese Bewertungsunterlagen erstellt haben. Diese Personen verfügen über die erforderlichen und anerkannten Berufsqualifikationen für Immobilienachverständige sowie über die notwendige Erfahrung und Marktkenntnis hinsichtlich der von ihnen jeweils bewerteten Liegenschaften (zu den von den Bewertungsunterlagen umfassten Liegenschaften siehe „*Geschäftsunterlagen Zusatzangaben für Immobilienobjekte*“ gemäß Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 (*Bewertungsunterlagen*)).

Die per Verweis aufgenommenen Dokumente sind am Sitz der Emitentin in Friedreichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, während der üblichen Geschäftszeiten zwölf Monate ab der Veröffentlichung dieses Prospekts kostenlos erhältlich, siehe „*Investors Relations Dokumente*“. Die Konzernabschlüsse können auch auf der Website der Emitentin (<http://www.simmog.at>) unter den Icons „Investor Relations“ und „Berichte und Präsentationen“ eingesehen werden. Kopien dieses Prospekts können kostenfrei an der Geschäftsanschrift der Emitentin zu üblichen Geschäftszeiten bezogen werden.

Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente

Die geprüften Konzernabschlüsse sind den veröffentlichten Geschäftsberichten 2013 und 2012 entnommen. Alle im Folgenden genannten Dokumente stellen Bestandteile dieses Prospekts dar:

- Geschäftsbericht 2013: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 52), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 53), Konzernbilanz (Seiten 50-51), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 54-55), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 56), Konzernanhang (Seiten 57-92), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 94-95).
- Geschäftsbericht 2012: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 54), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 55), Konzernbilanz (Seite 52-53), Konzern-Geldflussrechnung (Seite 56-57), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seiten 58), Konzernanhang (Seiten 59-92), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 94-95).
- Bewertungsgutachten (i) zum Bewertungsrichttag 1. März 2014 von CBRE GmbH, Bockenheimer Landstraße 24, 60323 Frankfurt/Main, Deutschland, (ii) zum Bewertungsrichttag 31. Jänner 2014 von CBRE GmbH, Tegelhofstraße 7, 1010 Wien, Österreich, (iii) zum Bewertungsrichttag 31. Jänner 2014 von EHL Immobilien GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien, Österreich, (iv) zum Bewertungsrichttag 31. Jänner 2014 von Colliers Magyarországi Nemzetközi Ingatlanközvetítő Kft., Budapest, Csörsz u. 41., 1124 Ungarn, (v) zum Stichtag 31. Jänner 2014 von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH, Gumpendorfer Strasse 72, 1060 Wien, Österreich, und zum 31. Jänner 2014 von Dr. Heinz Mahr, Fries Rev. Am Hof 5, 1010 Wien, Österreich (gemeinsam die „Bewertungsgutachten“).

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass alle Informationen in den oben angeführten Dokumenten, welche nicht explizit durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen werden, nur zu Informationszwecken bereitgestellt werden. Die Bewertungsgutachten werden zur Ganze per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

Einschlägige Dokumente

Kopien der folgenden Dokumente können während der Gültigkeit des Prospekts am Sitz der Ermittlerin, Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, Österreich, Tel. +43 (0)50 100-27521, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- die Satzung der Ermittlerin;
- dieser Prospekt;
- die Geschäftsberichte 2013 und 2012 einschließlich der Konzernabschlüsse 2013 und 2012;
- die Bewertungsgutachten.

Informationsquellen/Markt- und Industrietrends

Dieser Prospekt enthält Informationen über allgemeine wirtschaftliche sowie über speziell immobilienbezogene Daten für bestimmte Länder in denen die Gruppe tätig ist. Diese Daten basieren zum Teil auf internen, zum Teil auf veröffentlichten Berichten von Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Die Presse, Das Wirtschaftsblatt, Die Welt, Süddeutsche Zeitung, Erste Bank, European China Hotels Market Review, EuroStat, Fontion, Handelsblatt, Hoists.com by TRI Hospitality Consulting, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Wallstreet-online.de, www.hospitalitynet.org, Internationaler Währungsindex von Jones Lang LaSalle, news.immowell.de, OHCID, Österreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), UniCredit Bank Austria AG, Wirtschaftskammer Österreich (WKO), Weltbank, Prognose-Zentrum des Instituts für Weltwirtschaft der Universität Kiel, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus, Deutscher Wirtschaftsdienst, Ifo World Economic Survey (WES) sowie Michael Schick Immobilien – Berliner Zinshausmarktbericht und sind teilweise auf den Websites der genannten Unternehmen

bzw. Institutionen verfügbar.

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

ZUSAMMENFASSUNG

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

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise

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

A.2 Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung

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

Die Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, wird in den endgültigen Bedingungen angegeben. Die Zustimmung, entbietet ausdrücklichen

nicht von der Einhaltung der für das jeweilige Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher jeweils anwendbarer Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Die Zustimmung wird für die jeweilige Angebotsfrist erteilt. Ein Widerruf der hier enthaltenen Erklärung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angabe von Gründen bleibt der Emittentin vorbehalten.

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

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

Abschnitt B – Emittentin

B.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist SJMMCO AG, die kommerzielle Bezeichnung „SJMMCO“.

B.2 Sitz, Rechtsform, Land der Gründung Die Emittentin ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien.

B.4b Bekannte Trends bei der Emittentin und in ihrer Branche Neben gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen (wie etwa Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenzahlen und Kaufkraft) sind die Entwicklungen auf den wichtigsten Immobilienmärkten, auf denen sie tätig ist, für die Emittentin relevant.

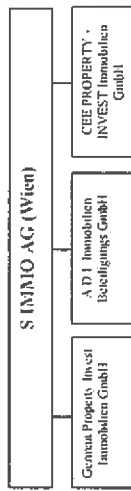
- 2013 fiel die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt deutlich niedriger aus als 2012.
- Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete 2013 einen leichten Nichtingangszuwachs. Durch eine Vielzahl an 2012 und 2013 neu eröffneten Hotels (insbesondere in der 4-Sterne-Kategorie) leidet die Hotellerie dennoch unter hartem Konkurrenzkampf und die Zimmerauslastung ist 2013 gegenüber 2012 leicht gesunken (auf 69%).
- Der Berliner Wohnimmobilienmarkt befand sich 2013 weiter in einer ausgeprägten Wachstumsphase.
- Der schwache Budapest Büromarkt verbesserte sich leicht und bei den Hotelkennzahlen zeigte sich eine positive Entwicklung.
- Der Hotelmarkt in Bratislava war 2013 von erheblichem Überangebot geprägt und die niedrige Zimmerauslastung sowie die starke Konkurrenz verhielten weitgehend Erhöhungen bei den Zimmerpreisen.
- Der Hotelmarkt in Prag entwickelte sich 2013 auf niedrigem Niveau stabil. In den Jahren vor 2012 war die Kettenhotellerie

nie in Prag im Vergleich zu anderen europäischen Städten von der Wirtschaftskrise übermäßig hart getroffen worden. Ein großes Überangebot an Hotelzimmern führte zu einem starken Rückgang bei der Auslastung und den Zimmerpreisen.

- Trotz leichter Erholung in 2013 ist die Leerstandsrate am Sofiteler Büromarkt mit knapp unter 30% im europäischen Vergleich hoch
- Die Leerstandsrate am Bukarester Büromarkt sank 2013 auf circa 15% (zum 31.12.2013)
- In Zagreb war das Bürosegment im Jahr 2013 auf niedrigem Niveau stärker als erwartet, wobei der Markt ein Mietermarkt mit eher auf Kosten als auf Qualität und Standort konzentriert Mietern ist
- In Sofia sollen 2014 drei neue Einkaufszentren eröffnet werden, was zu zusätzlichem Konkurrenzdruck führt und kombiniert mit fehlendem Konsumausgabenwachstum in 2013 Druck auf die Mieten ausübt
- Am Retailmarkt in Bukarest verstärkte sich mit der Eröffnung der Promenada Mall im Oktober 2013 die Konkurrenz.

B.5 Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emitentin in der Gruppe

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



Wesentliche Tochtergesellschaften

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital
Geneva Property Invest Immobilien GmbH	Wien	100%
A D I Immobilien Beteiligungs GmbH	Wien	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Wien	100%

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

B.9 Gewinnprognosen oder -schätzungen

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

B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk

Entfällt, weil die Jahres- und Konzernabschlüsse mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehen wurden

fers versehen wurden

B.12 Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß IFRS erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emitentin für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 entnommen.

	Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember, 2013	2012*
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angegeben!	
Umsatz	191,71	106,08
davon Mieterböse und Erlöse aus der Hotelbeverirtschaftung	136,91	100,31
EBITDA	100,91	98,87
EBIT	95,79	106,81
EBT	53,61	52,20
Abschreibebasis	28,05	26,07
Bilanzsumme	1.879,65	2.013,07
Eigenkapital	549,62	569,30
Verbindlichkeiten	1.330,02	1.504,34
Eigenkapitalquote (in %)	29	28
Investitionen in Immobilien erzielten, mutierendes Vermögens	10,79	14,18
Verkauf von Sachanlagen	32,13	47,90
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit	109,17	111,14
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-186,13	-258,61
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	49,87	57,08
Leverage Ratio zum Ende des Geschäftsjahres	53	56
NOI ¹⁾ (in %)	0,41	0,36
Eingang je Aktie (in EUR)	7,83	7,17
Buchwert je Aktie (in EUR)	1,48	1,36
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR)	1,78	1,87
Immobilienvermögen	1.786,56	1.872,29
davon Entwicklungsprojekte und umbaubare Grundstücke	16,08	20,16

(1) Die angegebenen Werte zum 31.12.2012 sind solche von der Anpassung aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Umwandlung von IAS 19 in IAS 19 (a) einschließlich einer vorgenommenen Saldierung von Plan Assets. Nach Anpassung wurden sich die mit „(1)“ markierten Werte um jeweils EUR 0,05 Millionen bis EUR 0,07 Millionen erhöhen. Die Bilanzsumme wurde sich nach Anpassung auf EUR 2.013,41 Millionen verringern, das Eigenkapital auf EUR 569,30 Millionen erhöhen, die Verbindlichkeiten auf EUR 1.504,77 Millionen verringern und der Buchwert je Aktie auf EUR 7,18 erhöhen.

(2) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme (ohne Berücksichtigung des Gesellschafterkapitals).
 (3) *Net operating income* (Nettoertragsbeitrag).
 (4) Auch als „NAV“ laut Bilanz je Aktie bezeichnet, die Kennzahl entspricht dem auf Anteilhaber der Muttergesellschaft entfallenden Eigenkapital dividert durch die am Umlauf befindlichen Aktien zum Ende des Geschäftsjahres.

Seit 31. Dezember 2013 haben sich die Aussichten der Emitentin nicht wesentlich verschlechtert und hat sich ihre Finanzlage und Handelsposition nicht wesentlich verändert.

<p>B.13 Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse in jüngster Zeit in hohem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant war</p>	<p>Entfällt, weil kein Ereignis in jüngster Zeit in hohem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant war</p>
<p>B.14 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe</p>	<p>Entfällt, weil die Emittentin nicht von anderen Unternehmen der Gruppe abhängig ist.</p>
<p>B.15 Haupttätigkeiten der Emittentin</p>	<p>Die Emittentin betreibt Ankauf, Errichtung, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in ihren Segmenten Österreich, Deutschland und in sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Zu den Tätigkeiten der Emittentin gehören auch die Immobilien-Projektentwicklung, der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien sowie das Asset-Management.</p>
<p>B.16 Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse</p>	<p>Die Emittentin hat zwei langfristig orientierte strategische Kernaktoren, die Erste Group Bank AG und die s Versicherung AG, ein Konzernunternehmen der VIENNA INSURANCE GROUP, die 10,30% bzw. 10,46% der Aktien halten. Weiters hält die Andorra Investments Ltd rund 11,35% der Aktien. Die übrigen Aktien befinden sich im Besitz von institutionellen Investoren und privaten Investoren (Anteil der Privatinvestoren etwa 40%).</p>
<p>B.17 Rating der Emittentin und ihrer Schuldtitel</p>	<p>Entfällt. Die Emittentin ist nicht, und ihre Schuldtitel werden nicht von einer in der europäischen Gemeinschaft registrierten Ratingagentur bewertet.</p>
<p>Abschnitt C - Wertpapiere</p>	
<p>C.1 Art und Gattung, Wertpapierkennung</p>	<p>Nicht nachrangige, fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen, emittiert als Serie Nummer [●]</p> <p>ISIN: [●]</p> <p>[Sonstige Wertpapierkennung: [●]]</p>
<p>C.2 Währung</p>	<p>Euro</p>
<p>C.5 Beschränkungen der Übertragbarkeit</p>	<p>Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems ergeben</p>
<p>C.8 Rechte, Rang, Beschränkung der Rechte</p>	<p>Jeder Inhaber von Teilschuldverschreibungen hat aus ihnen das Recht, Zahlungen von Zinsen und Kapital von der Emittentin zu verlangen, wenn diese Zahlungen fällig sind, wie in Element C.9 näher beschrieben, und solche anderen Rechte wie in diesem Ele-</p>

<p>ment C.8 und Element C.9 beschrieben.</p>	<p>Die Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten eine Negativverpflichtung.</p>
<p>Negativverpflichtung</p>	<p>Die Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen sehen Kündigungsgründe vor, die die Gläubiger berechtigen, die unverzügliche Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu verlangen. Solche Gründe sind insbesondere (i) bestimmte Fälle von Nichtzahlung von Rückzahlungsbeträgen oder Zinsen, (ii) die Verletzung von wesentlichen Verpflichtungen, (iii) die Verletzung sonstiger wesentlicher Verpflichtungen, (iv) die Nichterfüllung einer unanfechtbar rechtskräftig festgestellten oder anerkannten Schuld der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft in Höhe von mindestens EUR 3.000.000, (v) die Verwertung einer für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellten Sicherheit, wenn es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen, (vi) die Bekanntheit der Einstellung ihrer Zahlungen oder ihrer Zahlungsfähigkeit durch die Emittentin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften oder das Angebot einer allgemeinen Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden, oder (vii) die Insolvenz der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft. Ein wichtiger, zur Kündigung berechtigender Grund liegt weiters vor, wenn die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, (iii) nicht fremdbliche Geschäfte mit verbundenen Unternehmen abschließt, oder (iv) wenn das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der Emittentin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften enteignet wird oder die Liquidation angedroht wird und sich in den Fällen (i) bis (iv) die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch in Bezug auf die Rückföhrbarkeit der Teilschuldverschreibungen wesentlich verschlechtert oder (v) wenn die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung und sämtliche Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen wurden und die Kreditwürdigkeit dieser Gesellschaft gleich oder höher als die der Emittentin ist.</p>
<p>Kündigung durch Anleihegläubiger</p>	<p>Darüber hinaus haben die Anleihegläubiger das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -person(en), die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.</p>
<p>Rang</p>	<p>Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen gleichwä-</p>

igen oder zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahmen von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingendem Recht vorrangig sind.

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

C 9 Zinssatz, Zahlungsstermine, Kondite, Vertretung Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom [Zinsanfangsdatum] (anschließend) bis zu dem Tag der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (anschließend) mit jährlich [Zinssatz] % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am [Zinszahlungstag] eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am [ersten Zinszahlungstag einfügen].

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und unterteilt, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am [Fälligkeitstag einfügen] zurückgezahlt.

Sofern es nicht zu einer vorzeitigen Rückzahlung von Teilschuldverschreibungen kommt entspricht die Rendite [●] % per annum

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

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

C 11 Zulassung zum Handel [Falls keine Börsennotierung beabsichtigt ist, einfügen]: Es ist nicht beabsichtigt, die Zulassung der Teilschuldverschreibungen an einer Börse zu beantragen.]

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

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

Abschnitt D – Risiken

D.2 Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind

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

- Die globale Finanzmarktkrise sowie die Staatsschuldenkrise insbesondere am Euroraum haben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen gehabt und es ist anzunehmen, dass sich insbesondere bei einer erneuten Verschärfung der Krise auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für die Emittentin ergeben können
- Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone kann gravierende negative Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften und die Finanzmärkte sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte

- Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken der Vermarktung in Immobilien ausgesetzt.
- Die Gruppe unterliegt dem Vermietungs- und dem Mietausfallrisiko sowie Risiken in Zusammenhang mit der Verlangsamung von Liegenschaftsstandsverträgen bezüglich Bonitäten auf fremdem Grund.
- Die Gruppe ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt.
- Die Gruppe steht in den von ihr bearbeiteten Märkten mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von gewerblichen Immobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann.
- Die Bewertung von Immobilien stellt auf Annahmen und Erwägungen ab, die nicht nur laufenden Anpassungen unterliegen, sondern subjektiv und ungewiss sind. Es ist daher möglich, dass Bewertungsunterschieden den tatsächlichen Wert einer Immobilie nicht korrekt wiedergeben.
- Die Gruppe unterliegt dem Standortrisiko.
- Die Gruppe unterliegt Risiken im Zusammenhang mit der Erhaltung und Renovierung von Immobilien.
- Die Gruppe ist Umweltrisiken und dem Risiko von Natur- als auch von Menschen verursachten Katastrophen ausgesetzt.
- Verzögerungen mit dem Beginn oder dem Abschluss von Bauprojekten können Nutzungsrechte und Baubewilligungen der Gruppe gefährden. Rückkaufrechte auslösen und Bauarbeiten behindern oder aufhalten.

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

Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe

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

Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe

- Die Konzernstruktur der Gruppe ist komplex, umfasst verschiedene Jurisdiktionen, eine Vielzahl von Immobilien und mit diesen verbundene Finanzierungen, woraus sich ein beträchtliches Risiko von Management- und Controllingfehlern ergibt.
- Die Gruppe ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt
- Die Gruppe ist bei wichtigen Entwicklungsprojekten von Partnern abhängig und somit Gegenpartnersaken ausgesetzt
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt.
- Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig ertwirt worden sein
- Die Fähigkeit der Gruppe Mieten an Schwankungen des Marktes anzupassen, kann engen Schranken unterliegen.
- Die Gruppe unterliegt dem Wertsicherungsrisiko.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb ausgesetzt.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit der Übertragung von Aufgaben an Dritte ausgesetzt.
- Die Gruppe ist auf den unterbrechungsfreien Betrieb und die Sicherheit ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme

angewiesen

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

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

Finanzrisiken der Gruppe

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

- Die Gruppe ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgestützt

- Die Gruppe hat einen substantziellen 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 von höheren Zinsen oder zusätzlichen Besicherungen

- Die Gruppe ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt

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

- Die Geschäftstätigkeit der Gruppe kann durch mangelnde Verfügbarkheit von Eigenkapitalfinanzierungen erheblich beeinträchtigt werden.

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

Rechtliche Risiken

- Die Gruppe unterliegt dem Risiko ans Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit.

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

- Die Gruppe ist bei der Vermeidung rechtlichen Risiken von Mutterschutzvorschriften ausgesetzt.

- Die Gruppe ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung, insbesondere der regulatorischen, handelsrecht-

<p>lich-bilanziellen und steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Entwicklung und Bewirtschaftung (Bestandgabe, Betrieb) der Immobilien der Gruppe unterliegt einer Vielzahl von Bewilligungen und verwaltungsrechtlichen Genehmigungen und den mit deren möglichen Widerruf, Ablauf, Aussetzung oder ähnlichem verbundenen Risiken Nutzungsänderungen von Immobilien der Gruppe sind durch Widmung, Bau- und Raumordnung beschränkt. Die Gruppe kann Verlusten und Haftungen (einschließlich Steuerbelastungen) in Bezug auf ihre Immobilien ausgesetzt sein, die aus den Handlungen und Unterlassungen von Verkäufern oder früheren Eigentümern oder Besitzern resultieren oder sich auf einen Vorbesitzer beziehen 	<p>D.3 Wesentliche Risiken, die den Schuldverschreibern eigen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Muster-Anleihebedingungen. Jeder Anleihegläubiger trägt das Risiko seiner Anlageunterscheidung. Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko. Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verändern (Bonitätsänderungsrisiko). Der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Kursrisiko). Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt oder der Handel ausgesetzt wird aufgrund eines Widerrufs der Notierung oder einer Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann. Anleihegläubiger sind vom Funkzionieren der Clearingsysteme abhängig. Die Emittentin, der Arrangeur oder allfällige weitere Platzenre
---	---

<p>kommen Transaktionen fähigen, 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 Platzenre bestehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern Die steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen sollten sorgfältig bedacht werden. Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen. Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleger haben. Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen. Die Emittentin sowie der Arrangeur und die Platzenre können unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten. Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen. Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verfahren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden. Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt 	<p>Abschnitt E - Angebot</p> <p>E.2b Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse</p> <p>E.3 Angebotskriterien</p> <p>[Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettveremissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen][●]</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen werden zu einem Gesamteinbetrag von EUR [Gesamteinbetrag einfügen] und mit einer Stückelung von EUR [Stückelung einfügen] begeben [Die Zeichnungsfrist ist vom [●] bis [●] [●]] [Die Zeichnungsfrist kann verlängert oder verkürzt werden]</p>
---	---

[Weitere Bedingungen, denen das Angebot unterliegt, sind [•]]

E.4 Wesentliche Interessen an der Emission/dem Angebot einschließlich Interessenkonflikte..... [•]

E.7 Kosten für den Anleger..... [Nicht anwendbar. Die Emittentin wird in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen keine Kosten, Aufwendungen oder Steuern direkt an die Anleihegläubiger verrechnen]/[•]

RISIKOFAKTOREN

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

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

Die globale Finanzmarktkrise sowie die Staatsschuldenkrise insbesondere im Euroroom haben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen gehabt und es ist anzunehmen, dass sich insbesondere bei einer erneuten Verschärfung der Krise auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für die Emittentin ergeben können.

Die Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise hatte und hat weiterhin erhebliche negative Auswirkungen auf diejenigen Länder, in denen die Gruppe aktiv ist.

Die durch den Zusammenbruch der US-amerikanischen Sub-Prime-Hypothekemärkte ausgelöste schwere Finanzkrise des Jahres 2008 hatte einen globalen wirtschaftlichen Abschwung bis hin zur Rezession in einer Vielzahl von Staaten, darunter in Europa, den USA und anderen bedeutenden Volkswirtschaften zur Folge. Rückläufiges Konsumverhalten, steigende Arbeitslosigkeit und lebende Liquidität auf den Geld- und Kreditmärkten führen zu erheblichen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen zahlreicher Branchen und Regionen. Staatliche Konjunkturprogramme sowie Stützungsmaßnahmen für die Finanzindustrie führen zu einer angespannten Situation der Staats Haushalte. Im Gefolge der Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich daher in mehreren Staaten der Europäischen Währungsunion eine Staatsschuldenkrise manifestiert, der vielfach mit restriktiver Wirtschaftspolitik und Sparmaßnahmen begegnet wird. Die daraus resultierende schwierige volkswirtschaftliche Situation stellte die Emittentin vor große Herausforderungen und wird dies weiterhin tun.

Die Finanzmärkte waren und sind in Teilbereichen weiterhin durch erhebliche Volatilität (Preis- bzw. Kurschwankungen) gekennzeichnet. In der Vergangenheit beobachtete gleichläufige Preisentwicklungen (Korrelationen) zwischen verschiedenen Klassen von Anlagegütern sind nicht mehr gegeben, wobei die sich daraus ergebenden Unsicherheiten durch Liquiditätsengpässe verstärkt werden. Diese Entwicklungen halten einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Verfügbarkeit und Performance von Finanzinstrumenten, die auch in der Immobilienbranche zur Absicherung (Hedging) von Risiken verwendet werden. Weiters löste die Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise einen weit verbreiteten Vertrauensverlust von Anlegern aus, der sich zunächst auf Unternehmen der Finanzindustrie fokussierte, in Folge jedoch auch auf Unternehmen anderer Branchen und Märkte erstreckte.

Der allgemeine wirtschaftliche Abschwung hatte einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Immobilienmärkte. Die reduzierte Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen in Verbindung mit dem Rückgang von

Konsumangaben hat wesentliche negative Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzierung und die Fähigkeit von Mietern, ihre Geschäftskativitäten und Produktionsvolumina auszuweiten.

Seit September 2012 kam es zu einer Zunahme der weltweiten Interventionen von Zentralbanken zur Verflüchtigung einer weiteren Verschlechterung des Wirtschaftswachstums und als Reaktion auf Bedenken über die Auswirkungen der europäischen Staatsschuldenkrise. Die EZB veröffentlichte einen Plan zum unbegrenzten Kauf von Staatsanleihen notleidender Länder wie Italien und Spanien teilweise im Austausch gegen die Annahme formeller Sparpakete. Die Auswirkungen dieser und anderer Maßnahmen sind ungewiss, sie können den erwarteten Nutzen für die jeweiligen Volkswirtschaften erreichen oder auch nicht.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) gibt nach wie vor keine Entwarnung für Europa und schätzt die Lage der europäischen Volkswirtschaften als fragil ein. Vor allem die hohe Arbeitslosigkeit in manchen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union gibt Anlass zur Sorge. Gleichzeitig warnt der IWF vor einer möglichen Deflation.

Die Effekte der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise hatten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentliche negative Auswirkungen. Es ist anzunehmen, dass sich, insbesondere bei einer erneuten Verschärfung der Krise, auch in Zukunft erhebliche negative Folgen für die Emittentin ergeben können. Wirtschaftlich herausfordernde Zeiten können insbesondere zu Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhten Mietrückständen, steigenden Leerstandsraten und Mietausfällen führen. Gleichzeitig ist es der Emittentin teilweise nicht oder nur schwer möglich, sich gegen Risiken im Zusammenhang mit der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise abzusichern.

Die Risiken der Staatsschuldenkrise würden in einem noch viel größeren Umfang schlagend werden, wenn neben Griechenland, Irland, Italien, Portugal, Slowenien und Zypern weitere Mitgliedsstaaten der Europäischen Union in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder sogar insolvent würden. Der Austritt einzelner Länder aus der Europäischen Währungsunion, insbesondere der Austritt einer der großen Wirtschaftsnationen wie Deutschland, Frankreich, Italien oder Spanien, oder der komplette Zerfall der Europäischen Währungsunion hätten weitreichende Auswirkungen auf die Finanzmärkte und die Realwirtschaft. Es ist davon auszugehen, dass ein solches Szenario erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hätte und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen würde, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone kann gravierende negative Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften und die Finanzmärkte sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

Die fortdauernde Staatsschuldenkrise: mehrerer Mitglieder der europäischen Union sowie des Risiko eines Übergriffens auch auf andere, wirtschaftlich stabilere Mitgliedsstaaten haben zu erheblicher Verunsicherung in der gesamten Eurozone geführt. Während sowohl auf nationaler wie auch auf zwischenstaatlicher Ebene verschiedene Maßnahmenpakete verabschiedet und insbesondere auch Stützungs- und Stabilisierungsmaßnahmen beschlossen wurden, bestehen zwischen den EU-Mitgliedsstaaten teils erhebliche politische und volkswirtschaftliche Differenzen hinsichtlich der geeigneten Strategie zur Bekämpfung der Staatsschuldenkrise und ihrer Auswirkungen. Dementsprechend sind die Finanzmärkte weiterhin durch hohe Volatilität und Unsicherheit geprägt.

Insbesondere ist weiterhin unklar, ob und unter welchen Umständen einzelne Mitglieder der Eurozone, sei es freiwillig oder unfreiwillig, aus dieser austreten und wiederum nationale Währungen einführen könnten. Ein derartiger Austritt einzelner oder gar mehrerer Länder aus der Europäischen Währungsunion hätte derzeit kaum abschätzbare, möglicherweise gravierende nachteilige Auswirkungen nicht nur auf die Volkswirtschaft des austretenden Mitgliedsstaates, sondern auch auf die Volkswirtschaften aller Mitgliedsstaaten der Eurozone und der Europäischen Union. Die mit einem derartigen Schritt verbundene tiefgreifende Neubewertung der Bonitätsrisiken der Eurozone könnte zu erheblichen Umwälzungen auf den Finanzmärkten und fortdauernder Unsicherheit führen.

All dies kann sowohl über die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage in den Ländern, in welchen die Gruppe tätig ist, aber auch über Währungsrisiken und andere Risiken der internationalen Geschäftstätig-

keit erhebliche, derzeit kaum abschätzbare nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte.

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

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

- zyklische (d.h. konjunkturabhängige) Schwankungen des Immobilienmarktes im Allgemeinen, sowie der jeweiligen nationalen und lokalen Märkte, in welchen Immobilienvermögen liegt, können die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die Fähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten, beeinflussen;
- Finanzierungs- und Zinsrisiken;
- Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Entwicklungsprojekten, Bau und Umbauten; Umweltlasten und Haftung (bspw. durch Kontaminationen oder Bodenverunreinigungen) in Zusammenhang mit Baugründen und anderen Liegenschaften;
- Schäden und Qualitätsmängel bei Objekten
- Naturkatastrophen und deren Auswirkungen auf Immobilien;
- Investitionstätigkeit anderer Immobiliengesellschaften;
- Kauf- und Mietkraft der allgemeinen Öffentlichkeit;
- Verfügbarkeit geeigneter Mieter;
- demografische Risiken (Abwanderung, Einwohnerrückgang);
- starke Abhängigkeit von der Entwicklung eines Standorts im Falle nicht ausreichender Diversifizierung und damit verbundener Clusterbildung;
- Ausfall von Vertragspartnern; und
- Schwankungen der Erhaltens- und Energiekosten.

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

Die Gruppe unterliegt dem Verrentungs- und dem Mietausfallrisiko sowie Risiken in Zusammenhang mit der Verfallung von Liegenschaftsbestandsverträgen bezüglich Bauten auf fremdem Grund.

Die Immobilienmärkte unterliegen üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte im Allgemeinen, und der Märkte, in welchen die Immobilien liegen, im Besonderen reflektieren. Viele der Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftslage, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumneuverzicht, beeinflussen alle direkt oder indirekt das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Vermietungsrate mit 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. Aufgrund derzeitiger Entwicklungen ist das Vermietungs- und Mietausfallrisiko in Ungarn, Rumänien und Bulgarien besonders hoch. Zum 31.12.2013 betrug die konzentrierte Leerstandsrate 9,8 %, die Leerstandsrate in Budapest 25,1 % (inklusive Marriott Hotel), in Bukarest 11,5 % und jene in Sofia 10,3 %.

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 Miet-

verhältnisse einzugehen, beinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Weiters können Mieter in Objekten der Gruppe über außerordentliche Kündigungsrechte verfügen.

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

Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, und es kann das Risiko entstehen, dass der Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seine Zahlungsverpflichtungen nach dem Mietvertrag zu erfüllen. Erweist sich die Bonitätsprüfung eines wesentlichen Mieters durch die Gruppe als inkorrekt, kann dies dazu führen, dass die Mietmehlnahmen 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 (wie derzeit Ungarn, Rumänien und Bulgarien), dazu entschließen, Mietsenkungen zu akzeptieren, um einen akzeptablen Vermittlungsgrad aufrechtzuerhalten.

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

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

Die Gruppe ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt.

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

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

Die Gruppe sieht 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 nachhaltig zu finanziell vorteilhaften Konditionen zu entwickeln und zu bewirtschaften. Bei der Immobilienvermittlung ist die Gruppe in allen von ihr bearbeiteten Märkten dem Wettbewerb lokaler und internationaler Investoren von Immobilien mit anderen Immobilienentwicklern, -entwicklern und Eigentümern von Immobilien dann, geeignete Mieter zu für die Gruppe günstigen Konditionen zu akquirieren

und zu binden. Sie steht auch bei der Entwicklung von Liegenschaften mit anderen Investoren, einschließlich anderer europäischer börsennotierter Immobiliengesellschaften, die über größere Ressourcen verfügen können, im Wettbewerb.

In vielen Märkten in welchen die Gruppe tätig ist, stehen die Mieter unter Druck. Der Wettbewerb zwischen den Portfolio-Investoren um namhafte Mieter ist 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 gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben.

Darüber hinaus können Immobilien, die mit jenen der Gruppe im Wettbewerb stehen, einen niedrigeren Vermittlungsgrad 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 vermitteln, kann dies einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittenten haben, ihre Strategie umzusetzen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, erheblich beeinträchtigen.

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

Aufgrund der besonderen Eigenheiten von Immobilien ist deren Bewertung subjektiv und daher Unsicherheiten unterworfen. Die Bewertung einer Immobilie hängt von der Bewertung bemerkenswerter Faktoren und der gewählten Bewertungsmethode ab. Wertschwankungen können sich aufgrund geänderter makroökonomischer Gegebenheiten oder immobilien-spezifischer Faktoren ergeben. Über die erwarteten Mietmehlnahmen einer bestimmten Immobilie, deren Zustand und historischen Vermittlungsgrad hinaus kann ein Immobiliensehverstandiger andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter aufgrund von Umwelt- oder mit bestimmten Raumaterialien verbundenen Risiken berücksichtigen. Bewertungsgeheimnisse werden auf der Grundlage von Annahmen erstellt, die sich als nicht korrekt erweisen können. Eine nachteilige Veränderung in Bezug auf eine der Bewertung zugrunde gelegte Annahme oder einen dabei berücksichtigten Faktor kann den Schätzwert einer Liegenschaft erheblich beeinflussen. Weiters kann die Berücksichtigung unterschiedlicher Faktoren zu erheblichen Abweichungen von Liegenschaftsbewertungen führen. Es gibt keinerlei Gewissheit, dass die Bewertung der von der Gruppe gehaltenen Immobilien deren tatsächlichen Verkaufswert oder Marktwert (selbst wenn ein solcher Verkauf kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen sollte) korrekt wiedergibt, oder dass die geschätzte Rendite oder das Jahreskommen einer Immobilie tatsächlich erzielt werden. Darüber hinaus lässt die Gruppe den Marktwert der von ihr gehaltenen Immobilien durch externe Sachverständige weitestgehend nur einmal jährlich ermitteln. Jede Veränderung von Immobilien kann den Bilanzgewinn oder -verlust der Gruppe sowie den Verschuldungsgrad und in weiterer Folge auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Emittentin negativ beeinflussen. Abhängig von der Höhe des Kaufpreises wird bei Verkauf der jeweiligen Immobilien ein Gewinn oder Verlust realisiert.

Diese oben genannten Faktoren könnten dazu führen, dass die Bewertung der von der Gruppe gehaltenen Immobilien in den von externen Sachverständigen erstellten Bewertungsgutachten höher sind als der Betrag, die im Fall eines Verkaufs von Finanzobjekten oder des ganzen Portfolios erzielt werden können. Die Bewertungsgeheimnisse 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, als richtig herausstellen. Eine nachteilige Veränderung wesentlicher verwendeter Annahmen oder von bei der Bewertung erwogener Faktoren könnte den Schätzwert der Immobilien beträchtlich verringern.

Insbesondere in den Staaten der Regionen SEE und CEE bestehen erhebliche politische Risiken mit potenziell großen negativen Auswirkungen auf die Immobilienbewertung. Aktuell ist hier die politische

Situation in Ungarn hervorzuziehen, die bereits negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, gesetzlich hat. Zahlreiche Investoren ziehen sich aus dem Markt zurück, große Konzerne legen ihre Standorte zusammen und die Nachfrage nach Büroflächen nimmt ab.

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

Die Gruppe unterliegt dem Standortrisiko.

Die Immobilien der Gruppe befinden sich in verschiedenen Regionen, wobei der geografische Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland, Zentralenropa (Ungarn, Tschechien und Slowakei, „CEE“) und Süd- und Osteuropa (Bulgarien, Rumänien und Kroatien, „SEE“) liegt. Die Gruppe fokussiert sich dabei auf die Hauptstädte

Der Wert einer Immobilie hängt auch zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der heutzutage 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 Mietniveau 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 Mietentnahmen einer Immobilie geringer als geplant (z.B. aufgrund von Änderungen der Mietersstruktur) 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 erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittenten, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe unterliegt Risiken in 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 Erhaltung geänderter rechtlicher Vorgaben mit hohen Ausgaben belastet werden, die vom Mieter nicht rückzahlbar sind. Darüber hinaus können Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich werden, um mit Angeboten anderer Immobilieninvestoren konkurrieren zu können. Übersteigen die Erhaltung- oder Verbesserungskosten einer Immobilie die Erwartungen der Gruppe oder treten während solcher Arbeiten vorübergehende Mängel auf, für die keine Versicherungsteckung oder vertragliche Vorlagen bestehen, oder ist die Gruppe aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht in der Lage, die Mieten entsprechend anzuhöhen, entstehen ihr unverherrschbare zusätzliche Kosten. Werden konkurrierende Objekte ähnlichen Typs in der Nachbarschaft einer Immobilie errichtet oder renoviert, können Wert und Nettoerträge dieser Immobilie sinken. Einige der Objekte im Immobilienportfolio der Gruppe bedürfen bereits in naher Zukunft erheblicher Investitionen.

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 Emittenten, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen

Die Gruppe ist Umweltstraf- 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 konzentrieren sich auf Immobilien bezogen, 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 der Gruppe deponiert wurden. Insbesondere kann sich herausstellen, dass Gebäude der Gruppe bislang unentdeckte schädliche Materialien enthalten. Liegenschaften der Gruppe in einem bis dato unverletzteschen Ausmaß durch Schadstoffe oder Kriegsmaterialkontamination oder sonst mit Umweltstrafen oder -haltungen wie beispielsweise Bodenverunreinigungen oder Verschmutzungen befallen sind. Sanierungsverpflichtungen aufgrund umwelt- oder sicherheitsrechtlicher Vorschriften, und die sich daraus ergebenden Konsequenzen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe erheblich beeinträchtigen. Diese nachteiligen Auswirkungen können im Falle einer Verletzung von Umweltvorschriften durch die Gruppe, ihre Angestellten und Verantwortlichen, auch zivil- und strafrechtliche Haftungen und Konsequenzen nach sich ziehen. Manche Vorschriften und Regeln, die laufend Änderungen unterworfen sein können, sanktionieren auch die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, einschließlich 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 vermietete Miete ganz oder in Teilen zu bezahlen, bis eine derartige Kontaminierung saniert wurde, aufrechte Mietverträge vorzeitig aufkündigen und/oder Schadenersatzansprüche, auch wegen Betriebsunterbrechung, geltend machen. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittenten, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

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

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

Die Gruppe konnte, etwa aufgrund schlechter wirtschaftlicher Entwicklung oder Liquiditätsengpässen, Bauprojekte aussetzen. Lokale und regionale Behörden könnten die Verlängerung bedingter oder ablaufender Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baubewilligungen in Bezug auf Liegenschaften der Gruppe verweigern. Rückkaufrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baubewilligungen mit der Begründung aufheben, dass Bauarbeiten nicht bis zum vereinbarten Datum durchgeführt werden, oder sonstige wesentliche Auflagen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baubewilligungen oder Kaufverträgen verletzt wurden. Eine jede derartige Aufkündigung oder Weigerung abgeleitete Nutzungsrechte oder Bewilligung zu verlängern und jede Ausübung von Rückkaufrechten kann

wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin befähigenden, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören zum Datum des Prospekts insgesamt sieben Shopping-Center und Fachmarktzentren in Österreich, Rumänien, Slowakei, Bulgarien und 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 nachteilige negative Auswirkungen haben. Darüber hinaus ist die Konkurrenz in diesem Geschäftsfeld stark und steigt in jüngster Zeit weiter an. Beispielsweise eröffnete in Bukarest 2013 ein neues Shopping-Center, in Sofia wird für 2014 die Neueröffnung von 3 Shopping-Centern erwartet. Sinkende Besucherzahlen und starke Konkurrenz können zu sinkenden Mieteinnahmen und können zum gänzlichen Verlust wichtiger Mieter führen. Der Verlust von Großmietern, etwa Bau- oder Möbelmärkten, führt zu erheblichen Umsatzenabfällen. Außerdem sind derartige Flächen häufig stark an die individuellen Bedürfnisse der Mieter angepasst und es ist schwierig, geeignete Nachmieter (zu sinnvollen Konditionen oder überhaupt) zu finden. Schließlich hat die Insolvenz wichtiger Retail-Mieter in der Regel erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe.

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

Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe

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

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

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

- Beschränkungen der Devisenwährung;
- erhebliche Rückgänge der Wirtschaftsleistung (des Bruttoinlandsprodukts)
- hohe Inflation;
- instabile lokale Währungen;
- hohe Staatsverschuldung gemessen am Bruttoinlandsprodukt;
- schwach ausgeprägtes Bankensystem, das den lokalen Unternehmen nur wenig Liquidität zur Verfügung stellt;
- hoher Anteil an Tauschgeschäften und die Verwendung nicht liquider Schemata zur Erfüllung geschäftlicher Transaktionen;

- weit verbreitete Steuervermeidung;
- starkes Wachstum des Schwarzmarkts und der Schattenwirtschaft;
- Kapitalflucht;
- Korruption und weitreichende Durchdringung der Wirtschaft durch organisierte Kriminalität;
- starker Anstieg der Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung;
- Verarmung wesentlicher Teile der Bevölkerung

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

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

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

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

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

Die Gruppe unterliegt in den Märkten der CEE/SEE-Region den Unsicherheiten der Steuersysteme.

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

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

Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe

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

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

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

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

Die Gruppe ist bei wichtigen Entwicklungsprojekten von Partnern abhängig und somit Gegenparteilrisiken ausgesetzt.

Die Gruppe ist im Österreich am Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere Centrat am Wiener Hauptbahnhof gemeinsam mit Partnern beteiligt. Weiters könnte die Gruppe bei laufenden oder zukünftigen Ent-

wicklungsprojekten 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 werden können. Weiters können die Interessen oder Ziele ihrer Partner mit jenen der Gruppe im Konflikt oder dessen im Wege stehen. Bei diesen Investitionen ist die Gruppe oft auf die Ressourcen, insbesondere die Personalarbeit ihrer Partner angewiesen. Auflösungsunterschiede 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 Verkaufrechte 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 Gegenpartei 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 solidarisches 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 (betspodsweise 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 Ausweichansprüche gegen einen Co-Investor, besteht das Risiko dass diese nicht einbringlich sind, insbesondere bei Insolvenz des Co-Investors. All diese Faktoren können einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt.

Die Gruppe hat in der Vergangenheit fertiggestellte Gebäude, Grundstücke und in unterschiedlichen Stufen der Entwicklung befindliche Immobilien erworben und wird dies auch weiterhin tun. Jede Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass eine Akquisition nicht abgeschlossen wird, nachdem die Gruppe beträchtliche Investitionen in eine Überprüfung des Projekts nach wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und Umwelt-Gesichtspunkten getätigt hat. 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 können 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 können gegen den Verkäufer nicht durchsetzbar sein. Werden Immobilien oder Beteiligungen verkauft, kann die Gruppe Ansprüche des Erwerbers, insbesondere aus Gewährleistung und Schadenersatz ausgesetzt sein. Außerdem könnte die erlösbare Aufteilung von Kaufverträgen durch Käufer zur Rückzahlung profitabler Liegenschaftsverkäufe führen. Verwirklicht sich eines dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Aufrechterhaltungen sein, Gremienhaftungen können rechtswidrig erbebt worden sein.

In manchen Fällen ist es für die Gruppe aufgrund der Komplexität des Immobilienrechts in manchen Jurisdiktionen und dessen laufendler Änderung schwierig bis unmöglich, mit Gewissheit festzustellen, ob

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 Betriebsrisiko von Hotels. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ist daher auch von den Leistungen und der Effizienz des Hotelmanagements, der Zufriedenheit von Hotelgästen und der Entwicklung der Hotelmärkte insgesamt, insbesondere in Wien, Prag, Budapest und Bukarest abhängig.

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

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

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

Die Gruppe hängt vom effizienten und ununterbrochenen Betrieb ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme ab. 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 Betriebswesen reibungslos funktioniert. Betriebsstörungen oder Betriebsunterbrechungen der von der Gruppe genutzten Computer- und Datenverarbeitungssysteme könnten ein effektives Management der Gruppe behindern. Wird die Vertraulichkeit sensibler Daten, beispielsweise von Geschäftsgeheimnissen, Immobilienbewertungen einzelner Objekte, oder sonstigen internen Informationen über Projekte oder Objekte durch Datenmissbrauch oder -diebstahl verletzt, kann dies das operative und strategische Geschäft der Gruppe sowie deren Geschäftsmodell im Allgemeinen beträchtlich schädigen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe bzw. der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Der Erfolg der Projektenwicklungs-, Anlageverwaltungs- und Investitionsaktivitäten der Gruppe beruht neben anderen Faktoren wesentlich auf der Fähigkeit des Vorstands und der sonstigen Führungskräfte und Schlüsselmitarbeiter, geeignete Geschäftsgelegenheiten für die Gruppe zu identifizieren und zu nutzen. Scheitern ein oder mehrere Vorstandsmitglieder oder Schlüsselmitarbeiter aus, ist es möglich, dass es der Gruppe nicht gelingt, in einem angemessenen Zeitraum und zu marktgerechten Konditionen gleich qualifizierte Führungskräfte oder Schlüsselmitarbeiter anzuwerben. Derartige Abgänge würden den Verlust wertvoller Kenntnisse und Erfahrungen bedeuten und können erhebliche Beeinträchtigungen des operativen Managements und der Unternehmensleistung nach sich ziehen bis geeigneter Ersatz gefunden wird. Solche Personalabgänge können die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Entwicklungsprojekte rechtzeitig fertig zu stellen oder Bestandsobjekte kompetent zu verwalten. Die Gruppe könnte nicht in der Lage sein, vakant werdende Führungspositionen mit ausreichend qualifizierten Kandidaten nach zu besetzen und Manager und Mitarbeiter, die sie für eine effiziente Geschäftstätigkeit benötigt, an sich zu binden. Der erforderliche Ressourceneinsatz, um qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden, kann weiters die Umsatztrenden der Gruppe nachteilig beeinflussen. Diese Faktoren können daher einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

sie lastenfrees Eigentum an einer Immobilie hat. Nach den Vorschriften mancher Jurisdiktionen, in welchen die Gruppe tätig ist, können Immobilientransaktionen aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtigte nicht berechtigt waren, diese zu veräußern, unter anderem wegen des Fehlens interner gesellschaftsrechtlicher Genehmigungen. Selbst wenn das Eigentum an einer Immobilie vorbereitet wurde, kann es in manchen Jurisdiktionen angefochten werden, und es gibt in diesem Fall keine Gewissheit, dass die Gruppe im Fall der Anfechtung ihre Ansprüche erfolgreich verteidigen kann. Jede erfolgreiche Anfechtung des Eigentums eines Vorbesizers einer Immobilie durch eine staatliche Behörde oder Dritte könnte dazu führen, dass die Gruppe Restitutionsansprüche ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko von Enteignungen ausgesetzt. Verwirklungen sich diese Risiken, können sie einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben. Weiters ist es möglich, dass Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen rechtswidrig, beispielsweise gegen rechtswidrige Vorteilsgewährung, erwrirt wurden. Derartige Vorgänge könnten im Nachhinein angefochten werden. Ähnliches ist in Zusammenhang mit Privatisierungen, Bieterverfahren und Auktionen in Zusammenhang mit der Akquisition von Bockanmützungen- und Entwicklungsgerechten möglich. Werden Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen erfolgreich angefochten, kann dies einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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 (BIP), Entwicklungen des Arbeitsmarktes, die Inflation, die Höhe der Zinsen und die Verfügbarkeit von Finanzierungen beeinflusst. Sowohl Mieterträge als auch Immobilienwerte werden auch durch andere Faktoren, die spezifisch den Immobilienmarkt betreffen, beeinflusst, insbesondere wenn (i) Mieten nicht zu den ursprünglich geschätzten Mietpreisen abgeschlossen werden können, (ii) Mieten von Schlüsselmietern umsatzabhängig vereinbart werden (und somit die Miete mit den Umsätzen des Mieters sinkt), und (iii) der Großteil der Mieten der Gruppe eine Versicherung nach Verbraucherspreisindizes vorsehen. 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 Vorboten unterliegen. Steigender Wettbewerb, Druck auf Mieten und eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ihrer Mieter können dazu führen, dass die Gruppe Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an ihre Mieter weitergeben kann. Schließlich kann es erforderlich sein, dass die Gruppe aufgrund des auf ihren Mietern lastenden wirtschaftlichen Drucks Mietnachteile gibt. Jeder dieser Faktoren kann die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Mieten marktkonform zu erhöhen, was einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe unterliegt dem Wertsicherungsrisiko.

Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf einen länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen nicht nur von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sondern in weit stärkerem Ausmaß von der Entwicklung der Inflation abhängig. Enden derartige Mietverträge nach längerer Zeit, kann die Bindung an einen Index zu einer erheblichen Abweichung der erzielbaren Mieten bei einer Neuvermietung führen, wenn die marktüblichen Mieten nicht mit der Inflationsrate Schritt gehalten haben. Enthält ein Mietvertrag keine Wertsicherungsklausel, kann die Miete für lange Zeit konstant bleiben, während die der Gruppe erwachsenden Kosten der Erhaltung der Liegenschaft inflationsbedingt steigen. Diese Faktoren können einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Der Versicherungsschutz der Gruppe kann sich als nicht ausreichend erweisen.

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

Finanzrisiken der Gruppe

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

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

Die Gruppe ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert.

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

Die Gruppe hat einen substantiellen Bedarf an Finanzierungen und Refinanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, ausstehende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht in erforderlichen Ausmaß oder Zeitpunkt erlangen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, etwa in Form von höheren Zinsen oder zusätzlichen Besticherungen.

Die Gruppe benötigt Finanzierungen und Refinanzierungen insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite und zur Finanzierung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung der Gruppe. Der Refinanzierungsbedarf bei bestehenden Krediten beträgt im Jahr 2014 rund EUR 166 Millionen, wovon rund EUR 129 Millionen auf die Regionen CEE und SEE entfallen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger auf Ebene der Vermögenswerte/Besitzgesellschaften unter Umständen nicht bereit, abriefende Kredite zu für die Gruppe akzeptablen Konditionen oder überhaupt zu prolongieren.

Dies kann insbesondere zu höheren Margen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Insbesondere in Ungarn ist die Finanzierung von Immobilienprojekten derzeit aufgrund der wirtschaftlichen Lage im Land ausserordentlich schwierig, weil mehrere die Gruppe bislang in Ungarn finanzierende Banken derzeit keine Neukredite zu Immobilienfinanzierung vergeben. Insofern die Gruppe andererseits Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zu benötigter Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen anzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dies kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Finanzierungsverträge der Gruppe enthalten Auflagen, insbesondere Beschränkungen des zulässigen Verschuldungsgrades, Eigenkapitalminimale (Mindestifferenz zwischen Aktiva und Verbindlichkeiten), Deckungsgrad des Schulden- und/oder Zinssendienstes (DSCR, ISCR). Diese Auflagen können die Flexibilität der Gruppe bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger Covenants kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sowie die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe verstößt möglicherweise gegen Auflagen, Zusicherungen und Gewährleistungen von Finanzierungsvereinbarungen, sofern der entsprechende Sachverhalt nicht vom jeweiligen Finanzierungspartner genehmigt wurde. Ein derartiger Verstoß kann einen Verzugsfall nach der jeweiligen Finanzierungsvereinbarung und darüber hinaus auch als Drittverzug einen Verzugsfall nach anderen Finanzierungsvereinbarungen darstellen. Dies kann die jeweiligen Vertragspartner beeinträchtigen, Finanzierungen fähig 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 Verwertungs Erlöse decken möglicherweise die Forderungen des Finanzierungspartners samt Vollstreckungskosten nicht vollständig ab.

Verpflichten sich diese 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 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 anzubringen. 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 anzubringen, kann dies dazu führen, dass die Transaktion nicht durchführbar ist, oder dass der Fremdkapitalanteil erhöht werden muss. All dies kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

ge der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen

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

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

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

Die Gruppe ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkurschwankungen ausgesetzt.

Die Gruppe ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv. Soweit Multivorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in EUR erfolgen und zeitlich nicht vollständig in 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 negativ beeinflussen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkurschwankungen die Zahlungsfähigkeit von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und auf die Ergebnisse der Emittentin belasten.

Durch auf Euro beruhende Vereinbarungen kann es in Ländern, in denen die Einzelgesellschaften statutenmäßig in lokaler Währung bilanzieren, durch Wechselkurschwankungen zu Belastungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einzelgesellschaften kommen. Diese Effekte können auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen. Ebenso können in lokaler Währung erfolgende Transaktionen durch Wechselkursveränderungen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe bzw. der Emittentin beeinträchtigen.

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

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

Rechtliche Risiken

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

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

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

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

Die Gruppe ist bei der Vermutung rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt.

In Österreich und Deutschland gelten strenge und komplexe, rechtliche Regelungen zum Schutz von Mietern vor unrechtmäßiger Kündigung, überhöhten Mietzinssätzen, hinsichtlich des Schutzes von Investitionskosten des Mieters in das Mietobjekt, Gewährleistung von definierten Mindeststandards und in Bezug auf zahlreichere andere Themen. Diese Vorschriften sind insbesondere auf die Wohnimmobilien der Gruppe in Deutschland und Österreich anwendbar. Zahlreiche andere Länder, in welchen die Gruppe tätig ist, verfügen über vergleichbare Rechtsnormen. Diese Vorschriften können die Nutzung der Immobilien durch die Gruppe beschränken und hohe Compliance-Kosten nach sich ziehen. Diese Vorschriften können zu erheblichen Forderungen von Mietern auf Rückzahlung insbesondere von Mietzinsen, 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 Erhaltung dieser Normen erwachsen, zu amortisieren, was einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe ist generell 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 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. Das Risiko einer Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen ist in den Ländern der CEE/SEE-Region höher zu werten als in Mitteleuropa. Im Zuge der als Antwort auf die Staatsschuldenkrise ergriffenen Spar- und Konsolidierungsmaßnahmen kommt es in einzelnen europäischen Ländern zu erheblichen Änderungen steuerlicher Bestimmungen. Dies erfolgte beispielsweise in Ungarn durch die Einführung von Sonder- und Krisensteuern, die teils rückwirkend einzelne Industriezweige und insbesondere ausländische Investitionen treffen. Dies hat erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Kontinuität der steuerlichen Rahmenbedingungen zur Folge, und eine Prognose ist derzeit nicht möglich.

Die Unternehmen der Gruppe sind einer Vielzahl von steuerlichen Normen ausgesetzt, die teilweise erst kurz in Kraft sind und von den verschiedensten Gebietskörperschaften vollzogen werden. Es gibt für die Vollziehung kaum Präzedenzfälle, und die administrative Praxis kann unvorhersagbar sein. Oft müssen Steuerzahler gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen, um ihre Position gegenüber den Steuerbehörden zu verteidigen.

Daher besteht das Risiko, dass Unternehmen der Gruppe einer unvorhersagbaren und belastenden Besteuerung unterworfen werden. Zugleich ist das Steuerisiko in den Staaten der CEE/SEE-Region erheblich höher als in anderen Staaten, deren Steuersysteme auf eine längere historische Entwicklung zurückgehen.

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

Die Entwicklung der Immobilien der Gruppe unterliegt einer Vielzahl von Bewilligungen und verwaltungsrechtlichen Genehmigungen.

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

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

Um auf einer bestimmten Liegenschaft ein Entwicklungsprojekt durchzuführen, muss die Widmung die Errichtung von Büros, Wohnungen, Hotels oder andere von der Gruppe beabsichtigte Vorhaben zulassen. Ist die bestehende Widmung dafür nicht geeignet, oder ist die Liegenschaft noch nicht geädert, muss die Gruppe eine entsprechende Widmung beantragen. Dieses Verfahren kann Verzögerungen unterliegen, insbesondere in Ländern, in welchen die Bürokratie ineffizient ist, und es gibt keine Gewissheit, dass die erforderliche Widmung im benötigten Zeitrahmen erfolgen wird, um die geplante Entwicklung von Büros, Geschäften oder Wohnungen vor allfälligen Projekten von Mitbewerbern, oder überhaupt, fertig zu stellen.

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

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

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

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

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

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

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 Master-Indebtedness.

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte Gläubiger der Emittentin. Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind daher gegenüber besicherten Gläubigern der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften nachrangig, da diese einen bevorrechtigten Zugriff auf Vermögenswerte haben, an denen ihnen ein sachdienliches Sicherungsrecht zusteht.

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

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

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

Jeder Anleihegläubiger trägt das Risiko seiner Anlageentscheidung.

Die Entscheidung eines Anleihegläubigers, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebensumständen, Vermögens- und Einkommensverhältnissen orientieren und seine Anlageverpflichtungen und die langfristige Bindung des eingesetzten Kapitals berücksichtigen. Wenn Anleihegläubiger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundene Risiken oder ihre Ausgestaltung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko.

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese unter Umständen ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen keinerlei gesetzlicher Einfihrungssicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien.

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

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kursentwicklung der Teilschuldver-

schreibungen. Neben Umständen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte die Bonität auch durch eine überschießende Ausschüttungspolitik, auf welche Anleihegläubiger keinen Einfluss haben, negativ beeinträchtigt werden. Außerdem könnten die Rückkauf-Programme der S IMMO Aktie und des S IMMO INVEST Gesamtstaus negative Auswirkungen auf wichtige Kennzahlen der Emittentin haben, insbesondere wenn der Rückkauf fremdfinanziert erfolgt. Eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin kann zu einer negativen Kursentwicklung und bei Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit somit zu Kursverlusten führen.

Der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Kursrisiko).

Während die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit fix verzinst werden, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt (Marktzinssatz) üblicherweise täglich. Die Schwankungen des Marktzinssatzes verursachen jedoch auch eine Änderung des Kurses der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen des Zinssatzes. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der Kurs der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potenzielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Kurs 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 Notierung oder einer Ansetzung 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 der Emittentin unter diesem Prospekt können im Vergleich mit anderen Teilschuldverschreibungen sonstigen geregelten Märkte notieren oder in ein multilaterales Handelssystem einbezogen werden. Trotz allfälliger Börsennotierung bzw. Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für Teilschuldverschreibungen entwickelt und/oder anläßt. In einem illiquiden Markt kann es vorkommen, dass Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen nicht jederzeit oder nicht zu einem ihrer Erwartungshaltung entsprechenden Marktpreis verkaufen können.

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

Schließlich sollten Anleihegläubiger beachten, dass weder der Widerruf noch die Aussetzung des Handels notwendigerweise ausreichende oder langfristige Mittel sind, um Markt- oder Preisstörungen zu verhindern oder die Interessen der Anleihegläubiger zu wahren. Kommt es beispielsweise zu einer Handlungsaussetzung 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 Steuerterritorien kündigen.

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

Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann.

Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs, bei vorzeitiger Kündigung von Teilschuldverschreibungen aber auch bei deren Tilgung zu Laufzeitende ist nicht sichergestellt, dass Anleihegläubiger ihr Kapital zu zumindest gleichwertigen Konditionen wiederveranlagen können.

Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche Teilschuldverschreibungen verbindet, wird von der OeKB als Wertpapierammelbank verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme 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 Platzeuren bestehen.

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

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

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

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass Vermögenswerte wie Teilschuldverschreibungen

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

Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.

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

Die steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen sollten sorgfältig bedacht werden.

Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen sowie von einem Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierte Gewinne können in seinem Heimatland oder in anderen Ländern zu versteuern sein oder sonstigen Abgaben oder Gebühren unterliegen. Potenzielle Anleger sollten sich bei Unsicherheiten über die steuerlichen Auswirkungen einer Investition in Teilschuldverschreibungen an ihren Steuerberater wenden. Außerdem können sich die geltenden Steuervorschriften in Zukunft zu Ungunsten der Anleihegläubiger ändern. In diesem Zusammenhang wird auf die in Österreich in Kraft getretenen Regelungen der Besteuerung von Kursgewinnen verwiesen.

Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen.

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

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

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

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

Weder die Emittentin noch der Arrangeur oder allfällige weitere Platzeure und die mit ihnen verbundene 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. Potenzielle 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.

Die Emittentin sowie der Arrangeur und die Platzeure können unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten.

Das Angebot von Teilschuldverschreibungen unter diesem Prospekt wird mehreren Bedingungen unterliegen, bei deren Eintritt der Arrangeur oder im Zuge einer Emission läufige Platzeure bis zum Valuttag von Emissionen zurücktreten können. Dies umfasst unter anderem Vertragsverletzungen durch die Emittentin, wesentliche nichtläufige Veränderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Emittentin oder ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften, den Widerruf der Handelszulassung, etc. Die Emittentin kann von einer Anleiheemission nach allgemeinem österreichischem Zivilrecht aus wichtigem Grund bis zum Valuttag zurücktreten und sich etwa auch das Recht auf Verkürzung einer Angebotsfrist vorbehalten. Darüber hinaus müssen vor Valuta seitens der Emittentin sowie der Banken noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein.

Potenzielle Anleger konnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig außerstande sehen, eine Investition in Teilschuldverschreibungen wie geplant vorzunehmen

Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbstständig geltend machen.

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratorengesetz (KGJ) 1874-19, sieht in verschiedenen Fällen, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin vor, dass Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus Teilschuldverschreibungen nicht individuell, sondern nur über einen gerichtlich bestellten Kurator ausüben können, der für alle Gläubiger der Teilschuldverschreibungen antritt. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleihegläubiger behindern

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

Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen verfahren und erforschen, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Fristen sind Anleihegläubiger nicht mehr in der Lage, ihre Forderungen auf Rückzahlung im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen erfolgreich geltend zu machen.

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

Die Teilschuldverschreibungen verbrieft ausschließlich die Rechte der Anleihegläubiger (Gläubigerrechte). Diese stellen jedoch keine Aktionärsrechte, insbesondere nicht das Recht zur Teilnahme an der oder der Stimmabgabe in der Hauptversammlung der Emittentin dar. Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen 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 die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen und somit erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben

DAS PROGRAMM

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

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

Die aus einer Serie von Teilschuldverschreibungen der Emittentin und den Inhabern der Teilschuldverschreibungen („Anleihegläubiger“) 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 Endgültigen Bedingungen (die für jede Serie durch Hinterlegung am Sitz der Emittentin veröffentlicht und auch auf der Website der Emittentin unter <http://www.sparbank.at> (Menüpunkt „Investor Relations“) erhältlich sein werden sowie als Muster in diesem Prospekt enthalten sind). Für das Vertragsverhältnis zwischen Emittentin und Anleihegläubiger sind 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 von fixverzinslichen, auf den Inhaber laubende, nicht-nachrangige 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 für das gesamte Programm bestellen oder die Bestellung von Platzeuren unter dem Programm beenden.

Begebungsmethode

Teilschuldverschreibungen werden in Serien (jeweils eine „Serie“) begeben. Die Emissionsbedingungen einer jeden Serie von Teilschuldverschreibungen ergeben sich aus den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen, die auf die anwendbaren Muster-Anleihebedingungen verweisen.

Gesamtenbetrag

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem in den 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 250.000.000 nicht überschreiten

Wesentliche, mit den Teilschuldverschreibungen verbundene Rechte

Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung von Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen und auf Rückzahlung des Nennwerts der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit. Im Fall des Vorliegens eines oder mehrerer der Gründe gemäß § 10 der Muster-Anleihebedingungen haben die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen zudem das Recht auf Kündigung und sofortige vorzeitige Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen. Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des Nennwerts bei Tilgung erfolgen jeweils über Gutschrift durch das jeweilige deponitführende Kreditinstitut. Soweit nicht eine vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen gemäß § 9 der Muster-Anleihebedingungen oder gemäß § 10 der Muster-Anleihebedingungen erfolgt oder die Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise angekauft und entwertet werden, sind die Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin an in den Endgültigen Bedingungen angegebenen Fälligkeitstag zurückzahlen. Zins- und Tilgungszahlungen durch die Emittentin erfolgen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an das jeweilige Clearingsystem oder an dessen Order. Die Gutschrift der Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Teilschuldverschreibungen deponitführende Stelle.

Frist, während der das Angebot gilt

Der voraussichtliche Zeitpunkt des Beginns des Angebots einer Serie von Teilschuldverschreibungen ist in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben. Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin 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 kann im Falle eines öffentlichen Angebots (auch) an Privatlegger auf Basis des Zinssatzes, der Laufzeit, der Rendite und der Nachfrage von institutionellen Investoren in einem Bookbuilding-Verfahren festgesetzt werden. Das Bookbuilding-Verfahren dient der Erfassung der Nachfrage seitens institutioneller Investoren, wie Banken, Versicherungen und Fonds, durch den Arrangeur und allfällige weitere Platzeure (der Arrangeur und allfällige weitere Platzeure gemeinsam die „Platzeure“). Beim Bookbuilding-Verfahren nehmen Platzeure innerhalb eines begrenzten Zeitraums verbindliche Kaufaufträge zum Kreditaufschlag (spread), die innerhalb einer vorgegebenen Preisspanne liegen müssen, von institutionellen Investoren (professionelle Großanleger wie Kreditinstitute, Versicherungen und Fonds) entgegen. Auf Grundlage dieser Nachfrage setzt die Emittentin im Falle eines Bookbuilding-Verfahrens nach Beratung mit dem Arrangeur den Re Offer Preis für institutionelle Investoren und

ein im enbheitlichen Kreditaufschlag (spread) fest.

Zeichnungsanträge

Zeichnungsanträge von Privatlegger werden während der Angebotsfrist von Platzeuren sowie weiteren beteiligten Kreditinstituten entgegengenommen.

Kosten für die Anleihegläubiger

Beim Kauf von Teilschuldverschreibungen können neben dem Re Offer Preis und einem allfälligen Ausgabeaufschlag der Teilschuldverschreibungen verschiedene Arten von Nebenkosten (entsprechlich Transaktionsgebühren und Provisionen) anfallen. Die Endgültigen Bedingungen können einen Ausgabeaufschlag vorsehen. Etwaige darüber hinausgehende Kosten im Hinblick auf eine Serie von Teilschuldverschreibungen werden ebenfalls in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben.

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, die am Valuttag 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 gutbuchten. Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeordneten Teilschuldverschreibungen informiert. Es gibt keine Vorzugs- oder Bezugsrechte. Im Regelfall erfolgt die allfällige Kickerstattung zu viel gezahlter Beträge in Form der Rückabwicklung im Wege der Depot fuhrenden Banken.

Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b) Depotgesetz zur Gänze durch eine Sammelkündung ohne Zinsschne verbrieft. Die Sammelkündung ist von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) irrennenmäßig eigenhändig zu zeichnen und mit einer Kontrollunterschrift der gemäß Emissionsbedingungen bestellten Zahlstelle, zu versehen. Einzelkündungen oder Zinsschne werden nicht abgegeben. Die Gutschrift fälliger Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt durch das für den Anleihegläubiger jeweils deponitführende Kreditinstitut. Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verfahren innerhalb von 5 Jahren, sonstige Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen innerhalb von 30 Jahren ab Fälligkeit.

Interessen und Interessenkonflikte

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

Die Erste Group Bank AG ist Arrangeur, Platzeur, Aktionärin und Gemissscheminhabern der Emittentin und hat daher ein besondertes Interesse an der erfolgreichen Platzierung von Emissionen unter diesem Programm.

Platzeure und mit ihnen verbundene Unternehmen können 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 Emittenten 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.

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

Solern es nicht zu einer vorzeitigen Rückzahlung von Teilschuldverschreibungen kommt, errechnet sich die Rendite von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen aus deren Zinssatz, der Laufzeit sowie dem Ausgabekurs und dem Tilgungsbeitrag. Die so errechnete Rendite wird für jede Emission in den Endfälligen Bedingungen angegeben.

Die Master-Anleihebedingungen enthalten keine Bestimmungen zur Vertretung von Anleihegläubigern. Unter bestimmten Umständen könnte jedoch ein gemeinsamer Vertreter (Kurator) nach dem Kuratorengesetz RGBI 1871/49, in der geltenden Fassung, zur Vertretung von Anleihegläubigern vor Gericht bestellt werden.

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

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

Nach Kenntnis der Emittentin sind zum Zeitpunkt dieses Prospekts keine von ihr ausgegebenen Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie wie die Teilschuldverschreibungen an einem geregelten oder gleichwertigen Markt zum Handel zugelassen oder in ein multilaterales Handelssystem einbezogen.

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

gibt, die zur Abnahme der Teilschuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt verpflichtet sind.

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

Rating

Methode zur Berechnung der Rendite

Vertretung der Anleihegläubiger

Übertragbarkeit

Platzierung und Übernahme (Underwriting)

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

Intermediäre im Sekundärhandel

EMISSIONSBEDINGUNGEN

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

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

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

Kopien der Emissionsbedingungen sind auf der Website der Emittentin unter <http://www.sinnung.at> (Menüpunkt „Investor Relations“) oder kostenlos am Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten verfügbar.

MUSTER ANLEIHEBEDINGUNGEN

EUR [•]

[Emissionsbezeichnung einfügen]

ISIN A[]•

der

S IMMO AG

§ 1

Stückelung, Verbriefung, Wertpapiersammelbank, Übertragbarkeit, ISIN, Anleihegläubiger

- (1) **Stückelung** Diese [Emissionsbezeichnung einfügen] (die „Anleihe“) der S IMMO AG, Friedriechstraße 10, 1010 Wien, Österreich, FN 36338 x (die „Emittentin“) im Gesamtnennbetrag von [EUR [Gesamtnennbetrag einfügen]] (in Worten Euro [Gesamtnennbetrag in Worten einfügen]) ist eingeteilt in [Anzahl der Teilschuldverschreibungen einfügen] (in Worten: [Anzahl der Teilschuldverschreibungen in Worten einfügen]) auf Inhaber lautende und untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR [Stückelung einfügen] (in Worten [Stückelung in Worten einfügen]) (die „Teilschuldverschreibungen“) begeben.
- (2) **Verbriefung** Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 ff) DepoGesetz (die „Sammelurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) formenmäßig eigenhändig gezeichnet und trägt eine Kontrollunterschrift der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle, Einzelkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.
- (3) **Wertpapiersammelbank** Die Sammelurkunde wird solange von der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft („ÖCKB“) als Wertpapiersammelbank verwahrt bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.
- (4) **Übertragbarkeit** Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der ÖCKB und außerhalb der Republik Österreich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Clearstream Banking, société anonyme, Luxemburg sowie Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel als Betreibern des Euroclear Systems (gemeinsam mit ÖCKB, die „Clearingsysteme“), übertragen werden können.
- (5) **ISIN** Die International Securities Identification Number („ISIN“) lautet: [ISIN einfügen] [Die sonstige Wertpapierkennnummer einfügen] lautet [•].
- (6) **Inhaberklärungen** Anleihegläubiger“ bezeichnet jeden Inhaber eines Miteigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Teilschuldverschreibungen.

§ 2

Status, Negativverpflichtung

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

(2) *Negativverpflichtung.* Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anteilhabigern für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beiträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle vollständig zur Verfügung gestellt worden sind

- (a) (i) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten (aa) keine Sicherheiten zu bestellen, und (bb) Dritte nicht zu veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten zu übernehmen und (ii) keine Sicherheiten für Verbindlichkeiten, welche nicht (aa) von der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften oder (bb) im operativen Geschäftsbetrieb eingegangen wurden, zu bestellen; und
- (b) dafür Sorge zu tragen, dass ihre Tochtergesellschaften (i) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten (aa) keine Sicherheiten bestellen, und (bb) Dritte nicht veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten 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.

ohne jeweils unverzüglich sicherzustellen, dass die Anleiheglaubiger zur gleichen Zeit und im gleichen Rang an solchen Sicherheiten oder Haftungen, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Emittentin oder ihrer Tochterunternehmen unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt werden, teilnehmen, es sei denn, die gesamten Fremdkapitalfinanzierungen der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften übersteigen nicht 75% der Konzernbilanzsumme der Emittentin

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

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

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

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

§ 3

Laufzeit

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am [Laufzeitbeginn einfügen] und endet mit dem Ablauf des [Laufzeitende einfügen]. Die Laufzeit beträgt somit [Laufzeit einfügen] Jahre

§ 4

Verzinsung

(1) *Zinssatz und Zinszahlungstage.* Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom [Verzinsungsbeginn] (einschließlich, der „Ausgabetag“) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (ausschließlich) 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) *Ablaufende Zinsen.* Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag voraus geht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Falls die Emittentin die zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen erforderlichen Beträge bei Fälligkeit nicht in voller Höhe bereitstellt, endet die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrags 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 demnach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauffolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

§ 5

Rückzahlung

(1) *Rückzahlung bei Einrückigkeit.* Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und erwartet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am [Fälligkeitstag einfügen] (der „Fälligkeitstag“) zurückgezahlt. Der Rückzahlungsbetrag in Bezug auf jede Teilschuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen.

(2) *Kündigungsvorbehalt.* Abgesehen von den in § 9 Absatz 1 (Kündigung aus Steuergründen) und § 10 Absatz 1 (Kündigung durch Anleihegäubiger) dieser Anleihebedingungen genannten Fällen sind weder die Emittentin noch ein Anleihegäubiger berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen

§ 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 Clearingssystem oder an dessen Order. Die Grünschrift der Kapital- und Zinszahlungen erfolgt durch die jeweilige für den Anleihegäubiger depotführende Stelle

(2) *Fälligkeitstag kein Geschäftstag.* Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf Teilschuldverschreibungen auf einen Tag, der kein Geschäftstag ist, so verschiebt sich der Zahlungstermin auf den nächstfolgenden Geschäftstag. Anleihegäubiger 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 Clearingssysteme Zahlungen in Euro abwickeln

Zahlstelle

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

Steuern

- (1) **Zusätzliche Beträge.** Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug an der Quelle von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Gebühren oder sonstigen Abgaben, die von oder in der Republik Österreich oder durch eine dort zur Steuererhebung ermächtigte Stelle aufgelegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge (die „Zusätzlichen Beträge“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach einem solchen Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.
- (2) **Keine Verpflichtung zur Zahlung zusätzlicher Beträge.** Die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern und Abgaben, die
- (a) anders als durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind, insbesondere von einer Depotbank oder einer als Inkassobeauftragten des Anleihegläubigers handelnden Person einbehalten werden, oder
- (b) zahlbar sind, weil der Anleihegläubiger (i) zur Republik Österreich eine aus steuerlicher Sicht andere relevante Verbindung hat 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 von einer in der Republik Österreich befindlichen kantonanzahlenden (oder auszahlenden oder depotführenden) Stelle (im Sinne des § 95 Einkommensteuergesetz (ESG) 1988 idGF oder einer allfälligen entsprechenden Nachfolgebepflichtung) erhält – die österreichische Kapitalertragsteuer oder eine an ihre Stelle tretende Steuer ist daher jedenfalls, unabhängig davon, ob auf Zinszahlungen oder Verkaufsergebnisse erhoben, keine Steuer, für die seitens der Emittentin zusätzliche Beträge zu bezahlen sind; oder
- (c) von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können; oder

- (d) nach Zahlung durch die Emittentin im Zuge des Transfers an den Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten werden; oder
- (e) nicht zahlbar wären, wenn der Anleihegläubiger den Anspruch auf die betreffende Zahlung von Kapital oder Zinsen ordnungsgemäß innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag geltend gemacht hätte; oder
- (f) aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder gemäß den Steuergesetzen der Republik Österreich nicht steuerbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EStB) an der Quelle entlastbar wären; oder
- (g) aufgrund oder infolge (i) eines internationalen Vertrags, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder (ii) einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrags aufgelegt oder erhoben werden; oder
- (h) wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, 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
- (i) von einer Zahlstelle auf Grund der Richtlinie 2003/48/EG idGF, auf Grund des EU-Quellensteuergesetzes (EU-QuStG) BGBH I Nr. 33/2004 idGF oder auf Grund anderer Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder internationaler Verträge, welche zur Umsetzung oder im Zusammenhang mit einer solchen Richtlinie erlassen wurden, einbehalten oder abgezogen wurden; oder
- (j) von einem Anleihegläubiger nicht zu leisten wären, sofern er zumittbarer Weise Steuerfreiheit oder eine Steuerstattung oder eine Steuervergütung erlangen hätte können
- (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 diesen § 8 zahlbar sind.

Kündigung aus Steuerverbinden

- (1) Falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen Vorschriften von oder in der Republik Österreich 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) aufgeschauter 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 dem Anleihegläubiger gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen erfolgt. Sie ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

§ 10

Kündigungsrecht der Anleihegläubiger

- (1) **Kündigungsrecht.** Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund, insbesondere bei Eintritt der in § 10 Abs. 2 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse, bleibt hierdurch unberührt.
- (2) **Außerordentliche Kündigung.** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennwert, 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 Ganze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Kalendertage fortdauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; oder
 - (d) eine von einem (Schlichts-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde unanfechtbar rechtskräftig festgestellte oder ansincklich 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 ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet; oder
 - (g) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Emittentin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften beantragt die Einleitung eines solchen Verfahrens, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird; oder
 - (h) die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt; oder (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt; oder (iii) nicht fremdbüchliche 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 oder eine Enteignung angedroht 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 die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung und sämtliche Verpflichtungen aus diesen Teilschuldsverschreibungen von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen wurden und die Kreditwürdigkeit dieser Gesellschaft gleich oder höher als die der Emittentin ist; oder

(j) ein Kontrollwechsel (wie in Absatz 4 definiert) erfolgt. Die Emittentin wird einen Kontrollwechsel unverzüglich gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen bekanntgeben. Eine Kündigung nach diesem Absatz (j) ist nur gültig, wenn die entsprechende Kündigungserklärung gemäß Absatz 6 nicht später als 30 Kalendertage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels erfolgt.

(3) **„Wesentliche Tochtergesellschaft“** im Sinne von Absatz 2 bedeutet ein Konzernunternehmen (im Sinne des § 115 GmbHG) § 15 Aktiengesetz) der Emittentin,

- (i) dessen konsolidierter Umsatz auf Basis des letzten veröffentlichten Geschäftsberichts mehr als 10% des Konzernumsatzes der Unternehmensgruppe der Emittentin erreicht, und
- (ii) dessen konsolidierte Bilanzsumme auf Basis des letzten veröffentlichten Geschäftsberichts mehr als 10% der Konzernbilanzsumme der Emittentin erreicht.

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

(4) Als „Kontrollwechsel“ im Sinn von Absatz 2 (j) gilt

wenn eine oder mehrere gemeinsam gehende Personen oder eine Drittperson oder Personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Rückkaufrecht des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.

(5) Erlöschen des Kündigungsrechts.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor wirksamer Ausübung des Kündigungsrechts gebellt wird.

(6) Mitteilungen.

Alle Mitteilungen der Anleihegläubiger an die Zahlstelle, insbesondere eine Kündigung der Teilschuldverschreibungen gemäß Absatz 2, sind schriftlich in deutscher Sprache an die Zahlstelle zu übermitteln. Der Mitteilung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

§ 11

Verjährung

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

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, des Verzinsungsbeginns und/oder des Ausgabekurses) in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.
- (2) *Ankauf.* Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zur Entwertung eingereicht werden.
- (3) *Entwertung.* *Sämtliche vollständig zurückgezahlten Teilschuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und kommen nicht wieder emittiert oder wiederverkauft werden.*

[Falls keine Börseneinführung erfolgt, keine Börseneinführung]

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

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

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

Bekanntmachungen

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

se ihr Erscheinen einstellt in einer früheren Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich. Jede derartige Mitteilung gilt am siebenten Tag nach der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Teilnichtigkeit

- (1) *Anwendbares Recht, Erfüllungsort.* Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts. Erfüllungsort ist Wien, Österreich.
- (2) *Gerietsstand.* 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 Handelsachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, ausschließlichszuständig.
- (3) *Verbrauchergerichtsstände.* Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers als 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 räumlich 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) *Teilnichtigkeiten.* 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 ist.

MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN

[Datum einfügen]

Endgültige Bedingungen

der
 [Emissionsbezeichnung]
 begeben unter dem
 EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung
 von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen
 vom 29. April 2014
 Serie [•]
 ISIN AT[•]

Dieses Dokument enthält die endgültigen Bedingungen (die „Endgültigen Bedingungen“) einer Emission von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen („Teilschuldverschreibungen“) der S IMMO AG („Emittentin“), die unter dem EUR 250.000.000 Angebotsprogramm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG (das „Programm“) begeben werden. Diese Endgültigen Bedingungen werden für den in Artikel 5 (4) der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. November 2003 (geändert durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24. November 2010) („Prospektrichtlinie“), genannten Zweck bereitgestellt und sind gemeinsam mit dem Prospekt für das Programm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG vom 29. April 2014 („Prospekt“) und dem (den) Nachtrag (Nachträgen) dazu vom [•] (der/die „Nachträge“) zu lesen.

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

Eine emissionsbezogene Zusammenfassung (die „Emissionsbezogene Zusammenfassung“) der Teilschuldverschreibungen ist diesen Endgültigen Bedingungen als Anhang I beigefügt.

Teil I: Emissionsbedingungen

Dieser Teil I der Endgültigen Bedingungen ist in Verbindung mit den Muster-Anleihebedingungen für fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG (die „Muster-Anleihebedingungen“) in dem Prospekt abgedruckt und, 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.

Die Leerstellen und/oder Platzhalter in den auf die Schuldverschreibung 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“).

STÜCKELUNG, VERBRIEFUNG, WERTPAPIERSAMMELBANK, ÜBERTRAGBARKEIT, ISIN, ANLEHNERGLÄUBIGER (§ 1)

Emissionsbezeichnung [•]
 Gesamtnennbetrag [•]
 Gesamtnennbetrag in Worten [•]
 Anzahl der Teilschuldverschreibungen [•]
 Anzahl der Teilschuldverschreibungen in Worten [•]
 Stückelung [•]
 Stückelung in Worten [•]
 ISIN [•]
 Sonstige Wertpapierkennnummer [•]

LAUFZEIT (§ 3)
 Laufzeitbeginn [•]
 Laufzeitende [•]
 Laufzeit [•] Jahre

VERZINSUNG (§ 4)
 Verzinsungsbeginn (Ausgabedat.) [•]
 Zinssatz [•] % per annum
 Zinszahlungstag [•]
 Erster Zinszahlungstag [•]

FALLIGKEIT, RÜCKZAHLUNG UND RÜCKKAUF (§ 5)
 Fälligkeitstag [•]

ZAHLSTELLE (§ 7)
 Zahlstelle [•]

BORSEINFÜHRUNG (§ 13)
 Geregelter Markt
 Multilaterales Handelssystem
 anderes Marktsegment (angeben) [•]
 keine [•]
 Börse
 Wiener Börse
 andere Börse (angeben) [•]

Geschätzte Kosten der Börsenabfahrt [•]

Teil II: Andere Angaben

Wesentliche Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission dem Angebot beteiligt sind (sofern nicht bereits im Prospekt unter „Risk Programm“ [keine] [•])

<i>Interessen und Interessenkonflikte</i> angegeben			
Gründe für das Angebot / Verwendung der Emissionserlöse	[Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen][●]		[●]
Geschätzter Nettobetrag der Erträge	[●]		[syndiziert][nicht syndiziert]
Geschätzte Gesamtkosten der Emission	[●]		[●]
Kosten für Anleihegläubiger	[Nicht anwendbar Die Emittentin wird in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen keine Kosten, Aufwendungen oder Steuern direkt an die Anleihegläubiger verrechnen]/[●]		[●]
Rendite	[●]		[●]
Angaben über Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, die die Grundlage für die erfolgte oder noch zu erfolgende Schaffung der Teilschuldverschreibungen und/oder deren Emission bilden	[●]		[●]
Erwarteter Emissionsstermin	[●]		[●]
Verkaufsbeschränkungen	[●]		[●]
Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere	[●]		[●]
Weitere Bedingungen, denen das Angebot unterliegt	[●]		[keine][●]
Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – während der das Angebot gilt	[●]		[●]
Beschreibung der Möglichkeit zur Reduzierung der Zeichnungen und der Art und Weise der Erstattung des zu viel gezahlten Betrags an die Zeichner	[●]		[●]
Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbeitrag der Zeichnung (entweder in Form der Anzahl der Teilschuldverschreibungen oder des aggregierten zu investierenden Betrags)	[●]		[●]
Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung	[●]		[●]
Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw. an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind	[●]		[●]
Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeordneten Betrags und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist	[●]		[●]
Beschreibung des Prozesses für die Umsetzung des Angebots	[●]		[●]
Re Offer Preis	[●] %		[●]
Ausgabeaufsichting	[nicht anwendbar][[●] % des Nennbetrags]		[●]
Koordinatoren des Angebots (und sofern der Emittentin oder Bieter bekannt, Name und Anschrift derjenigen, die das Angebot in den verschiedenen Staaten platzieren)			[●]
<i>Terminverändernde</i>			[●]
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			[●]
Datum des Übernahmevertrags			[●]
Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann			[●]
Sonstige Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist			[keine][●]
Einzelheiten bezüglich des Bankenkonsortiums einschließlich der Art der Übernahme			[●]
Platzene, Bankenkonsortium (Name(n) und Adress(en) angeben)			[●]
<input type="checkbox"/> feste Zusage			[●]
<input type="checkbox"/> Keine feste Zusage/zu den bestmöglichen Bedingungen			[●]
Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten			[●]
Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, Erklärung zum nicht abgedeckten Teil			[●]
Management- und Übernahmeprovision			[●]
Verkaufsprovision			[●]
Andere			[●]
Fixierter Termin der Borseinzahlung			[●]
Die vorstehenden Endgültigen Bedingungen enthalten die Angaben, die für die Zulassung dieser Emission am <i>[Tag der Begebung der Teilschuldverschreibungen einfügen]</i> erforderlich sind			[●]

VERANTWORTLICHKEIT

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

S IMMO AG
als Emittentin

(Name in Blockbuchstaben und Funktionsbezeichnung)

(Name in Blockbuchstaben und Funktionsbezeichnung)

Anhang 1 Emissionsbezogene Zusammenfassung

Anhang 2 Anleihebedingungen

Zusammenfassung der Emission

Emissionsbezogene Zusammenfassung auflegen!

Anleihebedingungen

Anleihebedingungen einzufügen!

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

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

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

STEUERLICHE BEHANDLUNG

Der folgende Abschnitt enthält eine allgemeine Kurzarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen. Die individuellen Umstände der Anteilseigentümer sind nicht berücksichtigt. In bestimmten Situationen können Abweichungen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

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

Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Diese Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden können - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich (in rechtlicher und tatsächlicher Sicht) Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Die Emittenten übernehmen keine Verantwortung für die Einhaltung von Steuern und Erträge aus den Teilschuldverschreibungen an der Quelle.

Besteuerung in Österreich

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

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen (Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich) Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Zinserträge, Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen), so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (ESG).

Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Forderungswertpapieren), gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 27 ESG.

Zinseinkünfte aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen einem besonderen Steuersatz in Höhe von 25%. Liegt die auszahlende Stelle in Österreich, wird die Einkommensteuer durch den Abzug von Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 25% erhoben, der durch die auszahlende Stelle vorgenommen wird. Auszahlende Stelle ist grundsätzlich das Kreditinstitut - einschließlich österreichischer Zweigniederlassungen ausländischer Kreditinstitute - oder die Wertpapierfirma, das bzw. die die Zinserträge an den Anteilseigentümer auszahlt oder ihm gutschreibt. Die Einkommensteuer für die Zinserträge gilt durch den KESt-Abzug als abgegolten (Endbesteuerung).

Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen (d.h. Gewinne aus einer Veräußerung, Einlösung oder Einnahme der Teilschuldverschreibungen) unterliegen ebenfalls dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25%. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Einlösungsbeitrag bzw. Marktwert und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Werbungskosten (Aufwendungen bzw. Ausgaben) dürfen nicht abgezogen werden. Wäre dies ohne keine Anschaffungskosten abgezogen werden. Bei allen in einem Depot befindlichen Teilschuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Abeinanderfolge ein gleichender Durchschnittspreis anzusetzen.

Liegt eine österreichische depotführende oder auszahlende Stelle vor und wird diese die Realisierung ab, unterliegenden Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen dem KESt-Abzug in Höhe von 25%. Die Einkommensteuer für die Erträge aus realisierten Wertsteigerungen gilt grundsätzlich durch den KESt-Abzug als abgegolten (Endbesteuerung). Ausgenommen von der Endbesteuerung sind jedoch Einkünfte

aus realisierten Wertsteigerungen, die auf Basis pauschalen Anschaffungskosten gemäß § 93 Abs 4 ESG ermittelt wurden.

Soweit mangels österreichischer depotführende oder auszahlende Stelle kein KESt-Abzug erfolgt, sind aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des I StG in die Steuerklärung aufzunehmen.

Als Veräußerung gelten auch Einnahmen und das sonstige Ausschneiden von Teilschuldverschreibungen aus dem Depot sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind wie zum Beispiel die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführende Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleihehaber selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer inländischen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihebegünstigte der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln. Bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen in das Ausland oder anderen Umständen, die zum Verlust des Besteuerungsrechts der Republik Österreich im Verhältnis zu einem anderen Staat führen, besteht ebenso eine Veräußerungsfiktion. In diesem Fall gelten Sonderregelungen.

Steuerpflichtige, denen allgemeiner Steuerlauf unter 25% liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Dann ist die allenfalls anfallende KESt auf die zu erhebende Einkommenssteuer anzurechnen und mit dem übrigen Betrag zu erlösen (die Anrechnung ist betragslich insoweit ausgeschlossen, als der Steuerpflichtige den Anspruch auf einen Alleinvertreterbesetzbetrag oder einen Konkursbesetzbetrag vermisst). Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche, dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25% unterliegenden Kapitaleinkünfte beziehen, Werbungskosten (Aufwendungen und Ausgaben), die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen stehen, sind jedoch auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Verluste aus der Veräußerung bzw. Einlösung von Teilschuldverschreibungen können beim Privatkauf nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25% unterliegen, verrechnet werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht möglich mit Zinserträgen aus Bankkonten und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten, Zinserträgen aus Forderungswertpapieren, die vor dem 1. April 2012 erworben wurden, sowie mit Zuwendungen aus eigenmächtigen Privatstiftungen. Weiters ist ein Ausgleich mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten nicht möglich. Österreichische depotführende Stellen haben für sämtliche bei diesen gehaltenen Depots des Anteilseigentümers (ausgenommen Fremddepots oder Gemeinschaftsdepots) einen Ausgleich von positiven und negativen Einkünften desselben Jahres durchzuführen und dem Anteilseigentümer am Jahresende darüber eine Bescheinigung im Sinne des § 96 Abs 4 ESG auszustellen. Ausgenommen vom automatisierten Verlustausgleich durch die österreichische depotführende Stelle sind etwa Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, die auf Basis von pauschalen Anschaffungskosten gemäß § 93 Abs 4 ESG ermittelt wurden.

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

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

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

- Realisierte Wertsteigerungen im Betriebsvermögen einer natürlichen Person unterliegen zwar dem KESt-Abzug, haben jedoch keine Endbesteuerungswirkung. Sie sind somit jedenfalls zu

veranlagen und mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25% zu besteuern. Eine auf die realisierten Wertsteigerungen bereits einbehaltene KESt wird auf die Einkommensteuer angerechnet.

- 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 Zinserträgen von Wirtschaftsgütern und Derivaten im Sinne des § 27 Abs 3 und 4, auf deren Erträge der besondere Steuersatz in Höhe von 25% anwendbar ist, zu verrechnen. Ein danach noch verbleibender Überhang an Verlusten kann nur mehr zur Hälfte verwendet werden. Dieser ist dann mit anderen betrieblichen und außerbetrieblichen Einkünften ausgleichsfähig. Insoweit ein Ausgleich im selben Jahr mit anderen Einkünften nicht möglich ist, ist dieser Teil des halbierten Verlustes vortragfähig. Die andere Hälfte des verbleibenden Verlustüberhanges geht verloren.
- Anschaffungsnebenkosten, wie z.B. Transaktionsgebühren in Zusammenhang mit dem Erwerb eines Wertpapiers, dürfen im Betriebsvermögen als Ausgabe berücksichtigt werden und vermindernd dadurch die steuerpflichtigen realisierten Wertsteigerungen. Eine Geltendmachung der Anschaffungsnebenkosten hat im Rahmen der Veranlagung zu erfolgen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen bzw. Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden.

Körperschaften mit Sitz oder Ort der Geschäftsführung in Österreich

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Zinsen), Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Bei Kapitalgesellschaften (AG, GmbH) unterliegen die Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen (Zinsen) sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25%. Ein allfälliger KESt-Abzug kann durch Abgabe einer Betriebsklärung gemäß § 94 Z 5 EStG vermindert werden. Eine allfällige 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 „unbetrieblichen Bereich“ zuzurechnen sind, einer „Zwischensteuer“ in Höhe von 25%. Eigennützige Privatstiftungen sind vom KESt-Abzug befreit.

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

In Österreich nicht ansässige, beschränkt steuerpflichtige Personen

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, unterliegen mit Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind (hinsichtlich der EU-Quellensteuer siehe jedoch gleich unten).

Werden Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich bezogen (österreichische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der KESt unterbleiben, wenn der Anleihegläubiger der österreichischen auszahlenden Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen des österreichischen Einkommensteuergesetzes nachweist. Würde KESt einbehalten, hat der Anleihegläubiger 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

An dieser Stelle ist auf die im Abgabenänderungsgesetz 2014 beschlossene Ausweitung der beschränkten Steuerpflicht auf Zinserträge hinzuweisen.

Demnach sind grundsätzlich Zinserträge, die ab 1. Jänner 2015 zufließen in Österreich beschränkt steuerpflichtig, wenn der Schuldner der Zinsen im Inland ansässig ist und die Zinserträge über eine österreichische auszahlende bzw. depotführende Stelle ausbezahlt werden und die Person, die sie erzielt nicht in den Anwendungsbereich der EU-Quellensteuer fällt, hinzuweisen.

Die beschränkt steuerpflichtigen Zinserträge unterliegen der KESt in Höhe von 25%.

Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie in der Republik Österreich

Die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (EU-Zinsrichtlinie) sieht einen Informationsaustausch zwischen den Behörden der Mitgliedstaaten über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen durch Zahlstellen eines Mitgliedstaates an in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten steuerlich ansässige natürliche Personen vor.

Österreich hat die EU-Zinsrichtlinie mit dem EU-Quellensteuergesetz umgesetzt, das anstelle eines Informationsaustausches die Einbehaltung einer EU-Quellensteuer vorsieht. Dieser unterliegt Zinsen im Sinne des EU-Quellensteuergesetzes, die eine inländische Zahlstelle an eine in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten ansässige natürliche Person (wirtschaftlicher Eigentümer der Zinszahlung) zahlt. Die EU-Quellensteuer beträgt 35 %.

Die EU-Quellensteuer ist auf Zinskupon-Zahlungen sowie auf Stückzinsen bei Veräußerung der Teilschuldverschreibung, Wechsel des Wohnsitzstaates, Übertragung der Teilschuldverschreibungen auf ein Depot außerhalb Österreichs oder bestimmten sonstigen Änderungen des Quellensteuerstatus des Anleihegläubigers abzuheben. EU-Quellensteuer ist nicht abzuziehen, wenn der Anleihegläubiger (wirtschaftlicher Eigentümer) der Zahlstelle eine vom Wohnsitzfinanzamt des Mitgliedstaates seines steuerlichen Wohnsitzes auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt. Diese Bescheinigung muss Name, Anschrift und Steuer- oder sonstiger Identifizierungsnummer, oder bei Fehlen einer solchen Geburtsdatum und –ort des Anleihegläubigers, Name und Anschrift der Zahlstelle, sowie die Kontonummer des Anleihegläubigers oder das Kennzeichen der Teilschuldverschreibung enthalten. Die Bescheinigung gilt für einen Zeitraum von drei Jahren ab Ausstellung und ist durch die Zahlstelle ab Vorlage zu berücksichtigen.

Besteuerung in Deutschland

Zinserträge und Wertsteigerungen aus einer Investition in die vorliegende Anleihe können an steuerpflichtigen inländischen Erträgen und Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten bei einem Anleihegläubiger in Deutschland führen. Soweit im Folgenden auf deutsche Rechtsnormen verwiesen wird, sind diese dem deutschen Einkommensteuergesetz Stand 01. März 2014 entnommen. Anpassungen an gesetzliche Änderungen werden nicht nachvollzogen.

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

Laufende Erträge aus Teilschuldverschreibungen

In Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten

Bei in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen, die die Anteile an dem Privatvermögen zugeordnet haben („Privatanleger“), unterliegen die Zinserträge grundsätzlich einem besonderen Steuersatz (§ 32d Abs. 1 EStG-DE) von 26,375 % (einschließlich des Solidaritätszuschlags, aber gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer). Der Anteilgläubiger kann beantragen, dass stattdessen sein individueller Steuersatz angewendet wird, wenn das für ihn wegen eines niedrigeren individuellen Einkommensteuersatzes (§ 32d Abs. 6 EStG-DE) günstiger ist (Günstigerprüfung). Bemessungsgrundlage für die deutsche Einkommensteuer ist der Bruttoertrag der Zinserträge, Aufwendungen im Zusammenhang mit den Anteilen (Werbungskosten, § 9 EStG-DE) sind bei Privatanlegern nicht abzugfähig. Abzugsfähig ist lediglich ein Sparer-Pauschbetrag (§ 20 Abs. 9 EStG-DE) von pro Person 801 Euro (1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehepartnern). Das gilt auch in Fällen der Günstigerprüfung.

In Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

Werden die Anteile durch in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen im Betriebsvermögen gehalten, unterliegen die Zinserträge dem individuellen, progressiven Steuersatz (§ 33a EStG-DE) von bis zu 47,475 % (einschließlich des Solidaritätszuschlags, aber gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer). Aufwendungen im Zusammenhang mit den Anteilen sind dann unter den allgemeinen Voraussetzungen abzugsfähig. Die Zinserträge im Betriebsvermögen unterliegen grundsätzlich zusätzlich auch der Gewerbesteuer (§ 7 S. 1 GewStG-DE). Der Gewerbesteuerersatz ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich, in einer Gemeinde mit einem Hebesatz von 400% beträgt die Gewerbesteuer 14% des Gewerbeertrags. Bei natürlichen Personen wird die Gewerbesteuer in einer pauschalisierten Form unter Berücksichtigung bestimmter Höchstmengen auf die Einkommensteuer angerechnet, § 35 EStG.

In Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen

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

Von der Einkommen- oder Körperschaftsteuer befreite Anteilgläubiger

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

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

Der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und gegebenenfalls auch der Gewerbesteuer unterliegen zu den angegebenen Steuersätzen grundsätzlich auch Gewinne aus der Veräußerung der Anteile, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 EStG-DE. Als Veräußerung gelten auch die Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft, § 20 Abs. 2 S. 2 EStG-DE. Gewinn ist hierbei der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten einerseits und den Einnahmen aus der Veräußerung nach Abzug der Aufwendungen, die mit der Veräußerung unmittelbar sachlich zusammenhängen andererseits, § 20 Abs. 4 EStG-DE.

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

Besonderheit bei Verlusten aus Veräußerung bzw. gleichgestellten Vorgängen der Anteile bei Privatanlegern

Verluste aus der Veräußerung der Anteile oder einem gleichgestellten Vorgang können bei Privatanlegern grundsätzlich nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen im gleichen Jahr verrechnet werden, eine Verrechnung mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht möglich. Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste werden vorgetragen und in künftigen Jahren unter vergleichbaren Beschränkungen mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet.

Nicht realisierte Wertminderungen

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

Wegzug aus Deutschland

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

Erklärungspflichten bezüglich der erzielten Erträge und Veräußerungsgewinne

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

Besonderheiten bei der Verwahrung der Anteile in einem Depot in Deutschland

Wird die Anleihe für den Anteilgläubiger in einem von einer deutschen Bank betreuten Depot verwahrt, ist die betreuende Bank verpflichtet, auf den Bruttozinsbetrag bzw. auf den realisierten Veräußerungsgewinn ggf. nach Verrechnung mit vorhandenen Verlusten) deutsche Kapitalertragsteuer abzuführen. Als deutsche Bank gelten hierbei jedes aus deutscher Sicht inländische Kreditinstitut sowie jede in Deutschland ansässige Zweigniederlassung von aus deutscher Sicht ausländischen Kreditinstituten (sog. auszahlende Stelle im Sinne des EStG-DE). Der Steuersatz beträgt dabei 25% zzgl. Solidaritätszuschlag (=26,375%) und ggf. zzgl. Kirchensteuer.

Bei Privatanlegern tritt mit dem Steuerabzug grundsätzlich abgeltende Wirkung ein (sog. Abgeltungssteuer, § 43 Abs. 5 S. 1 EStG-DE). Bei betrieblichen Anteilgläubigern hat der Steuerabzugsbetrag abschließende Wirkung, der Steuerbetrag wird auf die festgesetzte Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anteilgläubigers bei der Steuerfestsetzung angerechnet, § 36 Abs. 2 Nr. 2 EStG-DE.

Besonderheiten bei der Verwahrung der Anteile in einem Depot in Österreich

Bei der Verwahrung von Teilschuldverschreibungen in Österreich bestehen einige Besonderheiten

- Die aus Teilschuldverschreibungen erzielten Erträge unterliegen nicht der österreichischen KSt/SE
- Die Bruttozinsen unterliegen jedoch der EU-Quellensteuer in Höhe von 35%.
- Der Anleger kann den EU-Quellensteuerabzug vermeiden, indem er der depotführenden Bank eine Offenlegungserklärung vorlegt.
- Die aus der Anleihe erzielten Erträge müssen in der deutschen Steuererklärung erklärt werden und werden zum Abgeltungssteuersatz (25% zuzüglich Solidaritätszuschlag) besteuert.

- Die in Österreich umbehaltene EU-Quellensteuer wird auf die deutsche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet. Übersteigt die EU-Quellensteuer die Einkommensteuer des Anlegers, so wird der die Einkommensteuer übersteigende Teil der EU-Quellensteuer in Deutschland rückerstattet!

AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

Die folgenden Zusammenfassungen ungeprüfter Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß IFRS erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittenten für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 entnommen und sollen in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

	Zusammenfassung für das Geschäftsjahr	
	2013	2012 ⁽¹⁾
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angegeben	
Umsatz	193,74	196,68
davon Minderlose und Erlöse aus der Hochleistungsbauauftr.	156,91	160,51
EBITDA	100,31	98,82 ⁽²⁾
EBIT	95,79	100,81 ⁽²⁾
EBT	32,63	32,29 ⁽²⁾
Jahresüberschuss	28,05	26,03 ⁽²⁾
Bilanzsumme	1.879,65	2.043,83
Eigenkapital	549,62	509,59
Verbindlichkeiten	1.330,02	1.534,24
Eigenkapitalquote (in %)	29	25
Investitionen in immaterielle immang. monetarisches Vermögen und Sachanlagen	10,39	11,18
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	22,13	37,30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	107,17	111,14
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-100,43	-258,62
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	49,87	57,08
SOE ⁽³⁾ Ratio (in %)	53	50
Eingehore K-Aktie (in Mio)	0,11	0,16
Buchwert je Aktie (in EUR)	7,55	7,17
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR)	1,28	1,30
Immaterielle immang. Vermögensgegenstände und immaterielle Geschäftsbeziehungen	1.756,50	1.872,29
	In Mio	29 Mio

(1) Die angegebenen Werte zum 31.12.2012 sind solche vor der Anpassung aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 erfolgten rückwirkenden Ergebnisänderung von IAS 19/IAS 19/IAS 19/IAS 19 einschließlich einer vorgenommenen Saldierung von Plan Assets. Nach Anpassung würden sich die nun „(+)“ markierten Werte um jeweils EUR 0,06 Millionen bis EUR 0,47 Millionen erhöhen. Die Bilanzsumme würde sich nach Anpassung auf EUR 2.013,11 Millionen verringern, das Eigenkapital auf EUR 509,63 Millionen erhöhen, die Verbindlichkeiten auf EUR 1.503,47 Millionen verringern und der Buchwert je Aktie auf EUR 7,18 erhöhen.

(2) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme ohne Berücksichtigung des Gesellschafterskapitals.

(3) Net operating income (Nettoertragsbeitrag)

(4) Auch als „NAV (net value) je Aktie“ bezeichnet; die Kennzahl entspricht dem auf Anteilsehaber der Muttergesellschaft entfallenden Eigenkapital dividiert durch die im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende des Geschäftsjahres.

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe

Seit 31. Dezember 2013 gab es in den Aussichten, der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe keine wesentlichen negativen Veränderungen.

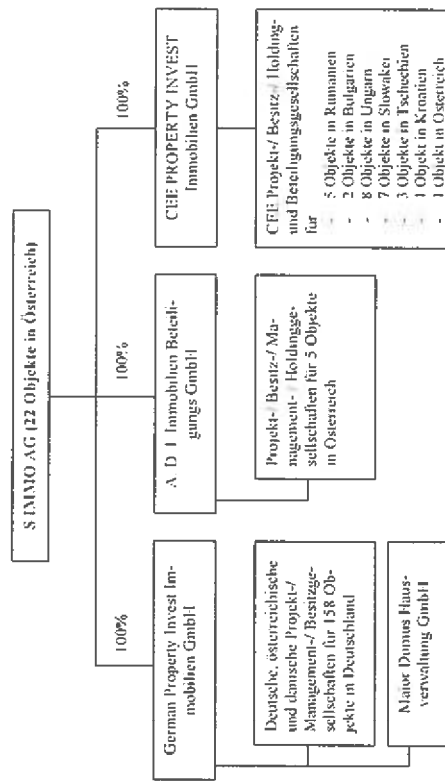
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Überblick

Die Gruppe ist ein international tätiger Immobilien-Konzern mit Hauptsitz in Wien. Die Emittentin stellt sich als Begründer des Segments der börsennotierten Immobilien-Wertpapiere in Österreich dar. Sie ist in Immobilien-Fonds Nr. 1, Vorläufer der heutigen S IMMO INVEST Genussscheine, notierte bereits 1987 an der Wiener Börse, die Aktien der Emittentin seit 2002. Die Emittentin hat zwei langfristig orientierte strategischen Kernaktivitäten, die Erste Group Bank AG und die Versicherung AG, ein Konzernunternehmen der VIENNA INSURANCE GROUP, die – gemäß ihren letzten Stimmrechtsmitteilungen an die Emittentin gemäß §§ 91 BörseG – 10,30% bzw. 10,46% der Aktien der Gesellschaft halten (zur Aktienstruktur siehe „Hauptgesellschafter, Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen – Hauptgesellschafter“).

Die Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien Niederlassungen in Berlin sowie Budapest und Beschäftigung zum 31.12.2013 (inklusive Hotels) insgesamt 505 Mitarbeiter. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Major Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören Projekt- und Besitzgesellschaften in Deutschland, Österreich, Dänemark (keine Liegenschaften und keine operative Tätigkeit), Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Ungarn, Tschechien und der Slowakei zum Portfolio.

Die Gruppe lässt sich graphisch in folgendem Überblick darstellen (zum 31.12.2013):



Die Gruppe betreibt Akquis, Errichtung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in ihren Segmenten Österreich, Deutschland und in sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Zu den Tätigkeiten der Gruppe gehören auch die Immobilien-Projektentwicklung, der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien sowie das Asset-Management. Die Emittentin betreibt keine Forschung und Entwicklung. Alle wesentlichen Steuerfunktionen sowie das Management der österreichischen, tschechischen, slowakischen, rumänischen, bulgarischen und kroatischen Immobilien werden von der Emittentin in Wien ausgeübt. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal in Deutschland und Ungarn sind unter anderem für das Asset Management und die Vermittlungsaktivitäten vor Ort zuständig.

Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Gruppe bestand per 31.12.2013 aus 212 Immobilien (inklusive Entwicklungsprojekte) mit einem Buchwert von EUR 1.756,6 Millionen und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,25 Millionen m². Die Objekte befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien. Der Fokus liegt auf den kaufkräftigsten Hauptstädten. Nach Buchwerten laut Konzernabschluss betrachtet, bilden per 31.12.2013 Objekte in Österreich mit 32,1 % und Deutschland mit 26,5 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Gesamt stellte sich die regionale Verteilung in den vergangenen beiden Geschäftsjahren wie folgt dar:

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

Region	Immobilienbuchwerte 2013 (Millionen EUR)	Anteil 2013 (%)	Immobilienbuchwerte 2012 (Millionen EUR)	Anteil 2012 (%)
Österreich	564,0	32,1	611,2	32,6
Deutschland	464,9	26,5	501,2	26,9
S&E	382,9	21,8	387,3	20,7
CEE	344,8	19,6	379,6	19,8

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

Geteilt nach diesen Nutzungsarten verteilte sich das Portfolio in den vergangenen beiden Geschäftsjahren wie folgt:

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

Nutzungsart	Immobilienbuchwerte 2013 (Millionen EUR)	Anteil 2013 (%)	Immobilienbuchwerte 2012 (Millionen EUR)	Anteil 2012 (%)
Büro	695,3	39,6	711,9	39,1
Geschäft	476,9	27,2	497,0	26,5
Hotels	241,3	13,7	252,9	13,5
Wohnen	342,8	19,5	391,3	20,9

Darüber hinaus betragen die Gruppe etwa 6.000 Mieter in ihren Objekten. Ein Großteil der abgeschlossenen Mietverträge ist an den Euro und an die Entwicklung von üblichen Preisindizes gebunden. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios liegt bei 90,2 % (2012: 92,0 %).

Im Jahr 2013 betragen die Mieterlöse EUR 116,7 Millionen (2012: EUR 118,5 Millionen). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels) belaufen sich auf EUR 40,2 Millionen (2012: EUR 42,0 Millionen). Die Emittentin weist die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung aus.

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

Vertriebsart der Mieterlöse nach Nutzungsart	Anteil 2013 (%)	Anteil 2012 (%)
Büro	53,3	54,5
Geschäft	29,0	26,2
Hotels	18,4	16,8
Wohnen	18,3	22,5
Gesamt	100,0	100,0

Gesamt gliederte sich die regionale Verteilung der Mieterlöse in den vergangenen beiden Geschäftsjahren wie folgt:

Regionale Verteilung der Mietpreise

Region	Mietrendite 2013 (Mittelwert EUR)	Anteil 2013 (%)	Mietrendite 2012 (Mittelwert EUR)	Anteil 2012 (%)
Österreich	30,6	26,2	31,1	26,1
Deutschland	29,9	25,6	32,1	27,2
SFE	34,0	29,1	31,2	26,3
CEE	22,2	19,1	24,0	20,3
Gesamt	116,7	100,0	118,5	100,0

Die Gesamt-Mietrendite betrug 2013 7,0% (2012: 6,7%). Regional können die Mietrenditen wie folgt aufgeschlüsselt werden:

Mietrenditen regional im % des Vergleichswerts

Region	Mietrendite 2013 (%)	Mietrendite 2012 (%)
Deutschland	6,2	6,2
Österreich	6,6	5,8
SFE	8,3	4,1
CEE	7,9	7,6
Gesamt	7,0	6,7

Für die Gruppe relevante Märkte

Die Gruppe ist in Österreich, Deutschland, Zentralenropa (Ungarn, Tschechien und Slowakei, „CEE“) und Südosteuropa (Bulgarien, Rumänien und Kroatien, „SEE“) in einem oder mehreren der Märkte für Büromobilien, Wohnimmobilien, Geschäftsimmobilien und Hotels tätig. Ein Fokus der Gruppe liegt dabei auf den Hauptstädten der Länder, in denen sie aktiv ist (zum 31.12.2013 rund 92% des Gesamtportfolios nach Verkehrswert). Nach Ansicht der Emittentin sind die Märkte – auch innerhalb einzelner Städte – zum Teil stark fragmentiert. Der folgende, allgemein gehaltene Überblick ist vor diesem Hintergrund zu lesen.

Er beruht auf folgenden Quellen: Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Die Presse, Das Wirtschaftsblatt, Die Welt, Süddeutsche Zeitung, Erste Bank, European Chain Hotels Market Review, EuroStat, Forton, Handelsblätt, Hostats.com, by TRE Hospitality Consulting, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Wallstreet –online.de, www.hospitalitynet.org, Internationaler Währungsfonds, Jones Lang LaSalle, news.immowelt.de, OECD, Österreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), UniCredit Bank Austria AG, Wirtschaftskammer Österreich (WKO), Weltbank, Prognose-Zentrum des Instituts für Weltwirtschaft der Universität Kiel, Wiener Institut für Höhere Studien (WHS), Wien Tourismus, Deutscher Wirtschaftsdienst, Ifo World Economic Survey (WES), Michael Schick Immobilien – Berliner Zinsschausmarktbericht.

Österreich

Zwischen 2008 und 2012 sind die Wohnmieten in Österreich insbesondere in den Landeshauptstädten deutlich gestiegen. Diese Entwicklung ist auf eine erhöhte Nachfrage und das knappe Angebot sowie auf die steigenden Baukosten zurückzuführen.

Im Jahr 2013 betrug die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt rund 295.000 m² und fiel damit im Vergleich zu 2012 (345.000 m²) deutlich niedriger aus. Das Fertigstellungsvolumen inklusive Generalanmietungen war um 53,2% niedriger als 2012. Aufgrund der deutlich geringeren Anzahl an Fertigstellungen und der anhaltenden Nachfrage blieb die Leerstandsrate mit 6,6% stabil. 2012 war der Büromarkt in Wien von einem hohen Fertigstellungsvolumen geprägt. Daher kam es trotz eines deutlichen Anstiegs der Vermietungsleistung (31,5%) im Laufe des Jahres 2012 zu einer Erhöhung der Leerstandsrate auf 6,6%.

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete 2013 einen Nächtigungszuwachs von 3,7% auf insgesamt 12,7 Millionen Nächtigungen. Durch die Vielzahl an 2012 und 2013 neu eröffneten Hotels (insbesondere in der 4-Sterne-Kategorie) leidet die Hotellerie dennoch unter hartem Konkurrenzkampf und die Zimmerauslastung ist gegenüber 2012 von 70% auf 69% gesunken. Vergleichsweise weniger Kongressgäste haben den Druck auf die Vier- und Fünf-Sterne-Hotellerie weiter erhöht, sodass diese zu deutlichen Preistieflagen

gezwungen waren. Laut Hostats.com (IPE Hospitality Consulting) sind in der Kettenhotellerie die durchschnittlichen Zimmerpreise im Jahr 2013 um 7,9% auf EUR 131 gesunken. Insgesamt mussten die Hotels einen Rückgang des Bruttoergebnisses pro Zimmer von 17% hinnehmen. 2012 zeigte der Wiener Hotelmarkt trotz rund 1.500 neuen Hotelzimmern eine leichte Steigerung der Zimmerauslastung. Das Nächtigungsaufkommen stieg um 2,2% im Vergleich zum Vorjahr. Der Nächtigungsanstieg verbesserte sich von Januar bis November 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 10,2%. Die Kettenhotellerie verzeichnete 2012 ein leichtes Plus der Zimmerauslastung von 1,4% auf 70,7% und eine Erhöhung des Nettozimmerpreises um 3,2% auf rund EUR 135. Der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer stieg im Jahr 2012 um 5,3% auf rund EUR 96 und das durchschnittliche Bruttoergebnis pro verfügbarem Zimmer um 4,4%.

Deutschland

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt befand sich 2013 weiter in einer ausgeprägten Wachstumsphase. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich zwischen 2008 und 2013 um rund 40%. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen erhöhte sich in 2013 gegenüber 2012 um 25% auf rund 12.500. Wie in den Jahren davor stiegen Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl und die Mietpreise kontinuierlich und überproportional an. Im Jahr 2013 wurden in Berlin 866 reine Mietwohnhäuser (plus 1%) sowie 888 gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (plus 2%) veräußert. Das gesamte Immobilientransaktionsvolumen in Berlin stieg im Jahr 2013 gegenüber 2012 auf EUR 13,9 Milliarden (plus 11%)

Zentralenropa (CEE)

Der schwache Budapest Büromarkt verbesserte sich leicht. Die Gesamtvermietungsleistung 2013 zum Beispiel erhöhte sich um etwa 1% auf rund 397.000 m², wobei der größte Anteil auf Mietvertragsverlängerungen entfiel. Die Vermietungsleistung ohne Verlängerungen betrug 190.500 m² (plus 9% im Vergleich zu 2012). 2012 wurden am Budapest Büromarkt rund 23.000 m² fertiggestellt, was einem Rückgang von 74% im Vergleich zu 2011 entspricht. Die Vermietungsleistung verringerte sich im Jahresvergleich um 13% auf etwa 345.000 m². Die Leerstandsrate belief sich zum 31.12.2012 auf 21% (31.12.2011 19,2%).

Am Büromarkt in Bratislava betrug der Leerstand zum 31.12.2013 14,8% (31.12.2012: 12,5%). 2012 konzentrierte sich die Nachfrage hauptsächlich auf A-Klasse-Büros. Der größte Teil der Vermietungskontakten im Jahr 2012 bestand aus Vertragsverlängerungen und Neuvorbereitungen.

Bei den Hotelkennzahlen verzeichnete Budapest 2013 eine positive Entwicklung. Die Kettenhotellerie registrierte eine Auslastungssteigerung um 1% auf 71,4% sowie einen Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises um 2,3% auf EUR 87,40. Der Bruttoumsatz pro verfügbarem Zimmer stieg um 7,9%. 2012 entwickelte sich der Budapest Hotelmarkt trotz der wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen des Landes stabil. Der Hotelmarkt in Bratislava war 2013 von erheblichem Überangebot geprägt und die niedrige Zimmerauslastung sowie die starke Konkurrenz verhinderten weitgehend Erhebungen bei den Zimmerpreisen. 2012 war der Hotelmarkt in Bratislava weiterhin herausfordernd. Der durchschnittliche Zimmerpreis fiel um rund 19% im Vergleich zum Vorjahr auf etwa EUR 62. Der Hotelmarkt in Prag entwickelte sich 2013 auf niedrigem Niveau stabil. 2012 verzeichnete die Prager Kettenhotellerie einen Aufwärtstrend. Insgesamt verbesserten sich die durchschnittlichen Nettozimmerpreise um 6,9% (im Vergleich zu 2011) auf etwa EUR 78 und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer um 7,5% auf rund EUR 53. Das Bruttoergebnis pro verfügbarem Zimmer stieg gegenüber 2011 um 15%. In den Jahren vor 2012 war die Kettenhotellerie in Prag im Vergleich zu anderen europäischen Städten von der Wirtschaftskrise übermäßig hart getroffen worden. Ein großes Überangebot an Hotelzimmern führte zu einem starken Rückgang bei der Auslastung und den Zimmerpreisen.

Städteuropa (SEE)

Der Sofioter Büromarkt spürte 2013 insbesondere im vierten Quartal eine leichte Erholung. Die Vermietungsleistung erhöhte sich im Vergleich zum dritten Quartal um 84,3% auf 37.600 m². Bezogen auf das Gesamtjahr verbesserte sich die Vermietungsleistung 2013 um 12,2% auf 108.300 m². Die Leerstandsrate sank unter 30%, ist im europäischen Vergleich jedoch nach wie vor hoch. Die Mieten im Top-Segment verzeichneten 2013 erste Anstiege. 2012 lag der Fokus von Investoren und Mietern am bulgarischen Büromarkt.

markt auf hochwertigen Flächen und günstigen Preisen, wobei der Markt von hohen Leerstandsanteilen, begrenztem Wachstum und Umzügen in höherwertige Immobilien mit attraktiven Anreizpaketen geprägt war. Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im Jahr 2013 mit einer Gesamtvermietungsleistung von knapp 300.000 m² das höchste jemals erzielte Transaktionsvolumen. Der Leerstand sank auf circa 15% (zum 31.12.2013). 2012 war der Büromarkt in Bukarest anhand und mietensorientiert, was sich an der Bereitschaft von Vermietern zeigt, diverse Mietanreize zu geben. Der Großteil der Vermietungsleistung (68%) fiel auf Vertragsverlängerungen. Die Leerstandsrate stieg im Verlauf des Jahres 2012 auf 15,3%. In Zagreb war das Bürosegment im Jahr 2013 auf niedrigem Niveau stärker als erwartet, wobei der Markt ein Mieterniveau mit eher auf Qualität und Standort fokussierten Mietern war. Im Hochpreissegment bewegten sich die Mietpreise 2013 bei etwa EUR 15/m². Der Investitionsmarkt war mit Ausnahme einzelner Notverkäufe 2013 zurückhaltend. 2012 betrug die Gesamtvermietungsleistung im Zagreber Büromarkt rund 50.000 m². Der Leerstand stieg aufgrund von 80.000 m² Neinflächen von rund 12% im Jahr 2011 auf 15,5% zum 31.12.2012.

In Sofia sollen 2014 drei neue Einkaufszentren eröffnet werden. Durch diese große Anzahl an geplanten Projekten und das fehlende Konsumgüterwachstum gerieten die Mieten 2013 unter Druck und verzeichneten im vierten Quartal 2013 einen Rückgang von rund 10% auf EUR 21,5 pro m² pro Monat. Generell ist der Retailmarkt in Bulgarien seit dem vierten Quartal 2012 mit einer dritten Welle neuer Einkaufszentren und folglich mit Umzügen sowie Mietverhandlungen konfrontiert. 2012 blieben die Mieten jedoch noch stabil.

Am Retailmarkt in Bukarest verstärkte sich mit der Eröffnung der Promenada Mall im Oktober 2013 die Konkurrenz. 2012 stiegen die Umsätze am rumänischen Retailmarkt im Jahresverlauf kontinuierlich an. Durch die geringere Anzahl an geplanten Projekten sind die Expansionsmöglichkeiten eingeschränkt. Große internationale Ketten expandieren dennoch angesichts der Vorteile, die von vielen Vermietern angeboten werden, wie zum Beispiel Umsatzsteuern und Ausstattungszuschüsse. Der Bukarester Hotelmarkt hat sein Vorkrisen-Niveau noch nicht wieder erreicht. Der durchschnittliche Zimmerpreis lag 2013 bei EUR 74 und damit 39% unter dem Wert von 2008. Dennoch stieg die Auslastung 2013 um 5,7% im Vergleich zu 2012 auf etwas unter 60% an.

Zusatzangaben für Immobilienentwicklungsgesellschaften gemäß Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 (Bewertungsgutachten)

Bewertungsgutachten zu den wesentlichen Immobilien (i) zum Bewertungsstichtag 1. März 2014 von CBRE GmbH, Bockenheimer Landstraße 24, 60323 Frankfurt/Main, Deutschland, (ii) zum Bewertungsstichtag 31. Januar 2014 von CBRE GmbH, Tegetthofstraße 7, 1010 Wien, Österreich, (iii) zum Bewertungsstichtag 31. Januar 2014 von EHI, Immobilien GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien, Österreich, (iv) zum Bewertungsstichtag 31. Januar 2014 von Colliers Magyarorszag Nemzetközi Ingatlankezelő Kft., Budapest, Csörgő u. 41, 1124 Ungarn, (v) zum Stichtag 31. Januar 2014 von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH, Gumpendorfer Straße 72, 1060 Wien, Österreich und zum 31. Januar 2014 von Dr. Heinz Muhr, Fries Rev, die sich auf einen Gesamtmarktwert der Immobilien von insgesamt EUR 1.741,4 Millionen beziehen, werden durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen. Das gesamte konsolidierte Immobilienportfolio der Gruppe betrug zum 31. Dezember 2013 im Vergleich dazu EUR 1.756,56. Die Emittentin hat selbst genutzte Hotelimmobilien gemäß IAS 16 nach dem Anschaffungskostenmodell als Sachanlagen bilanziert, die in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen (sowie etwaige Wertminderungen) reduziert werden (vgl. Note 2.6.3 des Konzernanhangs des Geschäftsberichts 2013). Im Jahr 2013 umfassten solche selbst genutzten Immobilien mit einem Gesamtwert von EUR 120 Millionen rund 6,8% des gesamten konsolidierten Immobilienportfolios. Eine Liste aller Liegenschaften zum 31. Dezember 2013 ist in diesem Prospekt auf den Seiten W-1 ff. enthalten. Bauten auf fremdem Grund hatten zum 31. Dezember 2013 einen Gesamtwert von EUR 154,5 Millionen. Seit dem jeweiligen Datum der durch Verweis in diesen Prospekt einbezogenen Bewertungsgutachten gab es keine wesentlichen nachteiligen Entwicklungen hinsichtlich der von der Emittentin gehaltenen Liegenschaften bzw. auf Liegenschaften bezogenen Rechte.

Auf die Ausführungen im Abschnitt „Informationsquellen Markt- und Indikatoren“ wird verwiesen.

Unternehmensstrategie

Die S IMMO AG ist seit 1987 auf dem Immobilienmarkt tätig. Die Basis der Unternehmensstrategie der Gruppe ist ein ausgewogenes Immobilienportfolio. Die Gruppe verwaltet und investiert gegenwärtig in Immobilien in vier geographischen Segmenten – Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa. Der Fokus liegt dabei auf Objekten in den Hauptstädten in diesen Regionen. Im Immobilienbestand befinden sich Gebäude mit vier unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro-, Wohn-, Geschäftsobjekte und Hotels). Diese Vielfalt und Flexibilität ermöglicht es, Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen der vier Segmente und vier Nutzungsarten zu nutzen und dabei mögliche Risiken zu streuen und damit zu minimieren. Bei seiner operativen Tätigkeit legt die Unternehmung Wert auf die Qualität der Immobilien – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Um diese zu gewährleisten, bearbeitet die Gruppe ihre Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus mit ganzheitlichen und nachhaltigen Konzepten. Mehrere Immobilien des Unternehmens wurden mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet.

Derzeit verfolgt das Unternehmen kurz- und mittelfristig das Ziel, die Chancen auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt zu nutzen. Aus diesem Grund wird die S IMMO, sofern die Gegebenheiten bei Grundstücken dies zulassen, Eigentumswohnungen auf bestehenden Grundstücken errichten (Verdichtungsmaßnahmen). Weitere Liegenschaften werden derzeit geprüft und gegebenenfalls zugekauft. Andererseits ist im Sinne der Portfoliooptimierung und der Realisierung von Gewinnen geplant, im Geschäftsjahr 2014 Immobilien im Ausmaß von rund 5 % des Immobilienportfolios zu veräußern. In Zentral- und Osteuropa liegt der Fokus auf der Optimierung der Shopping Center und Fachmarktzentren sowie der Vermietung der Leerstandsflächen der Bürogebäude in Budapest und Sofia. Derzeit liegt der Vermietungsgrad in den Sun Offices bei rund 91 % und in den Sedika Offices bei etwa 79 %. So konnten beispielsweise namhafte Mieter wie Shell oder Comverse im Jahr 2013 dazugeschlossen werden. Weitere Mietverhandlungen sind im Gange.

Kapitalmarktseitig wird die Emittentin 2014 ihre Rückkauf-Programme der S IMMO Aktie und des S IMMO INVEST Gemissscheins fortsetzen.

Neue Produkte und Dienstleistungen der Emittentin

Der Immobilienbestand in Deutschland wird teilweise auf Potential zur Umwandlung vorhandener Wohngebäude in Eigentumswohnungen und anschließendem Einzelverkauf analysiert. Zusätzlich werden Bestandsimmobilien hinsichtlich möglicher Verdichtungsmöglichkeiten überprüft. Bislang wurden sechs Grundstücke identifiziert, auf denen Neubauprojekte realisiert werden können, wobei die Einheiten anschließend als Eigentumswohnungen verkauft werden sollen.

Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe

Seit dem 31. Dezember 2013 gab es keine wesentlichen, die Gruppe betreffenden Entwicklungen.

Investitionen

Seit dem 31.12.2013 hat die Emittentin keine wesentlichen Investitionen getätigt. Der Vorstand der Emittentin hat keine wichtigen künftigen Investitionen bereits fest beschlossen.

Rechtstreifigkeiten

Soweit die Emittentin gegenwärtig davon Kenntnis hat, sind staatliche Interventionen, Gerichts-, Schlichtungs- oder Verwaltungsverfahren, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften auswirken bzw. in jüngerer Zeit eingeleitet haben, weder abhängig noch drohend noch haben solche Verfahren im Zeitraum der letzten zwölf Monate bestanden oder würden sie abgeschlossen.

Wesentliche Verträge

Die Emittentin hält 35% an fünf Projektgesellschaften für die Entwicklung des Projekts Quarter Belvedere Central („QBC“) in Wien mit einer Grundstücksfläche von rund 20.000 m² zwischen dem Erste Campus, dem neuen Hauptbahnhof und dem Wiedner Gürtel (Höhe Mommisgasse und Argentinierstraße) und Gesamtinvestitionskosten in der Vollausbaustufe aller sechs Baubauabschnitte von rund EUR 300 Millionen. Die restlichen 65% hält jeweils die Erste Group Immovent AG. Geplant ist die Entwicklung von Büroflächen (rund 97.000 m²), Handelsflächen (rund 7.000 m²), Hotels (rund 24.000 m²) und Flächen für die Bereiche Wellness und Gesundheit (rund 2.000 m²). Mit der selbständigen weiteren Projektentwicklung auf eigenen Kosten und eigenes Risiko wurde die Strauss & Partner Development GmbH („Strauss & Partner“) beauftragt, welche der Emittentin und der Erste Group Immovent AG in zwei gleichen Tranchen im ersten Quartal 2015 und im ersten Quartal 2016 ausstehbare Verkaufsoptionen eingeräumt hat. Die Emittentin und Erste Group Immovent AG haben sich für den Fall, dass eine Partei ihre Verkaufsoption ausübt, zum Mitverkauf verpflichtet. Für den Fall eines späteren Verkaufs des Projekts QBC durch Strauss & Partner wurde eine Nachbesserung zugunsten der Emittentin vereinbart.

Mit Ausnahme der in diesem Prospekt unter „Hauptgesellschaften, Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ beschriebenen Verträge hat die Emittentin darüber hinaus 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.

HAUPTGESELLSCHAFTLICHE, GESCHAFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Hauptgesellschaften

Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß § 91 Abs 1 Börsengesetz (BörseG) gemeldet:

Am 20.4.2009 meldete die s Versicherung AG, ein Konzernunternehmen der VIENNA INSURANCE GROUP eine Beteiligung an der Emittentin von 7.000.000 Stückaktien (rund 10,46 % des derzeitigen Grundkapitals).

Am 24.7.2012 meldete die Erste Group Bank AG, dass sie ihre Beteiligung an der Emittentin erhöht und die Anteilsschwelle von 10% der Stimmrechte überschritten habe. Der Anteil der nimmeln von der Erste Group Bank AG (unmittelbar und mittelbar) gehaltenen Stimmrechte an der Emittentin erhöhte sich auf 6.893.561 Stückaktien (rund 10,30 % des derzeitigen Grundkapitals).

Am 24.9.2009 wurde der Vorstand der Gesellschaft von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investitionsgesellschaft informiert, dass diese ihre Beteiligung an der Emittentin aufgestockt habe (auf rund 11,35% des derzeitigen Grundkapitals). Mit Meldungen vom 5.12.2013 bzw. 13.1.2014 informierte Anadoria Investments Ltd., eine 100%-Tochter der Tri-Star Capital Ventures Ltd., dass sie die ursprünglich von Tri-Star Capital Ventures Ltd. gehaltenen 7.593.611 Stückaktien der Emittentin (rund 11,35% des derzeitigen Grundkapitals) mit Wirkung zum 30.11.2013 erworben habe und Tri-Star Capital Ventures Ltd. zum 5.12.2013 bzw. 13.1.2014 keine Aktien an der Emittentin hielt.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft mbH, und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft mbH eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolgte und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsstände konsolidiert erfolgen dementsprechend melden die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der Emittentin hielten, was rund 12,15 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht.

Meldungen gemäß §§ 91 ff. BörseG haben nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Emittentin nahe stehende Unternehmen und Personen sind die Organe der Gruppe (Vorstand und Aufsichtsrat), die strategischen Kernaktiönäre Erste Group Bank AG und s Versicherung AG (samt deren Konzernunternehmen), der Großaktionär Anadoria Investments Ltd. und die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH, eine gemeinsame Tochtergesellschaft der Erste Group und der VIENNA INSURANCE GROUP.

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2013 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 1.007 (2012: TEUR 1.121). Davon entfielen TEUR 90 (2012: TEUR 201) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und TEUR 14 (2012: TEUR 14) auf Beiträge an die Mitarbeiter-Vorsorgekasse. Den Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 105 (2012: TEUR 107) gewährt. Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütung. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Die Erste Group erbringt für die Gruppe im Wesentlichen Verwaltungs-, Vermittlungs- und Finanzierungsleistungen, während die VIENNA INSURANCE GROUP vor allem Finanzierungs- und Versicherungsleistungen erbringt. Gegenüber der Erste Group und der VIENNA INSURANCE GROUP bestanden zum 31.12.2013 und zum 31.12.2012 folgenden Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2013	31.12.2012
TEUR		
Sonstige Forderungen	2.107	1.133
Einlagen bei Kreditinstituten	20.256	31.139
Forderungen	22.363	35.293

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen aus Einlagen auf Girokonten und Termineinlagen mit einer Verzinsung von bis zu 0,2 %.

	31.12.2013	31.12.2012
TEUR		
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	458.172	408.172
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	60.286	45.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	88
Sonstige Verbindlichkeiten	336	336
Verbindlichkeitsüberschuss	519.007	514.428

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 1,14% bis 6,65% und zum Großteil eine Restlaufzeit von über fünf Jahren

Gegenüber der Erste Group und der VIENNA INSURANCE GROUP fielen in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an

	2013	2012
TEUR		
Vermittlungsprovision	66	50
Verwaltungsgemeinschaft	1.359	881
Bank-Zinsgewinn, sonstige Zinsen, Bankspesen	33.008	34.887
Sonstige Aufwendungen	1.786	1.749
Aufwendungen	36.219	37.566

	2013	2012
TEUR		
Miete und Betriebskosten	732	372
Bankzinsen	139	161
Sonstige Zinserträge	36	85
Erträge	917	618

Mit Vertrag vom 14.01.2003 hat die Erste Group Immowert AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objekts Gasse 1 – 7, 1150 Wien, zu Gunsten der Gruppe abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000

Die Gebäuerverwaltung der meisten österreichischen Liegenschaften wurde von der Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH, Wien, besorgt, welche zu je 50% im Eigentum der Erste Group und der VIENNA INSURANCE GROUP steht

Für ein *at equity* bilanziertes Unternehmen besteht eine Rückstellung für Haftungsrisiken in Höhe von TEUR 1.405 (2012: TEUR 1.000)

MANAGEMENT

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

Vorstand

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

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

Name	Wesentliche Positionen neben der Vorstandstätigkeit in der Emittentin
------	---

Mag. Ernst Vejtovszky	Mitglied des Aufsichtsrats der Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
-----------------------	--

Mag. Friedrich Wachernig, NIBA	Keine
--------------------------------	-------

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung aus mindestens drei und höchstens zehn Mitgliedern. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern

Der Aufsichtsrat besteht aus den Mitgliedern Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Dr. Ralf Zeitlberger als ersten stellvertretenden Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber als zweitem stellvertretenden Vorsitzenden, Mag. Andrea Besenholzer, Christian Hager, Mag. Erwin Hammerbacher, Michael Madin MBA und Mag. Dr. Wilhelm Rasinger.

Neben ihren Aufsichtsratsmandaten üben die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin folgende, nicht-nennenswerte Tätigkeiten aus

Name	Wesentliche Positionen neben der Aufsichtsratsstätigkeit in der Emittentin
------	--

Dr. Martin Simhandl	Mitglied des Vorstands (CEO) der VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherungs Gruppe Aufsichtsratsmitglied der Ringkorn Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., der Sparkassen Versicherung AG VIG, Wiener Börse AG u.a.
---------------------	---

Dr. Ralf Zeitlberger	Beisitzer der Group Corporate Workline Erste Group Bank AG Mitglied des Aufsichtsrats der Leti Fund Holding AG sowie der Erste Group Immowert AG
----------------------	---

Mag. Franz Kerber	Vorstandsmitglied der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG Mitglied des Aufsichtsrats der Bankhaus Krennhuber & Co. AG der Erste Bank Steuernachseher Frank o. J. Rapska, MCC Graz e.g. g. n.
-------------------	---

Mag. Andrea Besenholzer	Beisitzer der Group Services and Properties der Erste Group Bank AG, Vorstand in der Besenholzer Privatbank
-------------------------	---

Christian Hager	Mitglied der Vorstände der KIRCHNER BANK und Sparkassen AG
-----------------	--

Mag. Erwin Hammerbacher	Mitglied des Vorstands der Sparkassen Versicherung AG VIG
-------------------------	---

Michael Madin MBA	Geschäftsinhaber der Concord Management LLC Mitglied des Anlage-Anschlusses des Cathie European Real Estate Funds
-------------------	--

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger	Geschäftsinhaber der Inter-Management Unternehmensberatung Gesellschaft m.b.H. und Am Klimpark Lagerhaus Erlaufwegsgasse 1 Vorstand der IVA - Intersectoral Real Estate der Friedhofener Wohnungsgenossenschaft Mitglied des Aufsichtsrats der Erste Group Bank AG der Werrnberger AG und der Haherkorn Holding AG Sitzungsmitglied der HATIER Privatstiftung - Darmheim
---------------------------	---

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

Die Emittentin hat im Berichtsjahr 2013 sämtliche L-Regeln des Kodexes eingehalten.

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

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

Das Prinzip „one share one vote“ wird bei der Emittentin grundsätzlich eingehalten. Eine Ausnahme besteht lediglich im Rahmen des in § 13 Abs 3 der Satzung vorgesehenen Hochstimmrechts. Dieser lautet: „Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist jedoch mit 15% (fünfzehn Prozent) der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weitere Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verfahrens gemeinsam vorgehen.“

C-Regel Nr. 39: 5. Satz: *„Die Mehrheit der Ausschussmitglieder erfüllt die Kriterien für die Unabhängigkeit gemäß § 14a S. 1 3.“*

Aufsichtsausschüsse können eine nur sehr beschränkte Anzahl an Mitgliedern haben. Die Einhaltung dieser Regel konnte daher nach Ansicht der Emittentin einer effizienten Arbeitsteilung im Aufsichtsrat im Rahmen seiner Selbstständigkeitskompetenz entgegensehen. Da hinsichtlich des Gesamtschlusssatzes oberhalb C-Regel Nr. 43 eingehalten wird und es dem Aufsichtsrat unbekannt ist, Angelegenheiten der Ausschüsse im gesamten Aufsichtsrat zu behandeln, erachtet die Emittentin daher C-Regel Nr. 39, 5. Satz für nicht zweckbindend.

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

Die Emittentin hat keinen Nominierungsausschuss. Im Falle frei werdender Mandate werden die Nachnennung des Vorstands und die Frage der Nachfolgeplanung im gesamten Aufsichtsrat diskutiert.

C-Regel Nr. 43: *„Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.“*

Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr oder sind in leitender Funktion in der Erste Group Bank AG oder in Gesellschaften der VIENNA INSURANCE GROUP tätig. Jedes Aufsichtsratsmitglied ist verpflichtet, alle Interessenkonflikte, die sich aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats ergeben, unverzüglich offenzulegen. Darüber hinaus steht es der Gesellschaft als Vorteil, von dem tiefgründigen Branchen-Know-how sowie den Netzwerken einzelner Aufsichtsratsmitglieder zu profitieren.

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

Die Emittentin kann in vertragliche Beziehungen mit einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder mit Unternehmen, in denen das Aufsichtsratsmitglied beteiligt ist oder in denen das Aufsichtsratsmitglied eine Organfunktion ausübt, treten. Soweit solche vertraglichen Beziehungen der Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß § 95 AktG (L-Regel 48) unterliegen, wurde diese Zustimmung eingeholt. Die Details solcher Vereinbarungen werden aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegt. Alle diese Verträge werden

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus den Mitgliedern Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Dr. Ralf Zeitlberger, Mag. Franz Kerber, Mag. Erwin Hammerbacher und Dr. Wilhelm Rasinger zusammen.

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 und des Corporate Governance Berichts 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 den Kodex entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte an. Im Geschäftsjahr 2013 tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

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

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten setzt sich zusammen aus Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Dr. Ralf Zeitlberger und Mag. Franz Kerber. Im Geschäftsjahr 2013 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einmal.

Der Arbeitsausschuss unterstützt die Arbeit des Aufsichtsrates. Er ist dabei an die Vorgaben der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates gebunden.

Der Arbeitsausschuss setzte sich zusammen aus dem Vorsitzenden Dr. Ralf Zeitlberger als Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber, Mag. Andrea Besenholzer und Mag. Erwin Hammerbacher. Im Geschäftsjahr 2013 tagte der Arbeitsausschuss einmal.

Potenitielle Interessenkonflikte

Die Emittentin hat mit Ausnahme potentieller Interessenkonflikte, die sich aus Organfunktionen von Organen der Emittentin in branchenähnlichen Unternehmen ergeben können (siehe dazu: „Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex“ unten und „Vorstand“ sowie „Aufsichtsrat“ oben) keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten der Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsratsmitglieder.

Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt damit eine Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die Emittentin erklärt die freiwillige Selbstverpflichtung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK), dessen Anforderungen sie auch 2013 entspricht. Der ÖCGK ist in seiner aktuellsten Fassung auf der Homepage der Emittentin sowie unter www.corporate-governance.at abrufbar.

Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin bekennen sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und damit zur Transparenz und zu einer stets guten Unternehmensführung. Der Österreichische Corporate Governance Kodex, der erstmals im Jahr 2002 vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance ausgearbeitet wurde, ist ein vitaler Bestandteil des österreichischen Kapitalmarktsystems und damit ein wesentliches Instrument, um das Vertrauen der Anleger in die Leistung und Überwachung von Unternehmen zu stärken. Er ist eine freiwillige Selbstverpflichtung, die über die gesetzlichen Anforderungen an eine börsennotierte Aktiengesellschaft hinausgeht und vor dem Hintergrund nationaler und internationaler Entwicklungen regelmäßig überprüft und angepasst wird. Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodex ist wie folgt aufgebaut:

zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

C-Regel Nr. 37: „Aufsichtsratsmitglieder, die dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehören, dürfen insgesamt nicht mehr als 4 Aufsichtsratsmandate (Vorsitz zählt doppelt) in konzernexternen Aktiengesellschaften wahrnehmen.“

Aufgrund der fachlichen und persönlichen Kompetenz der betroffenen Aufsichtsratsmitglieder wird eine Abwehrgung akzeptiert.

ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN

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

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist S IMMO AG, die kommerzielle Bezeichnung „S IMMO“. Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft. Sie ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu Firmenbuchnummer FN 58338x eingetragen. Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Ihr Sitz ist Wien, Österreich. Die Gesellschaftsinschrift lautet Fraelrlstrasse 10, 5 Stock, 1010 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Emittentin lautet +43 (0)30 100-27531. Die Emittentin kann auch über ihre Webseite www.simmoo.at erreicht werden. Soweit nicht durch Verweis explizit entgegen werden die Angaben auf der Website 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 213 143 369,90, das zur Gänze einbezahlt ist und sich auf 66 917 179 auf Inhaber lautende Stückaktien verteilt. Jede Aktie ist am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Emittentin (zum Hochstimmrecht siehe jedoch „*Hinweis zum Recht*“ unten). Die Marktkapitalisierung zum 31.12.2013 betrug rund EUR 360 Millionen. Außerdem hat die Emittentin den S IMMO INVEST Genussschein (ISIN AT0000795737 (Erstnotiz 1996)) und den S IMMO INVEST Genussschein (ISIN AT0000630694 (Erstnotiz 2004)) emittiert, welche im Marktsegment other securities at an der Wiener Börse notieren.

Geschichte der Emittentin

Die Emittentin ging aus den Vorgängergesellschaften Sparkassen-Immobilienanlagen-Aktiengesellschaft und DIE ERSTE Immobilien Aktiengesellschaft 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 sie heute den Namen S IMMO AG.

Die erste Immobilie des aus diesen Vorgängergesellschaften solcherart hervorgegangenen Unternehmens, ein Gewerbeobjekt mit einer Nutzfläche von 2.000 m², wurde 1987 in Feldkirchen in Kärnten erworben. 1989 wurde mit dem Bau eines siebenstöckigen Bürogebäudes in der Windmühlgasse im sechsten Wiener Gemeindebezirk begonnen, die heutige Zentrale der Erste Group Immoneit AG. Ebenfalls 1989 wurde eine Büroimmobilie mit über 2.000 m² in der Bräuhausgasse in 1050 Wien erworben.

Der S Immobilien-Fonds Nr. 1 als Vorläufer der heutigen 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 Genussscheine 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 gestärkt. 2002 erfolgte der Markteintritt in Ungarn.

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

2003 erfolgte der Markteintritt in der Slowakei. 2004 wurde mit dem Einkaufszentrum „*Trade Meidling*“ das erste Entwicklungsprojekt der Emittentin im Retail-Bereich fertiggestellt. 2005 erfolgte der Markteintritt in Deutschland. Heute besitzt die Emittentin Büro-, Geschäfts- und vor allem Wohnimmobilien in Deutschland. 2006 startete die Emittentin Entwicklungsprojekte und errichtete Einkaufszentren in Bulgarien und Rumänien. 2008 erfolgte der Markteintritt in Kroatien. 2009 stieg das Immobilienvermögen der Emittentin auf über EUR 1,8 Milliarden. Entwicklungsprojekte in Wien und Bratislava wur-

den erfolgreich eröffnet.

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

Satzung und Unternehmensgegenstand

Der Unternehmensgegenstand der Emitentin ist in § 2 der 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 grundstücksalien Rechten (einschließlich Superaffikaen und Baurechten); (2) die Projektentwicklung, das Projektmanagement, die Planung, die Errichtung und Sanierung (auch als Bauträger, Generalunternehmer oder Totalunternehmer), die Vermietung (Verpachtung) und die Bewirtschaftung bezüglich eigener und fremder bebauter und unbebauter Liegenschaften und bezüglich grundstücksalienlicher Rechte; (3) die Ausübung der Holding-Funktion hinsichtlich Tochterunternehmen, verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen zu deren langfristigen Wertsteigerung sowie der diesbezügliche Erwerb, die Haltung und Veränderung 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, Studenteneinheiten, 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 Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen. Hiervon ausgenommen sind die nach den Bestimmungen des Bankwesengesetzes konzessionspflichtigen Bankgeschäfte

Höchststimmrecht

Die Satzung der Emitentin beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15% der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne von § 15 des österreichischen Aktiengesetzes bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der Emitentin sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

Wesentliche Tochtergesellschaften

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	100%
A D I Immobilien Besetzungs GmbH	Wien	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Wien	100%

Quelle: eigene Angaben der Emitentin

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

Abschlussprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Erdbergstrasse 200, 1030 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftsprüfer hat den nach IFRS erstellten Konzernabschluss der Emitentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 10. April 2014, versehen und die Aufnahme dieses Bestätigungsvermerks zum Konzernabschluss der Emitentin zum 31. Dezember 2013 in diesen Prospekt in Form eines Verweises zur Kenntnis genommen.

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, Remigasse 1/Freyung, 1013 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftsprüfer hat den nach IFRS erstellten Konzernabschluss der Emitentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 8. April 2013, versehen und die Aufnahme dieses Bestätigungsvermerks zum Konzernabschluss der Emitentin zum 31. Dezember 2012 in diesen Prospekt in Form eines Verweises zur Kenntnis genommen.

Der Wechsel des Abschlussprüfers erfolgt im Zuge einer externen Rotation. Darüber hinausgehende, besondere Gründe für den Wechsel gibt es nicht.

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

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.

ABF	Amtsblatt der Europäischen Union		
Aktien gesetz oder AktG	Bundesgesetz über Aktiengesellschaften, BGBl. Nr. 98/1965, idgF		
Arrangeur	Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien	NOI	Net operating income (Nettobetriebsergebnis)
Emittentin	S INIMO AG	OeKB	Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, Straubelgasse 3
Erste Group	Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien, und ihre voll konsolidierten Tochtergesellschaften	Platzeur	Der Arrangeur und/oder von Zeit zu Zeit von der Emittentin bestellte andere oder zusätzliche Platzeure für eine oder mehrere Seiten oder für das gesamte Programm.
ESiG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen, BGBl. Nr. 400/1988, idgF	Prospektrichtlinie	Richtlinie (EG) 71/2003 vom 4. November 2003, ABl. L 345/64 vom 31. Dezember 2003 idgF
EU	Europäische Union	RI, 2003/48/EG	Richtlinie 2003-48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinsestragen, ABl. L 157/38 vom 26. Juni 2003 idgF
EU-Staat	EU-Mitgliedsstaat	Verordnung 809/2004	Verordnung (EG) 809/2004 vom 29. April 2004, ABl. L 186/3 vom 18. Juli 2005, idgF
EU-QuSiG	EU-Quellsteuergesetz, BGBl. I Nr. 33/2004, idgF	VIENNA INSURANCE GROUP	VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe und ihre voll konsolidierten Tochtergesellschaften
EUR	Euro		
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum		
EWK-Staat	EWK-Vorvertragstaat		
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsicht		
idgF	in der geltenden Fassung		
isi	im Sinne des		
ISIN	International Securities Identification Number		
IWF	Internationaler Währungsfonds		
KESi	Kapitalertragsteuer		
KMG	Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes BGBl. Nr. 625/1991, idgF		
KSIG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften, BGBl. Nr. 401/1988, idgF		
KuratorenG	Gesetz vom 24. April 1874 betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragenen Teilschuldverschreibungen und die bucherliche Behandlung der für solche Teilschuldverschreibungen eingeräumten Hypothekarrechte, RGBl. Nr. 49/1874, idgF		

**ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION
VOM 29. APRIL 2004**

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

Wien, am 29. April 2014

S IMMO AG
als Emittent/in

Ernst Vejtlöwsky

Friedrich Wachernig

LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 31. DEZEMBER 2013

Landkarte Nr.	Land	Ort	Flz.	Adresse	Zugang	Nutzung	Nutz-Bereich
1	BG	Sofia	1505	sk Simkovo Blvd - Sofia, Civic Sofia	16.03.2010	Bürogebäude	17.074
2	BG	Sofia	1505	sk Simkovo Blvd - Sofia, Civic Sofia	01.10.2012	Bürogebäude	28.549
3	DE	Berlin	10287	Wachernstraße 26, 27, 28, Landgrafstraße 14, 15, Wachernstraße 5-7, Kaufstraße 36, 38	01.10.2006	Bürogebäude	17.537
4	DE	Halle	6108	Markt 20, 22, 23, 24	01.10.2006	Geschäftsbereich	14.270
5	DE	Berlin	10179	Neue Ackersiedlung 6/7*	31.01.2007	Geschäftsbereich	12.500
6	DE	Halle	6112	Dahlemer Straße 63 a	22.09.2006	Geschäftsbereich	9.957
7	DE	Leerssen	25436	Abernigh 11, 2-16, Krennsweg 1-13	01.10.2006	Wohnobjekt	9.670
8	DE	Puchheim	82178	Lahnstraße 1, 3, 5, Junkerstraße 1, 3	31.01.2007	Bürogebäude	17.086
9	DE	Berlin	10963	Tempelhofer Ufer 65-6a	01.11.2007	Wohnobjekt	7.034
10	DE	Berlin	12059	Sonnenallee 223, A	01.06.2013	Bürogebäude	5.472
11	DE	Leerssen	25436	Tarnescher Weg 4-6	01.01.2006	Wohnobjekt	5.469
12	DE	Berlin	12059	Sonnenallee 223	01.06.2013	Bürogebäude	5.457
13	DE	Leerssen	4109	Schloßstraße 9-15	01.01.2008	Bürogebäude	5.186
14	DE	Berlin	10715	Bahnhofstraße 32**	01.11.2007	Wohnobjekt	4.872
15	DE	Berlin	10623	Ullrichstraße 18 f	02.07.2007	Wohnobjekt	4.541
16	DE	Berlin	10623	Großmarktstraße 15**	02.07.2007	Wohnobjekt	4.501
17	DE	Berlin	10999	Großmarktstraße 199 - 204	02.07.2007	Wohnobjekt	4.206
18	DE	Berlin	10997	Dauerkommstraße 19	01.11.2007	Wohnobjekt	4.012
19	DE	Berlin	10997	Wangelstraße 46	02.07.2007	Wohnobjekt	3.979
20	DE	Berlin	10717	Ullrichstraße 106, 106a, 107	01.02.2008	Wohnobjekt	3.941
21	DE	Berlin	12049	Ullrichstraße 19, Liebenwalde Straße 35-36	01.01.2008	Wohnobjekt	3.869
22	DE	Berlin	10245	Waldschmidtstraße 12 / Orplidenstraße 9-9a	02.07.2007	Wohnobjekt	3.789
23	DE	Berlin	12157	Reinholdstraße 1 / Döberitzstraße 4, 5 - Reinholdstraße 45	01.02.2008	Wohnobjekt	3.693
24	DE	Berlin	12165	Wangelstraße 11-12	01.10.2007	Geschäftsbereich	3.194
25	DE	Berlin	10557	Alt-Moabit 12b	02.07.2007	Geschäftsbereich	3.191
26	DE	Berlin	10557	Abendsternstraße 18	02.07.2007	Wohnobjekt	3.187
27	DE	Berlin	10557	Schiller Straße 24	01.11.2007	Wohnobjekt	3.148
28	DE	Berlin	10245	Schiller Straße 24	01.11.2007	Wohnobjekt	3.140
29	DE	Wetzlar	22889	ID-A-Keller-Str. 9/2-108, Spinkstr.	01.03.2006	Wohnobjekt	3.107
30	DE	Berlin	10587	Potsdamer Platz 16 / 17 / Hallesche Str.	02.07.2007	Wohnobjekt	3.087
31	DE	Berlin	10585	Kaiser-Friedrich-Straße 66 / Schützenhausstraße 67	01.10.2007	Wohnobjekt	3.051
32	DE	Berlin	10829	Kunnamstraße 34 / Seifertstraße 7	02.07.2007	Wohnobjekt	3.051
33	DE	Berlin	10829	Kunnamstraße 34 / Seifertstraße 7	02.07.2007	Wohnobjekt	3.051
34	DE	Berlin	10159	Stephanstraße 57/58, 59	01.05.2008	Wohnobjekt	3.110
35	DE	Berlin	10117	Ullrichstraße 111/113	01.02.2008	Wohnobjekt	3.088
36	DE	Berlin	10159	Malchow Straße 21 / Ueckermannstraße 17	02.07.2007	Wohnobjekt	3.088
37	DE	Berlin	10623	Königsplatz 181	02.07.2007	Geschäftsbereich	2.970
38	DE	Berlin	12053	Süntener Straße 41 / Teupiner Straße 10	02.07.2007	Wohnobjekt	2.938
39	DE	Berlin	10555	Alt-Moabit 51, Großkaufstraße 23, n 2, 3a	01.02.2008	Wohnobjekt	2.927
40	DE	Berlin	12054	Reuterstraße 28, Siegfriedstraße 8-9	01.09.2007	Wohnobjekt	2.925
41	DE	Leipzig	4105	Leipzig Straße 3	01.09.2007	Wohnobjekt	2.830
42	DE	Berlin	10249	Leipzig Straße 3	02.07.2007	Wohnobjekt	2.814
43	DE	Berlin	12164	Wallberg-Straße 18	01.11.2007	Wohnobjekt	2.805
44	DE	Berlin	12043	Schloßstraße 62a, Gentes, 29, Stabenaustr. 74	02.07.2007	Wohnobjekt	2.771
45	DE	Berlin	12043	Außergärtnerstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.752
46	DE	Berlin	10629	Außergärtnerstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.741
47	DE	Berlin	13349	Müllerstraße 132	02.07.2007	Wohnobjekt	2.730
48	DE	Berlin	10967	Husenstraße 49	02.07.2007	Wohnobjekt	2.580
49	DE	Berlin	14052	Hersbergweg 13, 34, 35	02.07.2007	Wohnobjekt	2.512
50	DE	Berlin	12047	Hersbergweg 8	01.10.2007	Wohnobjekt	2.506
51	DE	Berlin	10629	Reuterstraße 50	02.07.2007	Wohnobjekt	2.483
52	DE	Berlin	10629	Straßenstraße 99 / Handlungstraße 24	02.07.2007	Wohnobjekt	2.480
53	DE	Berlin	10623	Großmarktstraße 14, 14a	01.03.2008	Wohnobjekt	2.478
54	DE	Berlin	10713	Alpenkühnstraße 87 / 88	02.07.2007	Wohnobjekt	2.470
55	DE	Berlin	10585	Sonnenallee 84 / Schloßstraße 11	02.07.2007	Wohnobjekt	2.439
56	DE	Berlin	10784	Kemper-Friedrich-Str. 26	01.11.2007	Wohnobjekt	2.424
57	DE	Berlin	10784	Gallstraße 13	02.07.2007	Wohnobjekt	2.424
58	DE	Berlin	10215	Kunnamstraße 21 / 22	02.07.2007	Wohnobjekt	2.412
59	DE	Berlin	12049	Reinholdstraße 12 / Liebenwalde Straße 50	02.07.2007	Wohnobjekt	2.366
60	DE	Berlin	10823	Großmarktstraße 99 / Elbblitzstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.361
61	DE	Berlin	10781	Gallstraße 14	01.02.2008	Wohnobjekt	2.369
62	DE	Berlin	10625	Schloßstraße 11	02.07.2007	Wohnobjekt	2.354
63	DE	Berlin	10625	Liebenwalde 58	02.07.2007	Wohnobjekt	2.335
64	DE	Berlin	10627	Liebenwalde 58	02.07.2007	Wohnobjekt	2.312
65	DE	Berlin	10779	Malchow-Straße 66-68 / Rosenkammer 25	01.11.2007	Wohnobjekt	2.292
66	DE	Berlin	10783	Malchow-Straße 66-68 / Rosenkammer 25	02.07.2007	Wohnobjekt	2.277
67	DE	Berlin	12164	Reinholdstraße 4	02.07.2007	Wohnobjekt	2.272
68	DE	Berlin	14059	Schloßstraße 4	02.07.2007	Wohnobjekt	2.270
69	DE	Berlin	10247	Milchstraße 17 / Waisenstraße	01.06.2013	Wohnobjekt	2.212
70	DE	Berlin	10245	Königsplatz Straße 21	02.07.2007	Wohnobjekt	2.209
71	DE	Berlin	10997	Schloßstraße 69	02.07.2007	Wohnobjekt	2.199

Land	Ort	P.L.Z.	Adresse	Zugang	Nutzung ^{a)}	Niederfläche ^{b)}
111	Budapest	1135	Szegedi út 35.37 - Tower Center	31.03.2006	Büroobjekt	5 000
212	Budapest	1016	Hegyalja út 7-13 - Euda Center	31.03.2005	Büroobjekt	5 476

^{a)} Systematische über Niveau

^{b)} EKZ ... Einkaufszentrum, EMZ ... Einkaufszentrum

^{c)} Geschäftlichen verbunden Nebenflächen (Parkplatz, Garage, Lager, sonstiges)

^{d)} im Umkreis erörtern gehalten und nicht von den Bewerter gemacht erfasst

^{e)} Büroobjekt „Hoch 2“

^{f)} Büroobjekt „Hoch 2“

^{g)} Hotelobjekt „Hoch 2“

^{h)} Büroobjekt „GBC 4“

ⁱ⁾ Büroobjekt „GBC II“

^{j)} Büroobjekt „GBC I“

^{k)} Zum Verkauf stehendes, nicht bewohntes Entwicklungsprojekt

^{l)} Hotelobjekte am Wenzelsplatz in Prag.

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

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

ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG

SUMMARY

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

Section A – Introduction and Warnings

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

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

Financial Intermediaries are entitled to use the prospectus only in accordance with the following provisions

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

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

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

Section B – Issuer

B.1	Legal and commercial name.....	The legal name of the Issuer is S IMMO AG, the commercial name "S IMMO".
B.2	Domicile, legal form, legislation, country of incorporation.....	The Issuer is a joint stock corporation incorporated in Austria under Austrian law with its registered seat in Vienna.
B.4b	Known Trends of the Issuer and its industries.....	<p>Apart from developments (like economic growth, unemployment figures and purchasing power), the developments on the most important real estate markets, in which it operates, are relevant for the Issuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2013, the letting performance on the office market in Vienna was significantly lower than in 2012. The hotel market in Vienna showed a slight increase in the number of overnight stays in 2013. Due to a large number of new hotels that opened in 2012 and 2013 (especially in the four star category), the hotel sector is still suffering from tough competition and room occupancy rates for 2013 are slightly down on 2012 (fell to 69%). The housing market in Berlin was still experiencing strong growth in 2013 The weak office market in Budapest slightly improved and the development of key performance indicators for hotels was positive

- The hotel market in Bratislava was characterized by significant oversupply in 2013 and low occupancy rates as well as strong competition that largely prevented increases of room prices.

- The development of the hotel market in Prague remained on a low level, stable in 2013. In the years preceding 2012, the hotel chain sector in Prague was compared with other European cities unduly severely affected by the financial crisis. A large oversupply of hotel rooms led to a strong decrease in room occupancy rates and prices.

- Despite the slight recovery in 2013, the vacancy rate in the office market in Sofia of just under 30% was high compared with the rest of Europe

- The vacancy rate in the office market in Bucharest fell to 15.1% in 2013 (as at 31.12.2013).

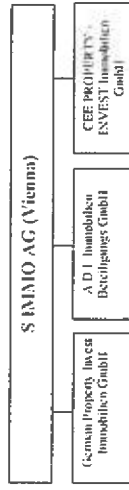
- In Zagreb, the office segment performed on a low level better than expected in 2013, where the market is a tenant's market with the focus of tenants placed more on costs than quality and location

- In Sofia, three new shopping malls will open in 2014, which leads to greater competition and combined with the lack of growth in consumer spending put pressure on rents in 2013.

- Competition in the retail market in Bucharest grew due to the opening of the Promenada Mall in October 2013.

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

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



Material Subsidiaries

Name of the company	Registered office	Capital share
German Property Invest Immobilien GmbH	Vienna	100%
A D I Immobilien Development GmbH	Vienna	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Vienna	100%

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

B.9 Profit forecasts or estimates..... Not applicable. No profit forecasts or estimates are made.

B.10 Qualifications in the audit report..... Not applicable. There are no qualifications in the audited financial reports for S Immo AG.

B.12 Selected key financial information..... *The following summarized selected financial information of the Group was taken from the audited consolidated financial statements, prepared in accordance with IFRS, of the Issuer for the fiscal years 2013 and 2012.*

	As of and for the fiscal year ended December 31, 2013 ⁽¹⁾ / 2012 ⁽²⁾	
	All figures in EUR million, except equities stated otherwise	
Revenues of which rental income and economic from hotel operations	195,74	196,08
EBITDA	156,91	166,57
EBIT	100,91	98,82 ⁽³⁾
EBT	95,79	106,81 ⁽³⁾
EBT	32,61	32,20 ⁽³⁾
Consolidated net income	28,05	26,65 ⁽³⁾
Total assets	1,879,65	2,013,81
Shareholders' equity	549,62	509,50
Liabilities	1,330,02	1,504,31
Equity ratio (in %) ⁽⁴⁾	29	25
Investments in real estate assets, intangible assets and longable assets	10,79	14,18
Cash flow from operating activities	72,13	82,30
Cash flow from investing activities	107,17	113,14
Cash flow from financing activities	-186,41	-258,62
Cash and cash equivalents as at December 31	49,87	57,08
NOF ⁽⁴⁾ margin (in %)	51	50
Earnings per share (in EUR)	0,41	0,36
Book value per share (in EUR)	7,83	7,17 ⁽³⁾
Operating cash flow per share (in EUR)	1,48	1,56
Property Portfolio of which development projects and undeveloped land	1,756,56	1,872,29
	16,08	20,16

(1) The figures indicated as at December 31, 2012, are before adjustments made due to the insurance's insurance adjustment of IAS 19 per. in the fiscal year 2013 resulting in a netting of plan assets. After adjustment the figures marked with "3" would each increase between EUR 0,15 million and EUR 0,67 million. The balance sheet total after adjustment would decrease to EUR 2,013,14 million. The amount would increase to EUR 509,61 million. The liabilities would decrease to EUR 1,503,77 million and the book value per share would increase to EUR 7,18.

(2) The equity ratio is the share of the equity in total equity and liabilities (without considering participating certificate capital).

(3) Net operating income.

(4) Also referred to as "Balance sheet NAV per share"; this key figure is the equity attributable to the owners of the parent divided by the number of floating shares at the end of the fiscal year.

B.13 Recent events to a material extent relevant for the solvency of the Issuer... There has been no material adverse change in the prospects and no significant change in the financial or trading position of the Issuer since December 31, 2013.

B.14 Dependency of the Issuer on other entities of the Group... Not applicable. No recent event was to a material extent relevant for the solvency of the Issuer.

B.15 Principal activities of the Issuer... Not applicable, as the Issuer is not dependent upon other entities within the Group.

B.16 Ownership and controlling interest... The Issuer purchases, constructs, lets, manages, renovates and sells properties in Austria, Germany, and in six countries in Central and Southeastern Europe. The Issuer's activities also include property development, the operation of hotels and shopping centers, the revitalization and renovation of existing properties as well as asset management.

B.17 Ratings of the Issuer and its debt securities... The Issuer has two long-term oriented strategic core shareholders, Erste Group Bank AG and s Versicherung AG, a group company of VIENNA INSURANCE GROUP, which hold 10,30% and 10,46% of the shares, respectively. Furthermore, Anaduria Investments Ltd holds approximately 11,35% of the shares. The remaining shares are held by institutional and private investors (percentage of private investors approximately 40%).

B.18 Ratings of the Issuer and its debt securities... Not applicable. The Issuer is not and its debt securities will not be rated by a rating agency registered in the European Community.

Section C - Securities	
C.1 Type and class, identification	Unsubordinated, fixed rate bonds, issued as Series number [●]
C.2 Currency	ISIN: [●] [Other securities number: [●]] Euro
C.3 Restrictions on free transferability	The bonds are bearer securities and in general freely transferable. Restrictions on transferability can result from applicable regulations of respective clearing systems.
C.4 Rights, ranking, limitations to the rights	Each holder of the bonds has the right to claim payment of interest and principal from the Issuer when such payments are due as further described in element C.9 and such other rights described in this element C.8 and element C.9.

Negative Pledge.....	The sample terms and conditions of the bonds contain a negative pledge provision.
Events of Default.....	The sample terms and conditions of the bonds provide for events of default entitling holders to demand immediate redemption of the bonds. Such events include, in particular, (i) certain events of non-payment of principal or interest, (ii) breach of the negative pledge, (iii) breach of other material obligations, (iv) the non-performance of a debt of the Issuer or a material subsidiary in the amount of at least EUR 5 000 000 which has been established as binding by a court of law, the decision of which cannot be contested, (v) disposal of a collateral provided in respect of an obligation of the Issuer, if the ability of the Issuer to fulfil its obligations from bonds is substantially impaired, (vi) notification of cessation of its payments or bankruptcy by the Issuer or a material subsidiary or an offer for a general agreement on the payment of its obligations, or (vii) the insolvency of the Issuer or a material subsidiary. Furthermore, an important event of default is deemed to exist where the Issuer or a material subsidiary (i) completely or largely ceases to operate its business, (ii) sells or otherwise disposes of all or major parts of its assets, (iii) concludes transactions with affiliated companies which are not at arm's length, or (iv) if all the assets or a major part of the assets of the Issuer or a material subsidiary will be expropriated or threatened by expropriation and in the cases (i) to (iv) the financial position, results of operations and cash flows of the Issuer have thereby substantially deteriorated in relation to the ability to repay the bonds or (v) if the Issuer or a material subsidiary go into liquidation, unless this occurs in connection with a merger or another kind of affiliation or restructuring and the other or new company assumes obligations under the bonds and the creditworthiness of this company is the same or higher than that of the Issuers.
Change of Control.....	Moreover, the bondholders are entitled to extraordinary termination if a person or group, acting in concert, or a third person or group acting for such person or group at some time directly or indirectly has acquired (i) more than 50 % of the voting shares of the Issuer (without consideration of the maximum-voting right) or (ii) the right to appoint the majority of the members of the Issuer's management board and/or of the shareholder representatives in the supervisory board of the Issuer.
Ranking.....	The bonds constitute direct, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer ranking <i>pari passu</i> among themselves and <i>pari passu</i> with all other unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer save for such obligations as may be preferred by mandatory provisions of law.
Limitations to the rights attached to the bonds.....	There are no limitations to the rights attached to the bonds
C 9 Interest, due dates and redemption, yield, reprisenation.....	Bonds bear interest on their principal amount from and including <u>Interest commencement date</u> to and including the day preceding

	the due date of the bonds with <u>Interest rate</u> % per annum. Interest will be payable annually in arrears on <u>Interest Payment Date</u> of each year. The first interest payment will be made on <u>First Interest Payment Date</u> .
	Unless previously redeemed in whole or in part or purchased and cancelled, the bonds shall be redeemed on <u>Due Date</u> at their principal amount
	Unless in case of an early redemption of the bonds, the yield equals <u> </u> % per annum
	The sample terms and conditions contain no provisions on the representation of the bondholders. Under certain conditions, a trustee (<i>Kurator</i>) may be appointed to represent the bondholders before the courts in accordance with the Bond Trustee Act, official gazette 1874:49, as amended, if the rights of the bondholders are jeopardized or the rights of another person would be deferred due to the lack of joint representation.
C 10 Derivative component	Not applicable. The bonds do not have a derivative component
C 11 Admission to trading	<u>In the case of no stock exchange listing being intended, insert:</u> It is not intended to make any application for the bonds to be admitted to trading on any stock exchange <u>In the case of a stock exchange listing being intended, insert:</u> Application has been made to admit bonds to trading on <u>Insert segment</u> of the <u>Insert stock exchange</u> . The Issuer estimates the costs of the admission of the bonds to trading to be EUR <u> </u> <u>In the case of an inclusion in a multilateral trading system being intended, insert:</u> Application has been made to include the bonds in the multilateral trading system of the <u>Insert stock exchange</u> . The Issuer estimates the costs of the inclusion of the bonds in the multilateral trading system to be EUR <u> </u>
Section D - Risks	
D 2 Key risks specific to the Issuer	Risks related to the financial, economic and sovereign debt crisis <ul style="list-style-type: none"> The global financial crisis and the sovereign debt crisis, especially in the euro zone, have negatively affected the financial position, results of operations and cash flows of the Issuer in the past, and it is probable that another aggravation of the crisis could also lead to negative consequences for the Issuer in the future A possible reintroduction of national currencies by individual members of the euro zone can lead to severe negative consequences for the European economy and financial markets as well as the financial position, results of operations and cash flows of the Group

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

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

Geographical risks relating to the Group's business

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

cially in the markets of the CEE/SEE region

Risks relating to the Group's business

- The group structure is complex, comprises different jurisdictions, a variety of properties and related financings, which leads to a considerable risk of management and controlling errors.
- The Group is exposed to significant risks relating to investments in property development projects
- The Group is dependent on partners in important development projects and therefore it is exposed to counterparty risks
- The Group is exposed to risks related to property acquisitions and sales.
- The property claims and other rights of the Group related to properties could be contested; permits could have been obtained illegally.
- The ability of the Group to adjust rents to reflect fluctuations in the market may be heavily restricted.
- The Group is subject to the risk of guaranteed value
- The Group is exposed to risks related to the hotel business
- The Group is exposed to risks related to the delegation of tasks to third parties
- The Group is dependent on the uninterrupted operation and the security of its computer and data processing system
- The success of the Group is dependent on the quality of its executives, other key employees and highly qualified employees
- The insurance coverage of the Group may prove to be insufficient

Financial Risks of the Group

- The Group is exposed to counterparty risk when investing liquid assets as well as during hedging transactions.
- The Group may be insufficiently protected against changes in interest rates.
- The Group has a substantial need of financing and refinancing and is exposed to the risk of not being able to obtain debt financing to the extent necessary or at the time required in the case of refinancing; the conditions can significantly deteriorate, for example in form of increased interest or additional

collateralization.

- The Group is exposed to currency risks and translation risks due to exchange rate fluctuations.
- Restrictions in financing contracts of the Group can limit its financial and business flexibility. Violations can impair the financial position of the Group.
- The Group's business can be significantly impaired due to insufficient availability of equity financings.
- The Group may find itself not to be in the position to obtain sufficient debt to continue (current) development projects or finance acquisitions.

Legal Risks

- The Group is subject to risks resulting from legal disputes related to its operating business.
- In the countries in which the Group has investments, it is exposed to various political, economic and legal environments. In particular in connection with the degree of development of the legal systems in the CEE/SEE region significant legal uncertainties and risks exist.
- In the case of renting, the Group is exposed to legal risks arising from provisions governing the protection of tenants.
- The Group is generally exposed to the risk of change in legislation, especially in regulatory law, commercial law applicable to financial accounting and tax law.
- The development and exploitation (renting, operating) of properties of the Group is subject to numerous permits and administrative authorizations and risks related to their revocation, expiration, suspension and similar associated risks.
- Changes of use of real estate of the Group are limited by dedication, construction and regional planning regulations.
- The Group can be exposed to losses and liabilities (including tax burdens) in relation to its properties, as a result of acts or omissions of sellers or previous owners, or which refer to a former owner.

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

- Risks exist due to the structural subordination of bonds towards other financing obtained by the issuer or its subsidiaries based on the financial structure of the Group as well as the sample terms and conditions
- Each bondholder is subject to the risk of his investment being

tion.

- Bondholders are subject to credit risk with regard to the Issuer
- The solvency of the Issuer can change during the maturity of the bonds (solvency risk).
- The bond price of interest-paying bonds can decrease due to changes of the market interest rate (price risk).
- Bondholders are exposed to the risk that a liquid market for the bonds does not develop or that trading of the bonds is suspended. Revocation of the listing or suspension of trading with bonds can lead to distorted pricing or to the sale of the bonds becoming impossible.
- The Issuer can terminate the bonds due to tax reasons.
- Bondholders are exposed to the risk that reinvestment is only possible at worse conditions
- Bondholders are dependent on the operation of the clearing systems
- The Issuer, the arranger or other dealers can effect transactions which are not in the bondholders' interest, or other reasons may lead to conflicts of interest arising between the Issuer and the bondholders. Moreover, there may be business relations between the Issuer and the arranger or other dealers.
- Future inflation could lead to a reduction in the return on investment in the bonds
- Transaction costs and charges may significantly reduce the return on investment in the bonds
- Careful consideration should be given to the tax consequences of investing in the bonds
- Where the acquisition of the bonds is financed with debt this may significantly increase any possible loss
- Changes to applicable law: regulations or administrative practice can lead to negative consequences for the Issuer, the bonds and the investors
- The purchase of the bonds by potential investors may violate applicable law
- Under certain circumstances, the Issuer, the arranger and the dealers may withdraw from the issue.
- Bondholders may not be able to assert claims independently
- Unless asserted, claims made against the Issuer for redemp-

<p>ion expire within thirty years (regarding capital) and within three years (regarding interest)</p> <ul style="list-style-type: none"> Investors are exposed to the risk of a lack of influence on the issuer 	<p style="text-align: center;">Section E - Offer</p> <p>E.2b Reasons for the offer and use of proceeds [The issuer makes the offer and intends to use the net proceeds of the issue of the bonds for general corporate purposes] [•]</p> <p>E.3 Terms and conditions of the offer [The bonds will be issued up to a principal amount of EUR [insert principal amount] and with a denomination of EUR [insert denomination] [The subscription period is from [•] to [•]] [The subscription period may be extended or shortened] [Other terms and conditions of the offer are [•]]</p> <p>E.4 Material interest in the issue/offer including conflicting interests [•]</p> <p>E.7 Costs for investors [Not applicable. The issuer will not charge any costs, expenses or taxes directly to the investors in connection with the bonds] [•]</p>
--	---

S TIMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien
Österreich

ARRANGEUR UND PLATZEUR

Erste Group Bank AG
Graben 21
1010 Wien
Österreich

TRANSAKTIONSSANWALT

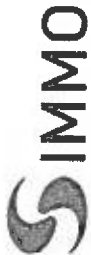
**Cerba Hempel Spiegefeld Hlawati
Partnerschaft von Rechtsanwälten**
Parkring 2
1010 Wien
Österreich

ABSCHLUSSPRÜFER

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
(seit 1. Jänner 2013)
Erdbergstraße 200
1030 Wien
Österreich

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs
GmbH (bis 31. Dezember 2012)**
Remiggasse 1 / Freyung
1013 Wien
Österreich

NACHTRAG



S IMMO AG

(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)

1. Nachtrag gemäß § 6 Abs. 1 KMG zum Basisprospekt vom 29. April 2014 zum EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen (Nichtwidendenwerte gemäß § 1 Abs 1 Z 4b KMG)

Dieser Nachtrag (der „Nachtrag“) ist ein Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz („KMG“). Er ergänzt den Basisprospekt vom 29. April 2014 über das EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG (die „Emitentin“) für das öffentliche Angebot von bis zu nominale EUR 250.000.000 Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Regierten Freiverkehr der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem (der „Prospekt“) und sollte stets gemeinsam mit dem Prospekt gelesen werden.

Der Prospekt wurde am 29. April 2014 von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (die „FMA“) gebilligt. Dieser Nachtrag wurde am 15. September 2014 gemäß den Bestimmungen des KMG veröffentlicht und hinterlegt und bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde zur Billigung eingereicht. Der Prospekt und dieser Nachtrag samt den durch Verweis einbezogenen Dokumenten stehen dem Publikum am Sitz der Emitentin in gedruckter Form, und auf der Webseite der Emitentin (www.simmogroup.at) in elektronischer Form kostenlos zur Verfügung.

Dieser Nachtrag stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zum Verkauf von Teilschuldverschreibungen dar.

Die in diesem Nachtrag verwendeten Definitionen und Abkürzungen haben, soweit sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, dieselbe Bedeutung wie im Prospekt. Soweit Unterschiede zwischen Angaben in diesem Nachtrag und Angaben im Prospekt oder durch Verweis auf diesen bestehen, gehen die Angaben in diesem Nachtrag vor. Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gab es keine wichtigen neuen Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

Gemäß Art 16 der Prospektrichtlinie und § 6 Abs 2 KMG in der jeweils gültigen Fassung haben Anleger, die sich bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Erwerb oder zur Zeichnung von unter dem Prospekt emittierten Wertpapieren verpflichtet haben, das Recht, ihre Zusage innerhalb von zwei Bankarbeitstagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass die nachtragsrelevanten Tatsachen vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Sind solche Anleger Verbraucher im Sinne von § 1 Abs 1 2 KSchG, haben diese unter der beschriebenen Voraussetzung gemäß § 5 Abs. 4 KMG das Recht, binnen einer Woche ab dem Tag nach Veröffentlichung dieses Nachtrags von ihrem Angebot oder vom Vertrag zurückzutreten.

Dieser Nachtrag wurde bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde gemäß KMG zur Billigung eingereicht. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Nachtrag gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Nachtrags durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Nachtrag ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a Abs. 1 KMG.

NACHTRAGSAUSLÖSENDE UMSTÄNDE

Die Emitentin hat ihren ungeprüften Zwischenbericht zum 30. Juni 2014 veröffentlicht. Weiters hat sie eine fixverzinsliche Anleihe im Wege eines freiwilligen Übernahmeangebots gegen Tausch von Genussscheinen der Emitentin begeben. Zuletzt erwägt die Emitentin erhebliche zukünftige Investitionen bzw. Akquisitionen.

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Der am 29. April 2014 von der Finanzmarktaufsichtsbehörde gebilligte und am 29. April 2014 veröffentlichte Prospekt wird wie folgt abgeändert:

1. Der erste Absatz auf Seite 3 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommene Dokumente-Finanzinformationen“ wird durch folgenden Absatz ersetzt:

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emitentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 (der „Konzernabschluss 2013“) sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 (der „Konzernabschluss 2012“) in deutscher Sprache (die „Geprüften Konzernjahresabschlüsse“), einnehmen jeweils den Geschäftsberichten 2013 und 2012, und der ungeprüfte Zwischenabschluss der Emitentin für die sechs Monate vom 1. Jänner 2014 bis zum 30. Juni 2014 (der „Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss“, gemeinsam mit den Geprüften Konzernjahresabschlüssen, die „Konzernabschlüsse“) in deutscher Sprache, einnehmen dem Zwischenbericht zum 30. Juni 2014, werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und gemeinsam mit den Bewertungsgutachten (wie in „Liste der Querverweise der per Verweis aufgenommenen Dokumente“ definiert) 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.

2. Der Absatz auf Seite 3 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommene Dokumente-In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen“ wird durch folgenden Absatz ersetzt:

Alle Finanzinformationen, die in diesem Prospekt abgebildet sind, insbesondere die Informationen unter der Überschrift „Ausgewählte Finanzinformationen“, wurden den Konzernabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet, sofern nicht in diesem Prospekt ausdrücklich anderes angegeben ist.

3. Nach dem ersten Absatz auf Seite 4 des Prospekts (Abschnitt „Per Verweis aufgenommene Dokumente-Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente“) wird folgender neue Absatz eingefügt:

• Zwischenbericht zum 30. Juni 2014: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 12), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 13), Konzernbilanz (Seiten 10-11), Konzern-Eigenkapitalrechnung (Seite 16), Konzern-Eigenkapitalveränderungssrechnung (Seite 17), Konzernanhang (Seiten 18-27);

4. Nach dem ersten Absatz auf Seite 4 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommene Dokumente-Einsehbare Dokumente“ wird in der Liste der einsehbaren Dokumente folgender neue Absatz eingefügt:

• der Zwischenbericht zum 30. Juni 2014 einschließlich des Ungeprüften Konzernzwischenabschlusses;

5. Auf Seite 8 und 9 des Prospekts (Zusammenfassung) wird der Abschnitt „B.10-Beschränkungen im Bestätigungsvermerk“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk Entfällt, weil die Geprüften Konzernjahresabschlüsse mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken der Abschlussprüfer versehen wurden.

6. Auf Seite 9 des Prospekts (Zusammenfassung) wird der Abschnitt „B.12-Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.12 Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den Konzernabschlüssen der Emittentin entnommen.

	Zahl und für die sechs Monate endend am 30.		Zahl und für die Geschäftsjahr endend zum 31.	
	2014	2013	2013	2012
Umsatz	93,2	97,0	193,7	196,7
Ergebnis vor Steuerlast und Ertrag aus der Mehrheitsbeteiligung	76,6	78,2	156,9	160,5
EBITDA	47,0	49,9	100,9	98,8
EBIT	52,2	48,0	95,8	106,8
EBT	20,6	17,6	32,6	32,3
Jahres- bzw. Periodenergebnis	16,4	16,0	38,1	36,0
Bilanzsumme	1.841,3	1.943,4	1.879,6	2.013,8
Eigenkapital	551,4	529,1	519,6	509,5
Verbindlichkeiten	1.289,9	1.414,3	1.330,0	1.504,3
Eigenkapitalquote (in %)²	30	27	29	25
Investitionen in Immobilienvermögen	4,7	3,1	10,4	11,2
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-0,6	28,9	72,1	87,3
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	44,5	70,1	107,2	113,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-79,9	-102,1	-186,4	-238,6
Liquide Mittel	55,1	54,0	49,9	57,1
SOX ¹ -Ratio (in %)³	36	53	53	50
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,22	0,22	0,41	0,36
Buchwert je Aktie (in EUR) ⁴	7,87	7,47	7,83	7,17
Operativer Cashflow je Aktie (in EUR)	0,67	0,73	1,48	1,36
Immobilienvermögen	1.236,7	1.296,5	1.236,6	1.872,3
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	17,2	20,6	16,7	20,2

(1) Angewandt aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Erstanwendung von IAS 19 rev. einschließlich einer vorgenommenen Saldierung von Plan Assets.
 (2) Die angegebenen Werte zum 31. Dezember 2012 sind solche vor der Anpassung aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Erstanwendung von IAS 19 rev. einschließlich einer vorgenommenen Saldierung von Plan Assets. Nach Anpassung würden sich die mit „(“) markierten Werte um jeweils EUR 0,05 Millionen bis EUR 0,07 Millionen erhöhen. Die Bilanzsumme würde sich nach Anpassung auf EUR 2.013,41 Millionen verringern, das Eigenkapital

auf EUR 509,63 Millionen erhöhen, die Verbindlichkeiten auf EUR 1.503,77 Millionen verringern und der Buchwert je Aktie auf EUR 7,18 erhöhen.
 (3) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme (ohne Berücksichtigung des Genussrechtskapitals).
 (4) Net operating income (Nettoergebnis).
 (5) Auch als „NAV laut Bilanz je Aktie“ bezeichnet; die Kennzahl entspricht dem auf Anteilseigner der Muttergesellschaft entfallenden Eigenkapital dividiert durch die im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende des Geschäftsjahres.
 (6) Nicht den Konzernabschlüssen entnommen bzw. daraus ableitbar.

Seit 31. Dezember 2013 haben sich die Aussichten der Gruppe nicht wesentlich verschlechtert. Es gab seit dem 30. Juni 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.

7. Auf Seite 13 des Prospekts (Zusammenfassung) wird im Abschnitt „D.2-Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind“ unter der Zwischenüberschrift „Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise“ folgender neuer dritter Absatz eingefügt:

- Risiken in Zusammenhang mit der Ukraine-Krise.

Die Zwischenüberschrift wird in „Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise sowie der Ukraine-Krise“ geändert.

8. Auf Seite 19 des Prospekts wird die Überschrift „Risiken im Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise“ geändert in:

Risiken im Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise sowie der Ukraine-Krise

9. Auf Seite 21 des Prospekts wird vor den Risikofaktoren unter der Überschrift „Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte“ folgende Überschrift und folgender Absatz eingefügt:

Risiken in Zusammenhang mit der Ukraine-Krise.

Mit der Eskalation des Konflikts in der Ostukraine entstand eine Vielzahl geopolitischer und in weitere Folge wirtschaftlicher Risiken. Die Destabilisierung in der Ukraine, der Krieg in der Ostukraine und die von den USA und der EU im Zusammenhang mit der Gefährdung der territorialen Integrität der Ukraine gegen Russland verhängten und ausgeweiteten Sanktionen destabilisieren die Wirtschaften und Währungen Europas. Eine mögliche weitere Eskalation und Ausweitung der geopolitischen Krise, ein Fortbesuchen oder eine Vermehrung der EU-Sanktionen und in diesem Zusammenhang entstehende Gegenmaßnahmen können die Wirtschaften der Länder, in denen die Unternehmensgruppe tätig ist schwer schädigen, was die Fähigkeit der Emittentin mit ihren Geschäftsfeldern in Österreich, Deutschland und im CEE-Raum, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, erheblich beeinträchtigen kann.

10. Auf Seite 33 des Prospekts wird der erste Absatz des Risikofaktors mit der Überschrift „Auflagen in Finanzierungsverträgen der Gruppe können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Gruppe beeinträchtigen“ durch folgenden Absatz ersetzt:

Die Finanzierungsverträge der Gruppe enthalten Auflagen, insbesondere Beschränkungen des zulässigen Verschuldungsgrades, Eigenkapitalklauseln (Mündesdifferenz zwischen Aktiva und Verbindlichkeiten), Deckungsgrad des Schulden- und/oder Zinsdienstes (DSCR, ISCR). Diese Auflagen können die Flexibilität der Gruppe bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger Covenants kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Weiters können allfällige wesentliche Investitionen, insbesondere Akquisitionen, zu einer wesentlichen Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten, des Finanzaufwandes, des Verschuldungsgrads und damit verbunden zu covenant breaches führen. All dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sowie die Fähigkeit der Emittentin die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

11. Auf Seite 29 des Prospekts wird nach dem dritten Satz des Absatzes des Risikofaktors mit der Überschrift „Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt“ folgender Satz eingefügt:

Darüber hinaus können wesentliche Akquisitionen von Beteiligungen zu Abhängigkeiten von Ausschüttungen führen.

12. Der siebente Absatz auf Seite 46 des Prospekts (Kapitel „Das Programm“, beginnend auf Seite 43) Abschnitt „Märkte, auf denen Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie bereits zum Handel zugelassen sind“ wird durch folgenden Absatz ersetzt:

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

An der Wiener Börse sind fixverzinsliche Schuldverschreibungen der Emittentin zum Handel im Geregelteten Freiverkehr zugelassen.

13. Seite 73 des Prospekts, Kapitel „Ausgewählte Finanzinformationen“ wird durch folgenden Text ersetzt:

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß IFRS erstellten Konzernabschlüssen der Emittentin entnommen und sollten in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2014	2013	2013	2012
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angegeben			
Umsatz	93,2	97,0	191,7	196,7
davon Mietbesitz und Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	76,0	78,2	156,9	160,5
EBITDA	47,0	49,9	100,9	98,7
EBIT	52,2	48,0	95,8	106,8
EBT	20,6	17,6	32,6	32,7
Jahresabschluss	16,4	16,0	28,1	26,0
Bilanzsumme	1.811,3	1.943,4	1.879,6	2.015,8
Eigenkapital	551,4	529,1	549,6	500,5
Verbindlichkeiten	1.259,9	1.414,3	1.330,0	1.504,3
Eigenkapitalquote (in %)²	30	27	29	25
Investitionen in Immobilienvermögen, immaterielles Vermögen und Sachanlagen	4,7	3,1	10,4	14,2
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	40,6	28,9	72,1	87,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	44,5	70,1	107,2	113,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-79,9	-102,1	-186,4	-238,6
Liquide Mittel	55,1	54,0	49,9	57,4

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2014	2013	2013	2012
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angegeben			
NUTZ-Ratio (in %)	56	53	53	50
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,22	0,22	0,41	0,16
Buchwert je Aktie (in EUR)	7,87	7,47	7,83	7,17
Operativer Cashflow je Aktie (in EUR)	9,67	9,75	1,58	1,36
Immobilienvermögen	1.756,7	1.796,5	1.756,6	1.872,3
davon Fortentwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	17,2	30,6	16,7	20,2

- (1) Angepasst aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Erstinweisung von IAS 19 rev. einschließlich einer vorgenommenen Saldierung von Plan Assets.
- (2) Die angegebenen Werte zum 31.12.2012 sind solche, wie der Anpassung aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Erstinweisung von IAS 19 rev. einschließlich einer vorgenommenen Saldierung von Plan Assets. Nach Anpassung würden sich die mit „(*)“ markierten Werte um jeweils EUR 0,05 Millionen bis EUR 0,07 Millionen erhöhen. Die Bilanzsumme würde sich nach Anpassung auf EUR 2.013,41 Millionen verringern, das Eigenkapital auf EUR 509,63 Millionen erhöhen, die Verbindlichkeiten auf EUR 1.503,77 Millionen verringern und der Buchwert je Aktie auf EUR 7,18 erhöhen.
- (3) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme (ohne Berücksichtigung des Konzernabschlusses).
- (4) Net operating income (Nettoertrahergebnis).
- (5) Auch als „NAV laut Bilanz je Aktie“ bezeichnet; die Kennzahl entspricht dem auf Anteilinhaber der Muttergesellschaft entfallenden Eigenkapital dividiert durch die im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende des Geschäftsjahres.
- (6) Nicht den Konzernabschlüssen entnommen bzw. daraus ableitbar.

Wesentliche Veränderungen in der Finauzlage und der Handelsposition der Gruppe:

Seit 31. Dezember 2013 haben sich die Aussichten der Gruppe nicht wesentlich verschlechtert. Es gab seit dem 30. Juni 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Finauzlage oder der Handelsposition der Emittentin.

14. Auf Seite 79 des Prospekts wird der Text unter der Überschrift „Geschäftstätigkeit – Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe“ durch folgenden Text ersetzt:

Die Gesellschaft hat im Juni 2014 eine mit 4,5% p.a. fixverzinsliche Anleihe mit 7-jähriger Laufzeit (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtbetrag von EUR 89.739.500 im Wege eines Tauschs (freiwilliges Umtauschangebot) gegen Genusscheine der Gesellschaft emittiert. Insgesamt wurden 519.384 Stück Genusscheine mit der ISIN AT0000795737 und 620.416 Stück Genusscheine mit der ISIN AT0000630694 in Schuldverschreibungen der Gesellschaft getauscht. Die Anleihe ist zum Handel im Geregelteten Freiverkehr der Wiener Börse zugelassen (Segment „corporates prime“).

15. Auf Seite 79 des Prospekts wird der Text unter den Überschriften „Geschäftstätigkeit – Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe und – Investitionen“ durch folgende Überschrift und folgenden Text ersetzt:

Neue Entwicklungen insbesondere hinsichtlich Investitionen

Seit dem 31.12.2013 hat die Emittentin keine wesentlichen Investitionen getätigt. Der Vorstand der Emittentin hat bisher noch keine wichtigen künftigen Investitionen fest beschlossen. Die Emittentin prüft jedoch derzeit die Transaktionsmärkte insbesondere in Österreich und Deutschland auf Akquisitionsmöglichkeiten, wobei wesentliche Investitionen sowohl durch Übernahme von Geschäftsanteilen oder Aktienpaketen an Immobilien(-investitions)gesellschaften, als auch durch Kauf

von Immobilien im Wege von Asset oder Share Deals möglich sind. Dazu können die Aufnahme weiteren Fremdkapitals und/oder die Veräußerung von Vermögenswerten erforderlich werden. Dies kann unter anderem zu einer wesentlichen Erhöhung der Bilanzsumme, der Finanzverbindlichkeiten, des Verschuldungsgrads, des Finanzaufwandes teilweise zu Abhängigkeiten von Dividendeneinkünften und zum Wegfall stabiler Einnahmen führen.

16. Auf Seite S-4 des Prospekts („Englische Übersetzung der Zusammenfassung“) wird der Abschnitt „B.10-Qualifications in the audit report“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.10 Qualifications in the audit report..... Not applicable. The audited consolidated annual financial statements have been provided with unqualified auditor certificates by the auditors.

17. Auf Seite S-4 und S-5 des Prospekts („Englische Übersetzung der Zusammenfassung“) wird der Abschnitt „B.12-Selected key financial information“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.12 Selected key financial information.....

The following summarized selected financial information of the Group was taken from the consolidated statements of the Issuer.

	As of and for the six months ended		As of and for the fiscal year ended	
	June 30, 2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽¹⁾
	All figures in EUR million, except specifically stated otherwise			
	unaudited	audited	unaudited	audited
Revenues of which equal income and revenue from hotel operators	93.2	97.0	193.7	196.7
EBITDA	76.0	78.2	156.9	160.5
EBIT	47.0	49.9	100.9	98.8 ⁽²⁾
EBT	52.2	48.0	95.8	106.8 ⁽²⁾
EBT	20.6	17.6	32.6	32.2 ⁽²⁾
Consolidated net income	16.4	16.0	28.1	26.0 ⁽²⁾
Total assets	1,841.3	1,943.4	1,879.6	2,017.8
Shareholders' equity	551.4	529.1	549.6	509.5
Liabilities	1,289.9	1,414.3	1,330.0	1,508.3
Equity ratio (in %)	30	27	29	25
Investments in real estate assets, intangible assets and tangible assets	4.7 ⁽³⁾	3.1 ⁽³⁾	10.4	14.2
Cash flow from operating activities	40.6	28.9	72.1	67.1
Cash flow from investing activities	41.5	70.1	107.2	111.1
Cash flow from financing activities	-29.9	-102.1	-186.4	-258.6
Cash and cash equivalents	55.1	54.9	497.9	571.1
ROE ⁽⁴⁾ margin (in %)	66	53	53	50
Dividends per share (in EUR)	0.22	0.22	0.41	0.26
Book value per share (in EUR)	7.87	7.47	7.83	7.11
Operating cash flow per share (in EUR)	0.67	0.73	1.48	1.26
Property portfolio of which development projects and underdeveloped land	1,756.7	1,706.5	1,756.6	1,822.1
	17.2	26.6	16.7	20.2

(1) Adjusted due to the retrospective financing adjustment of IAS 19 in the fiscal year

- (2) 2013 including a re-evaluation of plan assets. The figures indicated as at December 31, 2012 are before adjustments made due to the retrospective adoption of IAS 19 in the fiscal year 2013 including a re-evaluation of plan assets. After adjustment the figures marked with * would each increase between EUR 0.05 million and EUR 0.07 million. The balance sheet total after adjustment would decrease to EUR 2,013.41 million, the equity would increase to EUR 569.64 million, the liabilities would decrease to EUR 1,503.77 million and the book value per share would increase to EUR 7.18.
- (3) The equity ratio is the share of the equity in total equity and liabilities (without considering participating certificate capital).
- (4) Not operating income.
- (5) Also referred to as "Balance sheet NAV per share"; this key figure is the equity attributable to the owners of the parent divided by the number of floating shares at the end of the fiscal year.
- (6) Not derived from the issuer's consolidated statements.

There has been no material adverse change in the prospects of the Group since December 31, 2013. There were no significant changes in the financial or trading position subsequent to June 30, 2014.

18. Auf Seite S-7 des Prospekts („Englische Übersetzung der Zusammenfassung“) wird im Abschnitt „D.2-Key risks specific to the Issuer“ unter der Zwischenüberschrift „Risks related to the financial, economic and sovereign debt crisis“ folgender neuer dritter Absatz eingefügt:

- Risks related to the crisis in the Ukraine.
- Die Zwischenüberschrift wird in „Risks related to the financial, economic and sovereign debt crisis and the crisis in the Ukraine“ geändert.

(Rest der Seite absichtlich freigelassen)

ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION
VOM 29. APRIL 2004

Die S IMMO AG mit ihrem Sitz in Wien, Österreich, ist für diesen Prospektbuchung verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Nachtrag genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Nachtrages, wenn er zusammen mit dem Prospekt gelesen wird, wahrscheinlich verändern könnten.

Wien, am 15 . September 2014

S IMMO AG
als Emittentin

Emsk Vejilovszky

Friedrich Wachernig

Job Nr.: 2014-0203
Nachtrag gebilligt

16. Sep. 2014

FINANZMARKTAUFSICHT
Abteilung Kapitalmarktregulierung
1080 Wien, Otto-Wagner-Platz 6

2. NACHTRAG



S IMMO AG

(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)

2. Nachtrag gemäß § 6 Abs. 1 KMG zum Basisprospekt vom 29. April 2014 zum EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen (Nichtdividendenwerte gemäß § 1 Abs 1 Z. 4b KMG)

Dieser 2. Nachtrag (der „Nachtrag“) ist ein Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz („KMG“). Er ergänzt den Basisprospekt vom 29. April 2014 über das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 250.000.000 Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem (der „Prospekt“), geändert durch den 1. Nachtrag vom 15. September 2014 („1. Nachtrag“), und sollte stets gemeinsam mit dem Prospekt und dem 1. Nachtrag gelesen werden.

Der Prospekt wurde am 29. April 2014 von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (die „FMA“) gebilligt. Dieser Nachtrag wurde am 30. September 2014 gemäß den Bestimmungen des KMG veröffentlicht und hinterlegt und bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde zur Billigung eingereicht. Der Prospekt, der 1. Nachtrag und dieser Nachtrag samt den durch Verweis einbezogenen Dokumenten stehen dem Publikum am Sitz der Emittentin in gedruckter Form, und auf der Webseite der Emittentin (www.simmoad.at) in elektronischer Form kostenlos zur Verfügung.

Dieser Nachtrag stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zum Verkauf von Teilschuldverschreibungen dar.

Die in diesem Nachtrag verwendeten Definitionen und Abkürzungen haben, soweit sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, dieselbe Bedeutung wie im Prospekt. Soweit Unterschiede zwischen Angaben in diesem Nachtrag und Angaben im Prospekt, oder durch Verweis auf diesen bestehen, gehen die Angaben in diesem Nachtrag vor. Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gab es keine wichtigen neuen Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

Gemäß Art 16 der Prospekttrichtlinie und § 6 Abs 2 KMG in der jeweils gültigen Fassung haben Anleger, die sich bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Erwerb oder zur Zeichnung von unter dem Prospekt emittierten Wertpapieren verpflichtet haben, das Recht, ihre Zusagen innerhalb von zwei Bankarbeitstagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass die nachtragsrelevanten Tatsachen vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Die Rücktrittsfrist endet am 2. Oktober 2014.

Dieser Nachtrag wurde bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde gemäß KMG zur Billigung eingereicht. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Nachtrag gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Nachtrags durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Nachtrag ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a Abs. 1 KMG.

NACHTRAGSAUSLÖSENDE UMSTÄNDE

Die Emittentin hat am 30. September 2014 bekanntgegeben, dass ihr Vorstand am 30. September 2014 beschlossen hat, in einem derzeit laufenden Bietverfahren der UniCredit Bank Austria AG ein verbindliches Angebot für den Erwerb ihrer ca. 16,35 %-Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft abzugeben.

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Der am 29. April 2014 von der Finanzmarktaufsichtsbehörde gebilligte und am 29. April 2014 veröffentlichte Prospekt, geändert durch den 1. Nachtrag, wird wie folgt abgeändert:

1. Auf Seite 29 des Prospekts in der Fassung des 1. Nachtrags wird der vierte Satz des Absatzes des Risikofaktors mit der Überschrift **„Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt“** durch folgenden Satz ersetzt:

Darüber hinaus können wesentliche Akquisitionen von Beteiligungen wie insbesondere ein allfälliger Erwerb eines Aktienpakets an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo“) zu Abhängigkeiten von Ausschüttungen führen.

2. Auf Seite 33 des Prospekts in der Fassung des 1. Nachtrags wird der erste Absatz des Risikofaktors mit der Überschrift **„Auflagen in Finanzierungsverträgen der Gruppe können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Gruppe beeinträchtigen“** durch folgenden Absatz ersetzt:

Die Finanzierungsverträge der Gruppe enthalten Auflagen, insbesondere Beschränkungen des zulässigen Verschuldungsgrades, Eigenkapitalklassen (Mindestdifferenz zwischen Aktiva und Verbindlichkeiten), Deckungsgrad des Schulden- und/oder Zinsdienstes (DSCR, ISCR). Diese Auflagen können die Flexibilität der Gruppe bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftsvorfälle einschränken. Die Berechnung derartiger Covenants kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. veränderte Einschätzungen negativ beeinflusst werden. Weiters können allfällige wesentliche Investitionen, insbesondere Akquisitionen wie etwa ein allfälliger Erwerb eines Aktienpakets an der CA Immo zu einer wesentlichen Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten, des Finanzaufwandes, des Verschuldungsgrads und damit verbunden zu covenant breaches führen. All dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sowie die Fähigkeit der Emittentin beizubehalten, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

3. Auf Seite 79 des Prospekts in der Fassung des 1. Nachtrags wird der Text unter der Überschrift **„Geschäftstätigkeit-Neue Entwicklungen insbesondere hinsichtlich Investitionen“** durch folgenden Text ersetzt:

Seit dem 31.12.2013 hat die Emittentin keine wesentlichen Investitionen getätigt. Die Emittentin prüft jedoch derzeit die Transaktionsmärkte insbesondere in Österreich und Deutschland auf Akquisitionsmöglichkeiten, wobei wesentliche Investitionen sowohl durch Übernahme von Geschäftsanteilen oder Aktienpaketen an Immobilien-investitions-gesellschaften, als auch durch Kauf von Immobilien im Wege von Asset oder Share Deals möglich sind. Dazu können die Aufnahme weiteren Fremdkapitals und/oder die Veränderung von Vermögenswerten erforderlich werden. Dies kann unter anderem zu einer wesentlichen Erhöhung der Bilanzsumme, der Finanzverbindlichkeiten, des Verschuldungsgrads, des Finanzaufwandes teilweise zu Abhängigkeiten von Dividendeneinkünften und zum Wegfall stabiler Einnahmen führen.

Die Emittentin hat zwar bisher keine wesentlichen Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen vereinbart. Allerdings hat der Vorstand der Emittentin am 30. September 2014 beschlossen, in einem derzeit laufenden Bietverfahren der UniCredit Bank Austria AG ein verbindliches Angebot für den Erwerb ihrer ca. 16,35 %-Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft abzugeben. Die Aktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) sind zum Handel im Aurländischen Handel der Wiener Börse zugelassen. Berechnet anhand des Schlusskurses an der Wiener Börse vom 29.9.2014 ergäbe sich ein Börsenwert dieses Aktienpakets von rund EUR 250,5 Millionen. Der Ausgang des

Bietprozesses ist ungewiss und wird zum gegebenen Zeitpunkt von der UniCredit Bank Austria AG kommuniziert werden. Im Falle eines Zuschlags würde die Aufnahme weiteren Fremdkapitals erforderlich werden, was unter anderem zu einer wesentlichen Erhöhung der Bilanzsumme, der Finanzverbindlichkeiten und des Verschuldungsgrads führen würde. Dadurch steigt unter anderem das Risiko von covenant breaches bei Finanzierungen und die Abhängigkeit von Dividendeneinkünften.

**ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION
VOM 29. APRIL 2004**

Die S IMMO AG mit ihrem Sitz in Wien, Österreich, ist für diesen Prospektnachtrag verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Nachtrag genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Nachtrages, wenn er zusammen mit dem Prospekt gelesen wird, wahrscheinlich verändern könnten.

Wien, am 30. September 2014

S IMMO AG
als Einleitende

Ernst Vejdovsky

Friedrich Wucherung

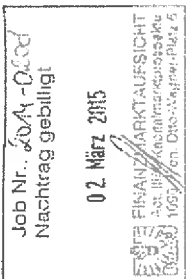
Job Nr. 2014/09/03
Nachtrag gebilligt
02. Okt. 2014
FINANZMARKTAUFSICHT
Abt. für Marktintegrität und
1050 Wien, C/10 - Wagner-Platz 5

3. NACHTRAG



S IMMO AG

(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)



3. Nachtrag gemäß § 6 Abs. 1 KMG zum Basisprospekt vom 29. April 2014 zum EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung von finanzinstituten Teilschuldverschreibungen (Nichtdividendenwerte gemäß § 1 Abs 1 Z. 4b KMG)

Dieser 3. Nachtrag (der „Nachtrag“) ist ein Nachtrag gemäß § 6 Kapitalmarktgesetz („KMG“). Er ergänzt den Basisprospekt vom 29. April 2014 über das EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG (die „Emitentin“) für das öffentliche Angebot von bis zu Normale EUR 250.000.000 Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Regierten Freiverkehr der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem (der „Prospekt“), geändert durch den 1. Nachtrag vom 15. September 2014 („1. Nachtrag“) und den 2. Nachtrag vom 30. September 2014 („2. Nachtrag“), und sollte stets gemeinsam mit dem Prospekt, dem 1. Nachtrag und dem 2. Nachtrag gelesen werden.

Der Prospekt wurde am 29. April 2014 von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (die „FMA“) gebilligt. Dieser Nachtrag wurde am 24. Februar 2015 gemäß den Bestimmungen des KMG veröffentlicht und hinterlegt und bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde zur Billigung eingereicht. Der Prospekt, der 1. Nachtrag, der 2. Nachtrag und dieser Nachtrag samt den durch Verweis einbezogenen Dokumenten stehen dem Publikum am Sitz der Emitentin in gedruckter Form, und auf der Webseite der Emitentin (www.simmoag.at) in elektronischer Form kostenlos zur Verfügung.

Dieser Nachtrag stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zum Verkauf von Teilschuldverschreibungen dar.

Die in diesem Nachtrag verwendeten Definitionen und Abkürzungen haben, soweit sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, dieselbe Bedeutung wie im Prospekt. Soweit Unterschiede zwischen Angaben in diesem Nachtrag und Angaben im Prospekt, oder durch Verweis auf diesen bestehen, gehen die Angaben in diesem Nachtrag vor. Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gab es keine wichtigen neuen Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

Gemäß Art 16 der Prospektrichtlinie und § 6 Abs 2 KMG in der jeweils gültigen Fassung haben Anleger, die sich bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Erwerb oder zur Zeichnung von unter dem Prospekt emittierten Wertpapieren verpflichtet haben, das Recht, ihre Aussagen innerhalb von zwei Bankarbeitstagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass die nachtragsrelevanten Tatsachen vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist.

Dieser Nachtrag wurde bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde gemäß KMG zur Billigung eingereicht. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Nachtrag gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Nachtrags durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Nachtrag ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a Abs. 1 KMG.

NACHTRAGSAUFLÖSENDE UMSTÄNDE

Die Emitentin hat ihren ungeprüften Zwischenbericht zum 30. September 2014 veröffentlicht. Außerdem ist die Emitentin im Bietverfahren zum Erwerb einer ca. 15,35 %-Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft nicht zum Zug gekommen. Am 3. Oktober 2014 hat sie eine EUR 100.000.000 fixverzinsliche Anleihe begeben. Nach der derzeitigen Strategie der Gesellschaft ist ein Bilanzwachstum durch Investitionen in Immobilien angestrebt. Am 9. Dezember 2014 hat der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, ein weiteres Aktienrückkaufprogramm gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG zu starten. Am 23. Februar 2015 hat die Gesellschaft bekanntgegeben, dass sie für das Geschäftsjahr 2014 eine Steigerung des Konzern-Jahresüberschusses um circa 20% erwartet.

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Der am 29. April 2014 von der Finanzmarktaufsichtsbehörde gebilligte und am 29. April 2014 veröffentlichte Prospekt, geändert durch den 1. Nachtrag und den 2. Nachtrag, wird wie folgt abgeändert, wobei sich in diesem Abschnitt „Nachtragspflichtige Änderungen“ Hinweise auf den „Prospekt“ auf den Prospekt in der Fassung des 1 und 2 Nachtrags beziehen

1. Der erste Absatz auf Seite 3 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommene Dokumente–Finanzinformationen“ wird durch folgenden Absatz ersetzt:

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emitentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 (der „Konzernabschluss 2013“) sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 (der „Konzernabschluss 2012“) in deutscher Sprache (die „Geprüften Konzernjahresabschlüsse“), entnommen jeweils den Geschäftsberichten 2013 und 2012, und der ungeprüfte Zwischenabschluss der Emitentin für die neun Monate vom 1. Jänner 2014 bis zum 30. September 2014 (der „Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss“, gemeinsam mit den Geprüften Konzernjahresabschlüssen, die „Konzernabschlüsse“) in deutscher Sprache, entnommen dem Zwischenbericht zum 30. September 2014, werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und gemeinsam mit den Bewertungsgutachten (wie in „Liste der Querverweise der per Verweis aufgenommenen Dokumente“ definiert) als „per Verweis aufgenommenen 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.

2. Nach dem ersten Absatz auf Seite 4 des Prospekts (Abschnitt „Per Verweis aufgenommene Dokumente–Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente“) wird der mit dem 1. Nachtrag (Punkt 3) eingefügte Absatz durch folgende Absatz ersetzt:

- Zwischenbericht zum 30. September 2014; Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 12); Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 13); Konzernbilanz (Seiten 10-11); Konzern-Geldflussrechnung (Seite 16); Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 17); Konzernanhang (Seiten 18-27);

3. Nach dem ersten Absatz auf Seite 4 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommenen Dokumente–Einschbare Dokumente“ wird in der Liste der einschbaren Dokumente der mit dem 1. Nachtrag (Punkt 4) eingefügte Absatz durch folgenden Absatz ersetzt:

- der Zwischenbericht zum 30. September 2014 einschließlich des Ungeprüften Konzernabschlusses;

4. Auf Seite 9 des Prospekts wird in der Zusammenfassung der Abschnitt „B.12- Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.12 Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den Konzernabschlussdaten der Emittentin entnommen.

	Zum und für die neun Monate endend am 30. September		Zum und für die neun Monate endend am 30. September	
	2014	2013	2014	2013
Umsatz	140,5	145,1	193,7	196,1
davon Mietabz. und Erlöse aus dem				
Hotellbetriebe	114,7	117,5	156,0	160,5
EBITDA	67,6	75,4	106,0	98,5
EBIT	33,9	32,2	93,8	106,5
EBT	27,2	25,6	32,6	33,2
Jahres- bzw. Fondsergebnis	22,2	21,4	28,1	26,0
Bilanzsumme	1.810,3	1.944,5	1.820,6	2.013,8
Eigenkapital	558,3	538,4	540,6	560,5
Verbindlichkeiten	1.252,0	1.406,1	1.330,0	1.504,3
Eigenkapitalquote in % ¹⁾	30	28	29	28
Investitionen in Immobilienvermögen	7,6 ²⁾	11,5 ²⁾	16,4	14,2
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	46,5	64,4	72,1	87,2
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	39,1	72,9	107,2	113,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-99,9	-143,9	-186,4	-238,6
Liquide Mittel	46,9	49,6	49,9	57,1
NO ₂ -Kraftstoff (%)	54	53	53	50
Ergebnis je Aktie in EUR ³⁾	0,36	0,29	0,41	0,36
Buchwert je Aktie in EUR ³⁾	7,97	7,62	7,53	7,17
Operativer Cashflow je Aktie in EUR	0,96	1,12	1,48	1,36
Immobilienvermögen	1.722,2	1.794,9	1.756,6	1.872,3
davon Entwicklungsoptionen und	15,6	21,0	16,7	26,2
unbebaute Grundstücke				

(1) Angepasst aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Erläuterung von IAS 19 rev. einschließlich einer vorübergehenden Sakkierung von Plan Assets.
 (2) Die angegebenen Werte zum 31. Dezember 2012 sind solche vor der Anpassung aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Erläuterung von IAS 19 rev. einschließlich einer vorübergehenden Sakkierung von Plan Assets. Nach Anpassung werden die mit „(1)“ markierten Werte um jeweils EUR 0,05 Millionen bis EUR 0,07 Millionen erhöht. Die Bilanzsumme würde sich nach Anpassung auf EUR 2.013,8 Millionen verringern, das Eigenkapital auf EUR 509,63 Millionen erhöhen, die Verbindlichkeiten auf EUR 1.504,17 Millionen verringern und der Buchwert je Aktie auf EUR 7,18 erhöhen.
 (3) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme (ohne Berücksichtigung des steuerrechtlichen Kapitals).
 (4) Vor Anpassung (ohne Nettoübertragungsgehalt).
 (5) Auch als „NAV“ (Net Asset Value) bezeichnet; die Kennzahl entspricht dem arithmetischen der Muttergesellschaft entfallenden Eigenkapital dividiert durch die im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende des Geschäftsjahres.
 (6) Interne Daten der Emittentin (nicht den Konzernabschluss entnommen bzw. daraus ableitbar).

Seit 31. Dezember 2013 haben sich die Aussichten der Gruppe nicht wesentlich verschlechtert. Es gab seit dem 30. September 2014 mit Ausnahme der Emission einer EUR 100 Millionen Anleihe im Oktober 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin. Zur Ertragslage hat die Gesellschaft am 23. Februar 2015 bekanntgegeben, dass sie für das Geschäftsjahr 2014 eine Steigerung des Konzern-Jahresüberschusses um circa 20% erwartet.

5. Auf Seite 29 des Prospekts wird der mit dem 2. Nachtrag (Punkt 1) geänderte vierte Satz des Absatzes im Risikofaktor mit der Überschrift „Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt“ durch folgenden Satz ersetzt:

Darüber hinaus können wesentliche Akquisitionen von Beteiligungen zu Abhängigkeiten von Ausschüttungen führen

6. Auf Seite 33 des Prospekts wird im mit dem 2. Nachtrag (Punkt 2) eingefügten ersten Absatz des Risikofaktors mit der Überschrift „Auflagen in Finanzierungsverträgen der Gruppe können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Gruppe beeinträchtigen“ der vierte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

Weiters können wesentliche Investitionen in Immobilien oder Akquisitionen von Beteiligungen zu einer wesentlichen Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten, des Finanzaufwandes, des Verschuldungsgrads und damit verbunden zu covenant breaches führen.

7. Seite 73 des Prospekts, Kapitel „Ausgewählte Finanzinformationen“ wird durch folgenden Text ersetzt:

Die folgenden Zusammenfassungen ausgewählter Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß IFRS erstellten Konzernabschlussdaten der Emittentin entnommen und sollten in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

	Zum und für die neun Monate endend am 30. September		Zum und für die neun Monate endend am 30. September	
	2014	2013	2014	2013
Umsatz	140,5	145,3	193,7	196,7
davon Mietabz. und Erlöse aus dem				
Hotellbetriebe	114,7	117,5	156,0	160,5
EBITDA	67,6	75,4	106,0	98,5
EBIT	33,9	32,2	93,8	106,5
EBT	27,2	25,6	32,6	33,2
Jahres- bzw. Fondsergebnis	22,2	21,4	28,1	26,0
Bilanzsumme	1.810,3	1.944,5	1.820,6	2.013,8
Eigenkapital	558,3	538,4	540,6	560,5
Verbindlichkeiten	1.252,0	1.406,1	1.330,0	1.504,3
Eigenkapitalquote in % ¹⁾	30	28	29	28
Investitionen in Immobilienvermögen, immaterielle Vermögens	7,6 ²⁾	11,5 ²⁾	16,4	14,2
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	46,5	64,4	72,1	87,2
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	39,1	72,9	107,2	113,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-99,9	-143,9	-186,4	-238,6
Liquide Mittel	46,9	49,6	49,9	57,1
NO ₂ -Kraftstoff (%)	54	53	53	50
Ergebnis je Aktie in EUR ³⁾	0,36	0,29	0,41	0,36
Buchwert je Aktie in EUR ³⁾	7,97	7,62	7,53	7,17
Operativer Cashflow je Aktie in EUR	0,96	1,12	1,48	1,36

	Zum und für die Bilanzperiode auf den 30. September 2014	Zum und für die Bilanzperiode auf den 31. Dezember 2013
Immobilienvermögen	1.722,2	1.794,9
davon Umschuldungspflichten und unbekanntes Grundvermögen	13,6	21,0
		1.872,3
		20,2

(1) Angerechnet aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Ersteinwendung von IAS 19 rev. sind ausschließlich einer vorgenommenen Bewertung zum 31. Dezember 2013. Die angegebenen Werte zum 31.12.2012 sind solche vor der Anpassung aufgrund der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten rückwirkenden Ersteinwendung von IAS 19 rev. Zusätzlich ist eine vorgenommene Substanzierung von Plan Assets. Nach Anpassung würden sich die mit "(*)" markierten Werte um 355,63 EUR (0,05 Millionen bis EUR 0,07 Millionen) erhöhen. Die Bilanzsumme würde sich nach Anpassung auf EUR 2.013,37 Millionen verringern, das Eigenkapital auf EUR 899,63 Millionen erhöhen, die Verbindlichkeiten auf EUR 1.503,77 Millionen verringern und der Rückwert je Aktie auf EUR 7,18 erhöhen.

- (2) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme (ohne Berücksichtigung des GuV-Eigenkapitals).
- (3) Net operating income (Nettoertragsbeitrag).
- (4) Auch als „NAV zur Bilanz je Aktie“ bezeichnet; die Kennzahl entspricht dem auf Anzeigensphäre der Muttergesellschaft entfallenden Eigenkapital dividiert durch die im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende des Geschäftsjahres.
- (5) Interne Daten der Emittentin (nicht den Konzernabschluss entnommen bzw. daraus ableitbar).

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe

Seit 31. Dezember 2013 haben sich die Aussichten der Gruppe nicht wesentlich verschlechtert. Es gab seit dem 30. September 2014 mit Ausnahme der Emission einer EUR 100 Millionen Anleihe im Oktober 2014 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin. Zur Ertragslage hat die Gesellschaft am 23. Februar 2015 bekanntgegeben, dass sie für das Geschäftsjahr 2014 eine Steigerung des Konzern-Jahresüberschusses um circa 20% erwartet. In diesem Zusammenhang wird auf den Abschnitt „Geschäftstätigkeit-Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe“ des Prospekts verwiesen.

8. Auf Seite 79 des Prospekts wird der zweite und der dritte Absatz des Textes unter der Überschrift „Unternehmensstrategie“ durch folgende Absätze ersetzt:

Die Optimierung des Immobilienportfolios wurde mit Ende 2014 großteils abgeschlossen. Es konnten rund 5% des Portfolios erfolgreich veräußert werden. Ab dem Geschäftsjahr 2015 liegt der strategische Fokus wieder auf Bilanzwachstum. In den Jahren 2015 und 2016 wird das Unternehmen rund EUR 260 Millionen investieren. Davon sind zwei Drittel in Deutschland und ein Drittel in Österreich und Osteuropa vorgesehen. Wachstumsmöglichkeiten sieht die S IMMO vor allem auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt, der in den nächsten zwei Jahren von der noch niedrigen Eigenumsquote und einem prognostizierten starken Bevölkerungszuwachs profitieren soll. In Zentral- und Osteuropa bleibt der Fokus auf der Optimierung der Shopping-Center und Fachmarktzentren sowie auf der Vermietung der Leerstandsflächen der Bürogebäude in den herausfordernderen Märkten des Unternehmens, v.a. in Budapest.

Kapitalmarktseitig konnte im zweiten Quartal 2014 der Umtausch der S IMMO INVEST Genussscheine erfolgreich abgeschlossen werden. Rund die Hälfte des damals ausstehenden Genussschuldentitels (EUR 187,6 Millionen) wurde in eine Anleihe mit einem Volumen von ca. EUR 90 Millionen (Kupon: 4,5%; Laufzeit: 17. Juni 2021) umgetauscht. Im Oktober hat die S IMMO AG eine EUR 100 Mio. festverzinsliche Anleihe begeben. Mitte Dezember 2014 hat der Vorstand den Start eines weiteren Aktienrückkaufprogrammes beschlossen. Das Programm sieht den Rückkauf von bis zu weiteren 3% des Grundkapitals vor.

9. Auf Seite 79 des Prospekts wird der letzte Satz des mit dem 1. Nachtrag (Punkt 3) eingefügten Absatzes unter der Überschrift „Geschäftstätigkeit-Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe“ durch folgende zwei Sätze ersetzt und folgendes Absatz ergänzt:

Die Gesellschaft hat im Oktober 2014 eine mit 3% p.a. fixverzinsliche Anleihe mit 5-jähriger Laufzeit (ISIN A10000A19SBS) im Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000 emittiert. Beide Anleihen sind zum Handel im Geregelteten Freiverkehr der Wiener Börse zugelassen (Segment „corporate prime“).

Am 23. Februar 2015 gab der Vorstand der Gesellschaft bekannt, dass auf Grund der guten Entwicklung in den Märkten der Gesellschaft mit einem Anstieg des Konzern-EHT gegenüber dem Vorjahr (2013: EUR 95,79 Millionen) um circa 45% gerechnet würde. Dem stünden negative Effekte im Finanz- und Steuergewinn gegenüber, sodass für das Geschäftsjahr 2014 insgesamt eine Steigerung des Konzern-Jahresüberschusses um circa 20% gegenüber dem Vorjahr (2013: EUR 28,05 Millionen) erwartet wird.

10. Auf Seite 79 des Prospekts wird der zweite Absatz des mit dem 2. Nachtrag (Punkt 3) unter der Überschrift „Geschäftstätigkeit-Neue Entwicklungen insbesondere hinsichtlich Investitionen“ eingefügten Textes durch folgenden Text ersetzt:

Die Emittentin hat im Herbst 2014 im Bieterverfahren der UniCredit Bank Austria AG ein verbindliches Angebot für den Erwerb der ca. 16,35 %-Beteiligung der UniCredit Bank Austria AG an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft abgegeben, welche berechnet anhand des Schlusskurses an der Wiener Börse vom 29. September 2014 einen Börsenwert von rund EUR 250,5 Millionen hatte. Die Emittentin erhielt nicht den Zuschlag im Bieterverfahren. In den Jahren 2015 und 2016 will das Unternehmen rund EUR 260 Millionen in Immobilien investieren (siehe oben zur Unternehmensstrategie). Neben Investitionen durch Kauf von Immobilien (paketen) im Wege von Asset oder Share Deals, der Realisierung von Entwicklungsprojekten und Investitionen in bestehende Immobilien ist im Falle entsprechender Opportunitäten auch weiterhin die Übernahme von Geschäftsanteilen oder Aktienpaketen an Immobilien-investitions-gesellschaften denkbar. Zur Realisierung dieser Investitionsvorhaben ist die Aufnahme weiteren Fremdkapitals, auch über den Kapitalmarkt, und möglicherweise auch die Veräußerung von Vermögenswerten erforderlich. Dies wird unter anderem zu einer wesentlichen Erhöhung der Bilanzsumme, der Finanzverbindlichkeiten, des Verschuldungsgrads, des Finanzaufwandes, möglicherweise zu Abhängigkeiten von Dividenden-einkünften und zum Wegfall stabiler Einnahmen führen.

11. Auf Seite S-4 und S-5 des Prospekts („Englische Übersetzung der Zusammenfassung“) wird der Abschnitt „B.12-Selected key financial information“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.12 Selected key financial information

The following summarized selected financial information of the Group was taken from the consolidated statements of the Issuer.

	As of and for the three months ended		As of and for the twelve months ended	
	30 2014	31 2013	31 2013	31 2012
	All figures in EUR million, even if expressed in other currencies			
	140,5	145,3	191,7	190,7
Revenues				
of which rental income and revenue from hotel operations	114,7	117,5	156,9	160,5
EBITDA	67,6	75,4	104,0	106,7
EBIT	71,9	72,2	91,3	100,8
EB	27,3	25,6	31,6	32,2
Consolidated net income	22,2	21,4	28,1	36,0
Equity per share	1,010,3	1,042,5	1,370,5	1,033,4

ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION
VOM 29. APRIL 2004

Die S IMMO AG mit ihrem Sitz in Wien, Österreich, ist für diesen Prospektusnachtrag verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Nachtrag genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Täuschung ausgehen werden sind, die die Aussage des Nachtrages, wenn er zusammen mit dem Prospektus gelesen wird, wahrscheinlich veränderten können.

Wien, am 24. Februar 2015

S IMMO AG
als Emittent

FRANK VERGELY-ANK
Friedrich Waechter

Job Nr.: 2014-0268
Nachtrag gebilligt
02. März 2015
FINANZMARKTAUFSICHT
Abt. für Kapitalmarktüberwachung
01/2015
In: Olo-Regnum-Platz 5

Shareholders' equity	588.3	538.9	597.6	509.5
Liabilities	1,282.0	1,000.1	1,340.0	1,304.4
Equity ratio (in %)	30	28	29	28
Investments in real estate assets, intangible assets and tangible assets	76.4	11.3 ⁽¹⁾	16.4	14.2
Costs from operating activities	61.5	64.4	72.1	47.3
Cash flows from investing activities	99.6	72.0	102.2	113.1
Cash flows from financing activities	46.4	103.9	186.4	228.6
Cash and cash equivalents	40.4	49.0	49.9	57.1
ROE ⁽²⁾ margin (in %)	54	53	53	50
Earnings per share (in EUR)	0.30	0.29	0.41	0.36
Book value per share (in EUR) ⁽³⁾	1.97	1.82	1.78	1.71
Operating cash flow per share (in EUR)	0.96	1.12	1.18	1.36
Property portfolio of which developed projects and undeveloped land	1,722.2	1,794.9	1,756.0	1,872.3
	15.0	21.0	16.7	20.7

(1) Adjusted due to the company's first-time adoption of IAS 19 rev. in the fiscal year 2013 including a change of estimate.

(2) The figures indicated as in December 31, 2012 are before adjustments made due to the retrospective adoption of IAS 19 rev. in the fiscal year 2013, including a re-evaluation of plant assets. After adjustment the figures show a 2% increase in each increase between EUR 10.5 million and EUR 0.07 million. The balance sheet total after adjustment would decrease to EUR 2,013.41 million. The equity would increase to EUR 599.63 million, the liabilities would decrease to EUR 1,503.77 million and the book value per share would increase to EUR 2.18.

(3) The equity ratio is the share of the equity in total equity and liabilities (without considering participating certificate capital).

(4) Net operating income.

(5) Also referred to as "Balance sheet NAV per share", this key figure is the equity attributable to the owners of the parent divided by the number of floating shares at the end of the fiscal year.

(6) Internal data of the issuer (not derived from the issuer's consolidated statements).

There has been no material adverse change in the prospects of the Group since December 31, 2013. Apart from the issuance of EUR 100 million bonds in October, 2014, there were no significant changes in the financial or trading position subsequent to September 30, 2014. Regarding changes in the results of the Group, the Company on February 23, 2015 announced that the Group expects an increase of its consolidated net income of approximately 20% for the financial year 2014.