

**31. Jänner 2018**  
*January 31, 2018*

**Endgültige Bedingungen**  
*Final Terms*

der  
*of the*

**1,750% Anleihe 2018-2024**  
*1.750% bond 2018-2024*

begeben unter dem  
*issued pursuant to the*

EUR 250.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung  
*EUR 250,000,000 offering programme by S IMMO AG on the issue*

von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen  
*of fixed rate bonds*

vom 19. Jänner 2018  
*dated January 19, 2018*

Serie 1/2018  
*series 1/2018*

ISIN AT0000A1Z9D9

Dieses Dokument enthält die endgültigen Bedingungen (die „**Endgültigen Bedingungen**“) einer Emission fixverzinslicher 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 2014/51/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. April 2014) („**Prospektrichtlinie**“) genannten Zweck bereitgestellt und sind gemeinsam mit dem Prospekt für das Programm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG vom 19. Jänner 2018 („**Prospekt**“) zu lesen. Die Gültigkeit des Prospekts endet spätestens mit Ablauf des 19. Jänner 2019.

*This document contains the final terms (the „**Final Terms**“) regarding the issuance of fixed rate bonds (the „**Bonds**“) by S IMMO AG (the „**Issuer**“) under the EUR 250,000,000 offering programme for the issuance of fixed rate bonds by S IMMO AG (the „**Offering Programme**“). These Final Terms are made*

*available for the purpose set out in Article 5(4) of the directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council of 4 November 2003 (as amended by the directive 2014/51/EU of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014) (the „**Prospectus Directive**“) and are meant to be read in conjunction with the prospectus for the offering programme regarding the issuance of fixed rate bonds by S IMMO AG dated January 19, 2018 (the „**Prospectus**“). The validity of the Prospectus expires on the day following January 19, 2019 at the latest.*

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

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

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

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

*Solely for the purpose of the product approval process by the manufacturer the target market assessment in respect of the Bonds has led to the conclusion, that (i) the target market for the Bonds is eligible counterparties, professional clients and retail clients (each as defined in the Directive 2014/65/EU of the European Parliament and of the Council of May 15, 2014, as amended (*Markets in Financial Instruments Directive II – „**MiFID II**“*)); (ii) all channels of distribution of the Bonds to eligible counterparties and professional clients are appropriate; and (iii) the following channels of distribution of the Bonds to retail clients are appropriate: investment advice, portfolio management, non-advised sales and pure execution services, subject to the distributor's suitability and appropriateness obligations (as defined below) under MiFID II, as applicable. Any person subsequently offering, selling or recommending the Bonds (each a „**Distributor**“) should take into consideration the manufacturer's target market assessment; however a Distributor subject to MiFID II is responsible for undertaking its own target market assessment in respect of the Bonds (either through adopting or refining the manufacturer's target market assessment) and determining appropriate distribution channels, subject to the distributor's suitability and appropriateness obligations under*

*MiFID II, as applicable.*

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

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

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

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

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

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

## **Teil I: Emissionsbedingungen**

### **Part I: Conditions**

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

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

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

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

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

Emissionsbezeichnung <i>Title of the Series of Bonds</i>	1,750% Anleihe 2018-2024 <i>1.750% bond 2018-2024</i>
Gesamtnennbetrag <i>Aggregate Principal Amount</i>	EUR 100.000.000 <i>EUR 100,000,000</i>
Gesamtnennbetrag in Worten <i>Aggregate Principal Amount in words</i>	ehundert Millionen Euro <i>one hundred million euro</i>
Anzahl der Teilschuldverschreibungen <i>Number of Bonds</i>	200.000 <i>200,000</i>
Anzahl der Teilschuldverschreibungen in Worten <i>Number of Bonds in words</i>	zweihunderttausend <i>two hundred thousand</i>
Nennbetrag <i>Principal Amount</i>	EUR 500 <i>EUR 500</i>
Nennbetrag in Worten <i>Principal Amount in words</i>	fünfhundert Euro <i>five hundred euro</i>
ISIN	AT0000A1Z9D9
Sonstige Wertpapierkennnummer: <i>Other securities code(s)</i>	Nicht anwendbar <i>Not applicable</i>
LAUFZEIT (§ 3) <i>TENOR (§ 3)</i>	
Ausgabetag <i>Issue Date</i>	6. Februar 2018 <i>February 6, 2018</i>
Laufzeitende <i>End of the Tenor</i>	5. Februar 2024 <i>February 5, 2024</i>
Laufzeit <i>Tenor</i>	6 Jahre <i>6 years</i>
VERZINSUNG (§ 4) <i>INTEREST (§ 4)</i>	
Zinssatz <i>Interest Rate</i>	1,750% per annum <i>1.750% per annum</i>
Zinszahlungstag <i>Interest Payment Date</i>	6. Februar eines jeden Jahres <i>February 6 of each year</i>
Erster Zinszahlungstag <i>First Interest Payment Date</i>	6. Februar 2019 <i>February 6, 2019</i>
RÜCKZAHLUNG (§ 5) <i>REDEMPTION (§ 5)</i>	
Fälligkeitstag <i>Maturity Date</i>	6. Februar 2024 <i>February 6, 2024</i>

ZAHLSTELLE (§ 7)  
PAYING AGENT (§ 7)  
Zahlstelle  
Paying Agent

Erste Group Bank AG  
Am Belvedere 1  
1100 Wien/Vienna  
Österreich/Austria

BÖRSEEINFÜHRUNG (§ 13)  
STOCK EXCHANGE LISTING (§ 13)

- Geregelter Markt  
*Regulated Market*
- Multilaterales Handelssystem  
*Multilateral Trading System*
- anderes Marktsegment (angeben)  
*Other Market Segment (specify)*
- keine  
*No Stock Exchange Listing*

Börse

*Stock Exchange*

- Wiener Börse  
*Vienna Stock Exchange*
- andere Börse (angeben)  
*Other Stock Exchange (specify)*

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

EUR 6.200,00  
*EUR 6,200.00*

## Teil II: Andere Angaben

### *PART II: Other Details*

Wesentliche Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind (sofern nicht bereits im Prospekt unter „Das Programm–Interessen und Interessenkonflikte“ angegeben)

keine

*Material interests from natural or legal persons, which are involved in the issuance/the offering (as far as not included under the section „Das Programm–Interessen und Interessenkonflikte“)*

*none*

Gründe für das Angebot / Verwendung der Emissionserlöse

Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für die Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur, insbesondere die Rückzahlung der zum 31. Dezember 2017 gekündigten S IMMO INVEST Genussscheine, Investitionen in eigene Projektentwicklungen, Ankauf von Immobilien, Kauf von Anteilen an Immobilien-

	investmentgesellschaften und für allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen.
<i>Reasons for the offer / Use of proceeds</i>	<i>The Issuer makes the offer and intends to use the net proceeds of the issue of the Bonds for optimizing its financing structure, particularly for the repayment of the S IMMO INVEST participating certificates, terminated as of December 31, 2017, investments in own project development, purchases of real estate, purchases of shares in companies investing in real estate, and for general business purposes.</i>
Geschätzter Nettobetrag der Erträge	EUR 99.168.000,00
<i>Estimated net proceeds</i>	<i>EUR 99,168,000.00</i>
Geschätzte Gesamtkosten der Emission	EUR 550.000,00
<i>Estimated total expenses of the issue</i>	<i>EUR 550,000.00</i>
Kosten für Anleihegläubiger	Nicht anwendbar. Die Emittentin wird in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen keine Kosten, Aufwendungen oder Steuern direkt an die Anleihegläubiger verrechnen.
<i>Estimated expenses for Bondholders</i>	<i>Not applicable. The Issuer will not charge any costs, expenses or taxes directly to the Bondholder in connection with the Bonds.</i>
Rendite	1,800% per annum auf Basis des Re-Offer Preises
<i>Yield</i>	<i>1.800% per annum based on the Re-offer price</i>
Angaben über Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen, die die Grundlage für die erfolgte oder noch zu erfolgende Schaffung der Teilschuldverschreibungen und/oder deren Emission bilden.	Rahmenbeschluss des Aufsichtsrats der Emittentin vom 16. Jänner 2018; Beschlüsse des Vorstands der Emittentin vom 19. Jänner 2018 und vom 30. Jänner 2018
<i>Information regarding the resolutions, approvals and authorizations on the basis of which the Bonds were or are to be created / or issued.</i>	<i>Framework resolution of the Issuer's Supervisory Board dated January 16, 2018; resolutions of the Issuer's Management Board dated January 19, 2018 and January 30, 2018</i>
Verkaufsbeschränkungen	Es gelten die im Prospekt wiedergegebenen Verkaufsbeschränkungen.

*Selling restrictions*

*The selling restrictions set out in the Prospectus shall apply.*

Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere

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

*Restrictions on the free transferability of the Securities*

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

Weitere Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

Keine

*Further conditions to which the offer is subject*

*None*

Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – während der das Angebot gilt

Die Teilschuldverschreibungen werden vom 1. Februar bis 5. Februar 2018 öffentlich angeboten (vorzeitige Schließung der Zeichnungsfrist vorbehalten).

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

*The Bonds will be publicly offered from February 1 until February 5, 2018 (subject to early closing of the subscription period).*

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

*The delivery of the Bonds takes place through the Paying Agent or the Clearing System or their respective legal successor. The Bonds will be delivered to those subscribers to whom Bonds have been allotted and have available the amount of money necessary for the subscription with their depository bank on the value date. The depository bank will thereafter credit the respective number of Bonds to the subscriber's securities account.*

Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw. an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind

Die Ergebnisse des Angebots werden auf der Webseite der Emittentin ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)) veröffentlicht.

*Description of the manner and date in which results of the offer are to be made public*

*The results of the offer will be made public on the Issuer's website ([www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)).*

Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrages und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist

Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.



*Process for notification to subscribers of the amount allotted and indication whether dealing may begin before notification is made*

*The subscribers will be informed through their depository bank about the number of Bonds allotted to them.*

Beschreibung des Prozesses für die Umsetzung des Angebots

Das öffentliche Angebot erfolgt von 1. Februar bis 5. Februar 2018 (vorzeitige Schließung der Zeichnungsfrist vorbehalten).  
*The public offer will be made from February 1 until February 5, 2018 (subject to early closing of the subscription period).*

*Description of the process for the realization of the offer*

Re-Offer Preis

99,718%

*Re-offer price*

99.718%

Ausgabeaufschlag

bis zu 1,5% des Nennbetrags

*Issue premium (agio)*

*up to 1.5% of the Principal Amount*

Koordinatoren des Angebots (und sofern der Emittentin oder Bieter bekannt, Name und Anschrift derjenigen, die das Angebot in den verschiedenen Staaten platzieren)

Erste Group Bank AG  
Am Belvedere 1  
1100 Wien/Vienna  
Österreich/Austria

*Coordinators of the offer and – to the extent known to the Issuer – information of the dealers in the individual countries of the offer*

Vertriebsmethode

syndiziert

*Distribution method*

*syndicated*

Name und Anschrift der Institute, die sich fest zur Übernahme einer Emission verpflichtet haben, sowie Name und Anschrift der Institute, die die Emission ohne verbindliche Zusage oder zur Verkaufsvermittlung platzieren samt Kontingenten.

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

*Name and address of the bank which undertook to underwrite an issue as well as the name and address of banks which place the issue without firm commitment or brokerage including the contingent*

*There are no banks which operate as market makers within the framework of a firm commitment regarding the Bonds and provide liquidity through bid and ask prices.*

Datum des Übernahmevertrags

*Date of the binding commitment*

Voraussichtlich am oder um den  
5. Februar 2018

*Presumably on or around  
February 5, 2018*

Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung  
oder endgültige Platzierung erfolgen kann

*Offer period, during which the resell or final placement can  
take place*

1. Februar bis 5. Februar 2018.

*February 1 to February 5, 2018*

Sonstige Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist

*Other conditions attached to the consent*

keine

*none*

Einzelheiten bezüglich des Bankenkonsortiums einschließlich  
der Art der Übernahme

*Management details and method of subscription*

Platzeur/Bankenconsortium (Name(n) und  
Adresse(n) angeben)

*Dealer/Managers (insert name(s) and address(es))*

Bookrunner & Lead Manager  
Erste Group Bank AG  
Am Belvedere 1  
1100 Wien/Vienna  
Österreich/Austria

Senior Co-Lead  
Oberbank AG  
Untere Donaulände 28  
4020 Linz  
Österreich/Austria

Co-Manager  
Allgemeine Sparkasse Ober-  
österreich Bankaktiengesellschaft  
Promenade 11 - 13  
4020 Linz  
Österreich/Austria

(die „**Platzeure**“)  
(the „**Dealers**“)

feste Zusage

*firm commitment*

keine feste Zusage/zu den bestmöglichen Bedingungen

*no firm commitment/at market conditions*

Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen,  
einschließlich der Quoten

Die Platzeure der Emission über-  
nehmen die Teilschuld-  
verschreibungen gegen Bezahlung  
einer Management- und  
Übernahmegebühr, um sie zu den  
„bestmöglichen Bedingungen“ zu  
platzieren, und können zu diesem  
Zweck ein öffentliches Angebot  
der Teilschuldverschreibungen  
durchführen. Der Übernahme-  
vertrag wird im Wesentlichen die

Abwicklung des Angebots, Gewährleistungen der Emittentin gegenüber den Platzeuren, Regelungen bezüglich Haftung und Schadenersatz sowie Rücktrittsrechte vom Übernahmevertrag bis zum Valutatag, z.B. im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften oder einer Änderung in den nationalen oder internationalen, finanzwirtschaftlichen, politischen, rechtlichen oder steuerlichen Bedingungen oder eine Katastrophen- oder Notfallsituation eingetreten ist, die nach Ansicht der Platzeure eine wesentliche Verminderung des Marktpreises oder des Wertes der Teilschuldverschreibungen verursacht hat oder verursachen könnte oder ein erfolgreiches Angebot und Platzierung der Teilschuldverschreibungen im Markt gefährdet oder gefährden könnte, regeln.

*Information regarding main provisions of agreements, including subscribed amounts*

*The Dealers subscribe for the Bonds in return for payment of a management and underwriting fee to place the Bonds "best effort" and may for this purpose conduct a public offer of Bonds. The subscription agreement will govern the implementation of the offer, representation and warranties by the Issuer to the Dealers, indemnifications provisions as well as rescission rights regarding the subscription agreement until the settlement date, including, inter alia, in the case of a material deterioration of the financial position, the results of operations and the cash flows of the Issuer or its subsidiaries, or a change in the national or international financial, political, legal or tax conditions, or the occurrence of a catastrophe or state of emergency which has led or could lead, in the opinion of the Dealers, to a material decrease in the market price or the value of the Bonds or which could jeopardize the successful offer and*

*placement of the Bonds in the market.*

Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, Erklärung zum nicht abgedeckten Teil

Nicht anwendbar

*If issuance is not subscribed in full information regarding the amount not subscribed*

*Not applicable*

Management- und Übernahmegebühr  
*Management/Underwriting Fee (specify)*

0,425%

*0.425%*

Verkaufsgebühr  
*Selling Fee (specify)*

bis zu 1,5%

*up to 1.5%*

Andere Provisionen  
*Other fees*

Nicht anwendbar

*Not applicable*

Erwarteter Termin der Börsenzulassung  
*Estimated date of Stock Exchange Listing*

Voraussichtlich 6. Februar 2018

*Expected February 6, 2018*

Die vorstehenden Endgültigen Bedingungen enthalten die Angaben, die für die Zulassung dieser Emission am 6. Februar 2018 erforderlich sind.

*The above-mentioned Final Terms contain the necessary details for the Stock Exchange Listing of this issue on February 6, 2018.*

**VERANTWORTLICHKEIT**  
**RESPONSIBILITY**

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

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

S IMMO AG  
als Emittentin

*as Issuer*

\_\_\_\_\_  
(Mag. Ernst Vejdovsky, CEO)

\_\_\_\_\_  
(Mag. Friedrich Wachernig, Member of the board)

## ZUSAMMENFASSUNG

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

### Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise

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

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

Die Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch Finanzintermediäre erfolgen kann, wird in den Endgültigen

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

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

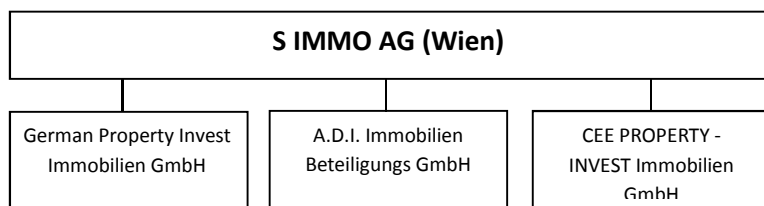
#### Abschnitt B – Emittentin

- B.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung..... Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist S IMMO AG, die kommerzielle Bezeichnung „S IMMO“.
- B.2 Sitz, Rechtsform, Recht, Land der Gründung ..... Die Emittentin ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien.
- B.4b Bekannte Trends bei der Emittentin und in ihrer Branche..... Neben gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen (wie etwa Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenzahlen und Kaufkraft) sind die Entwicklungen in den wichtigsten Immobilienmärkten, in denen sie tätig ist, für die Emittentin relevant:
- In den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 ging am Wiener Büromarkt die gesamte Vermietungsleistung gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2016 um rund 63% auf rund 75.000 m<sup>2</sup> zurück.
  - Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete einem Zuwachs von 4,1% an Nächtigungen in den ersten neun Monaten 2017 im Vergleich zum Vergleichszeitraum im Jahr 2016. Der Netto-Nächtigungsumsatz erhöhte sich von Jänner bis August 2017 um 10% im Vergleich zum Vergleichszeitraum im Jahr 2016.
  - Starke Nachfrage am Berliner Büromarkt verringerte dort die Leerstandsrate im dritten Quartal 2017 um 2 Prozentpunkte auf 3,5% im Vergleich zum Jahr 2016.
  - Die Wohnungsmieten in den deutschen Metropolen verzeichneten von 2007 bis 2017 einen Anstieg von rund 30%. Die Kaufpreise sowohl für Neubau- als auch für Bestandswohnungen in Deutschland erhöhten sich in den vergangenen Jahren stark.

- Am Budapester Büromarkt verringerte sich im dritten Quartal 2017 die Leerstandsrate auf 7,6%.
- Die durchschnittliche Zimmerauslastung der Hotels in Europa erreichte im September 2017 den höchsten Wert seit September 2015 und betrug in Prag 90,7% und in Budapest 89,1%. Diese Entwicklung unterstützte die Erhöhung der durchschnittlichen Zimmerpreise.
- Der Büromarkt in Bukarest verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2017 einen Rückgang der Vermietungsleistungen von rund 6,5% im Vergleich zum Vergleichszeitraum im Jahr 2016. Die Leerstandsrate fiel jedoch auf 9,9%.
- Die Leerstandsrate in Bratislava liegt am historischen Tiefpunkt bei 6,4%.
- In Rumänien werden in 2018 rund 206.000 m<sup>2</sup> neue Retailfläche auf den Markt kommen.

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

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



(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

**Wesentliche Tochtergesellschaften**

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

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

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

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

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

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

Entfällt, weil die Jahres- und Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015



jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehen wurden.

**B.12 Ausgewählte wesentliche  
Finanzinformationen .....**

*Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des §245a Abs 1 UGB erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2016 und 2015 sowie dem ungeprüften nach IAS 34 erstellten Konzernzwischenabschluss der Emittentin für die neun Monate endend zum 30. September 2017 entnommen.*

	Neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2017	2016	2016	2015
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>				
	<b>(ungeprüft)</b>		<b>(geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
Erlöse	144,2	147,1	198,8	190,7
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) <sup>(1)</sup> .....	118,8	118,7	161,1	157,2
EBITDA .....	71,3	68,7	92,5	88,7
EBIT .....	133,0	170,5	278,7	165,7
EBT .....	93,3	118,4	216,5	112,3
Periodenergebnis.....	77,0	119,8	204,3	77,2
Bilanzsumme .....	2.222,4		2.278,9	2.067,4
Eigenkapital .....	883,7		824,3	646,6
Verbindlichkeiten (ungeprüft) <sup>(2)</sup> .....	1.338,7		1.454,6	1.420,8
Eigenkapitalquote (in %, un- geprüft) <sup>(3)</sup> .....	40		36	31
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit ...	61,8	67,7	90,3	87,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	166,2	-6,1	-39,2	-141,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	-122,8	38,0	-35,8	30,1
Liquide Mittel zum Ende der Periode ..	171,2	150,4	66,0	50,7
NOI-Ratio (in %, ungeprüft) <sup>(4)</sup> .....	50	51	52	53
Ergebnis je Aktie (in EUR).....	1,12	1,78	2,98	1,17
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) <sup>(5)</sup> .....	13,29		12,02	9,34
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft) <sup>(6)</sup> .....	0,90	0,96	1,30	1,26
Immobilienvermögen (ungeprüft) <sup>(7)</sup> .....	1.770,5		2.063,9	1.960,6
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke.....	30,1		20,8	16,2

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

	Neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2017	2016	2016	2015
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>				
	<b>(ungeprüft)</b>		<b>(geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	

Mieterlöse.....	86,0	88,5	118,2	111,7
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung .....	32,8	30,2	42,9	45,5
<b>Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) .....</b>	<b>118,8</b>	<b>118,7</b>	<b>161,1</b>	<b>157,2</b>

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

	Neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2017		2016	2015
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Langfristiges Fremdkapital.....	1.114,8		1.223,8	1.248,3
Kurzfristiges Fremdkapital .....	223,9		230,8	172,5
<b>Verbindlichkeiten (ungeprüft) .....</b>	<b>1.338,7</b>		<b>1.454,6</b>	<b>1.420,8</b>

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

	Neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2017		2016	2015
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital.....	883,7		824,3	646,6
Bilanzsumme .....	2.222,4		2.278,9	2.067,4
<b>Eigenkapitalquote (in %, un- geprüft) .....</b>	<b>40</b>		<b>36</b>	<b>31</b>

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

	Neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2017	2016	2016	2015
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Erlöse .....	144,2	147,1	198,8	190,7
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung .....	-47,2	-48,9	-64,2	-55,8
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung .....	-24,2	-22,7	-32,0	-33,2
<b>Nettomietergebnis (ungeprüft) .....</b>	<b>72,8</b>	<b>75,5</b>	<b>102,6</b>	<b>101,7</b>
<b>Erlöse.....</b>	<b>144,2</b>	<b>147,1</b>	<b>198,8</b>	<b>190,7</b>
<b>NOI-Ratio (in %, ungeprüft) ...</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>53</b>

- (5) Der Buchwert je Aktie entspricht dem Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteile) dividiert durch die im Umlauf befindlichen Aktien zum Ende der Periode:

	Neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,	
	2017		2016	2015

**Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders  
angeführt**

	<b>(ungeprüft)</b>	<b>(geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile .....	880,1	795,6	623,3
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende der Periode (Anzahl) ..	66.201.755	66.201.755	66.727.176
<b>Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) .....</b>	<b>13,29</b>	<b>12,02</b>	<b>9,34</b>

- (6) Der Operative Cash-Flow je Aktie entspricht dem Operativen Cash-Flow dividiert durch die durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien:

<b>Neun Monate endend am 30. September</b>		<b>Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,</b>	
2017	2016	2016	2015

	<b>(ungeprüft)</b>		<b>(geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
Operativer Cashflow .....	59,8	64,0	86,3	83,9
Durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien .....	66.201.755	66.727.176	66.645.014	66.768.722
<b>Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft) .....</b>	<b>0,90</b>	<b>0,96</b>	<b>1,30</b>	<b>1,26</b>

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

<b>Neun Monate endend am 30. September</b>	<b>Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember,</b>	
2017	2016	2015

	<b>(ungeprüft)</b>		<b>(geprüft, außer explizit anders angeführt)</b>	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien .....	1.634,4	1.938,1	1.842,6	
Selbst genutzte Immobilien .....	127,1	125,8	118,0	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9,0	0	0	
<b>Immobilienvermögen (ungeprüft) .....</b>	<b>1.770,5</b>	<b>2.063,9</b>	<b>1.960,6</b>	

(Quelle: Geprüfte Konzernabschlüsse, Konzernzwischenabschluss 2017 und interne Daten der Emittentin.)

**Wesentliche  
Veränderungen in der  
Finanzlage und der  
Handelsposition der  
Emittentin .....**

In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 hat die Emittentin zwei Büroobjekte im „Viertel Zwei“, einer Büro- und Wohngegend im zweiten Wiener Gemeindebezirk, sowie ihre Anteile am Einkaufszentrum Serdika Center (65%) und ihr Bürogebäude Serdika Offices in Sofia verkauft. Erworben wurden in diesem Zeitraum Aktien an Immobiliengesellschaften und Wohnimmobilien in deutschen Landeshauptstädten. Das Immobilienportfolio reduzierte sich insgesamt per 30. September 2017 auf rund EUR 1.770 Mio., die anderen finanziellen Vermögenswerte (einschließlich Aktien an Immobiliengesellschaften) erhöhten sich per 30. September 2017 auf rund EUR 223 Mio. Das Periodenergebnis für die ersten neun Monate des Jahres 2017 lag bei EUR 77,0 Mio. Im Geschäftsjahr 2016 erzielte

die Emittentin einen Jahresüberschuss von EUR 204,3 Mio., im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von EUR 77,2 Mio. Durch diese Erträge und die Verkäufe im Jahr 2017 erhöhte sich die Eigenkapitalquote deutlich auf rund 40% zum 30. September 2017.

Im Juni 2017 kündigte die Emittentin sämtliche von ihr ausgegebene S IMMO INVEST Genussscheine (ISIN AT0000795737 und ISIN AT0000630694) mit Wirkung zum 31. Dezember 2017. Der Rückzahlungsanspruch wird einen Monat nach seiner Feststellung zur Zahlung fällig (voraussichtlich am 4. Mai 2018).

Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten .....

Seit 31. Dezember 2016 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

B.13 Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse...

Entfällt, weil kein Ereignis in jüngster Zeit in hohem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant war.

B.14 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe ....

Als Muttergesellschaft übt die Emittentin teilweise eine Holdingfunktion aus und ist daher auch von den Ausschüttungen ihrer Tochterunternehmen abhängig, siehe auch B.5.

B.15 Haupttätigkeiten der Emittentin .....

Die Gruppe betreibt Ankauf, Entwicklung, Vermietung, Betrieb, Sanierung bzw. Revitalisierung und Verkauf von Immobilien in ihren Segmenten Österreich, Deutschland und CEE. Das Immobilienportfolio der Emittentin setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten einschließlich Einkaufs- und Fachmarktzentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Seit über einem Jahr investiert die Emittentin auch in Aktien von Immobilienunternehmen.

B.16 Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse..

21,86% der Aktien an der Emittentin werden von verbundenen Unternehmen der RPR Privatstiftung (Stifter und Begünstigter Ronny Pecik, geb. am 4. März 1962) gehalten. Neben der Finanzierung des Erwerbs eines Teils dieser Aktien hat die SIGNA Holding GmbH mit Unternehmen, die mit der RPR Privatstiftung verbunden sind, Optionsvereinbarungen abgeschlossen, wonach die SIGNA Holding GmbH bis Dezember 2019 berechtigt und bis Juni 2020 (auf gemeinsames Verlangen der mit der RPR Privatstiftung verbundenen Unternehmen) verpflichtet ist, Aktien der Emittentin zu erwerben.

10,46% der Aktien der Emittentin werden von der Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group, einem Konzernunternehmen der VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, gehalten.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30. November 2011 gemäß den §§ 130 ff Börsegesetz 2018, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher

Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29. November 2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der Emittentin hielten, was rund 12,15% des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurde mit Wirksamkeit 31. Dezember 2015 auf die Erste Asset Management GmbH verschmolzen.

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

B.17 Ratings der Emittentin und ihrer Schuldtitel ..... Entfällt. Die Emittentin ist nicht, und ihre Schuldtitel werden nicht von einer in der europäischen Gemeinschaft registrierten Ratingagentur bewertet.

### Abschnitt C - Wertpapiere

C.1 Art und Gattung, Wertpapierkennung ..... Nicht nachrangige, fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen, emittiert als Serie Nummer 1/2018.  
  
ISIN: AT0000A1Z9D9

C.2 Währung ..... Euro

C.5 Beschränkungen der Übertragbarkeit ..... Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems ergeben.

C.8 Rechte, Rang, Beschränkung der Rechte .... Jeder Inhaber von Teilschuldverschreibungen (jeweils ein „**Anleihegläubiger**“) hat gemäß den Emissionsbedingungen der Teilschuldverschreibungen das Recht, Zahlungen von Zinsen und Kapital von der Emittentin zu verlangen, wenn diese Zahlungen fällig sind, wie in Element C.9 näher beschrieben, und solche anderen Rechte wie in diesem Element C.8 und Element C.9 beschrieben.

Negativverpflichtung ..... Die Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten eine Negativverpflichtung.

Kündigung durch Anleihegläubiger ..... Die Muster-Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen sehen Kündigungsgründe vor, die die Anleihegläubiger berechtigen, die unverzügliche Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu verlangen. Solche Gründe sind insbesondere (i) bestimmte Fälle von Nichtzahlung von Rückzahlungsbeträgen oder Zinsen, (ii) die Verletzung der Negativverpflichtung, (iii) die Verletzung sonstiger wesentlicher Verpflichtungen, (iv) die Nichterfüllung einer unanfechtbar rechtskräftig festgestellten oder anerkannten Schuld der Emittentin oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft in Höhe von mindestens EUR 3.000.000, (v) die Verwertung einer für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellten Sicherheit, wenn es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt,

ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen, (vi) die Bekanntgabe der Einstellung ihrer Zahlungen oder ihrer Zahlungsunfähigkeit durch die Emittentin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften oder das Angebot einer allgemeinen Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden, 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 (a) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, (b) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, (c) nicht fremdübliche Geschäfte mit verbundenen Unternehmen abschließt, oder (d) wenn das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der Emittentin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften enteignet wird, und sich in den Fällen (a) bis (d) die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch in Bezug auf die Rückführbarkeit der Teilschuldverschreibungen wesentlich verschlechtert oder (e) wenn die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, (i) dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung, (ii) sämtliche Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen wurden von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen und (iii) die Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Kontrollwechsel..... Die Anleihegläubiger haben das Recht zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben und dies die Gesellschaft wesentlich beeinträchtigt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen.

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

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

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

Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom 6. Februar 2018 (einschließlich) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (einschließlich) mit jährlich 1,750% vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 6. Februar eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 6. Februar 2019.

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen am 6. Februar 2024 zu ihrem Nennbetrag zurückgezahlt.

Sofern die Teilschuldverschreibungen am Ausgabebetrag zu 99,718% erworben und bis zum Laufzeitende gehalten werden entspricht die Rendite der Teilschuldverschreibungen 1,800% *per annum*.

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

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

C.11 Zulassung zum Handel ..... Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse wird beantragt. Die Emittentin schätzt die Kosten der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel mit EUR 6.200.

#### Abschnitt D - Risiken

D.2 Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind..... **Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise**

- Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise sowie die Staatsschuldenkrise insbesondere im Euroraum und den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist, die 2007 begonnen hat, haben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen gehabt und es ist anzunehmen, dass sich bei einer erneuten Finanz- und Wirtschaftskrise wieder wesentliche negative Folgen für die Emittentin ergeben können.
- Eine Veränderung des makroökonomischen Umfelds, insbesondere eine Erhöhung des historisch niedrigen Marktzinsniveaus oder der Notenbankpolitik kann zu einem signifikanten Rückgang der Fair Value Bewertung von Immobilien der Gruppe führen.
- 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 Veranlagung in

Immobilien ausgesetzt.

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

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

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



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

- Die Konzernstruktur der Gruppe ist komplex, umfasst verschiedene Jurisdiktionen, eine Vielzahl von Immobilien und mit diesen verbundenen Finanzierungen, woraus sich ein beträchtliches Risiko von Management- und Controllingfehlern ergibt.
- Die Gruppe ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt.
- Die Gruppe ist bei Investition in börsennotierte Immobiliengesellschaften erheblichen Risiken, insbesondere dem Unternehmensrisiko der jeweiligen Immobiliengesellschaften und dem allgemeinen Marktrisiko, ausgesetzt.
- Die Gruppe ist bei wichtigen Entwicklungsprojekten von Partnern abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt; die Emittentin muss neue Akquisitions- und Entwicklungsprojekte identifizieren und realisieren, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben.
- Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein.
- Die Fähigkeit der Gruppe Mieten an Schwankungen des Marktes anzupassen, kann engen Schranken unterliegen.
- Die Gruppe unterliegt dem Wertsicherungsrisiko.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb ausgesetzt.
- Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit der Übertragung von Aufgaben an Dritte ausgesetzt.
- Die Gruppe ist auf den unterbrechungsfreien Betrieb und die Sicherheit ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme angewiesen.
- Der Erfolg der Gruppe ist von der Qualität ihrer leitenden Führungskräfte, anderer Schlüsselkräfte, sowie hochqualifizierter Mitarbeiter abhängig.
- Der Versicherungsschutz der Gruppe kann sich als nicht ausreichend erweisen.
- Die Emittentin hat als Muttergesellschaft teilweise eine Holding-Funktion und ist daher auch von den Ausschüttungen ihrer Tochterunternehmen abhängig.

### **Finanzrisiken der Gruppe**

- Die Gruppe ist bei der Veranlagung liquider Mittel sowie bei Absicherungsgeschäften Verlustrisiken und dem Kontrahentenrisiko ausgesetzt.
- Die Gruppe ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert.
- Die Gruppe hat einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und Refinanzierungen und ist dem Risiko ausgesetzt, auslaufende Fremdkapitalfinanzierungen nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß oder Zeitpunkt erlangen zu können. Bei Refinanzierungen können sich die Konditionen erheblich verschlechtern, etwa in Form von höheren Zinsen oder zusätzlichen Besicherungen.
- Die Gruppe ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt.
- Auflagen 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 Verfügbarkeit von Eigenkapitalfinanzierungen erheblich beeinträchtigt werden.
- Die Gruppe könnte sich außer Stande sehen, ausreichend Fremdkapital aufzunehmen, um (die derzeitigen) Entwicklungsprojekte fortzuführen oder Akquisitionen zu finanzieren.

### **Rechtliche Risiken**

- Die Gruppe unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit.
- Die Gruppe unterliegt in den Staaten, in denen sie investiert ist, mannigfaltigen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgrad der Rechtsordnungen in CEE bestehen erhebliche Rechtsunsicherheiten und Risiken.
- Die Gruppe ist bei der Vermietung rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt.
- Die Gruppe ist dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.
- Die Gruppe ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung, insbesondere der regulatorischen Gesetzgebung ausgesetzt.
- Die fortgesetzte Entwicklung und Bewirtschaftung (Bestandgabe, Betrieb) der Immobilien der Gruppe unterliegt einer Vielzahl von Bewilligungen und verwaltungsrechtlichen Genehmigungen und

den mit deren möglichen Widerruf, Ablauf, Aussetzung oder ähnlichem verbundenen Risiken.

- Nutzungsänderungen von Immobilien der Gruppe sind durch Widmung, Bau- und Raumordnung beschränkt.
- Die Gruppe kann Verlusten und Haftungen (einschließlich Steuerbelastungen) in Bezug auf ihre Immobilien ausgesetzt sein, die aus den Handlungen und Unterlassungen von Verkäufern oder früheren Eigentümern oder Besitzern resultieren oder sich auf einen Vorbesitzer beziehen.
- Die Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld mit drastisch hohen Strafdrohungen.

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

- Anleger unterliegen dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sein können.
- 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 Anlageentscheidung.
- 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 Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.
- Die Emittentin, der Arrangeur oder allfällige weitere Platzeure können Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen. Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Arrangeur oder allfälligen weiteren Platzeuren bestehen.
- Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern.
- Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.
- Die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen können in verschiedenen Ländern verschiedenen Steuerpflichten unterliegen; Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Anleihegläubiger.
- Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen.
- Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.
- Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.
- Die Emittentin sowie der Arrangeur und etwaige Platzeure können unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten.
- Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.
- Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden.
- Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.
- Das Vorliegen der Voraussetzungen eines außerordentlichen Kündigungsrechts, etwa infolge eines Kontrollwechsels, könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Im Falle einer solchen außerordentlichen Kündigung könnte die Emittentin außerstande sein, die Teilschuldverschreibungen zu tilgen.

## Abschnitt E - Angebot

- E.2b Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse..... Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen für die Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur, insbesondere die Rückzahlung der zum 31. Dezember 2017 gekündigten S IMMO INVEST Genussscheine, Investitionen in eigene Projektentwicklungen, Ankauf von Immobilien, Kauf von Anteilen an Immobilieninvestmentgesellschaften und für allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen.
- E.3 Angebotskonditionen..... Die Teilschuldverschreibungen werden zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000 und mit einem Nennbetrag von EUR 500 begeben. Die Angebotsfrist ist vom 1. Februar bis 5. Februar 2018. Die Angebotsfrist kann verkürzt werden.
- E.4 Wesentliche Interessen an der Emission/dem Angebot einschließlich Interessenkonflikte ..... Die Emittentin hat ein Interesse, am Kapitalmarkt durch Emissionen von Teilschuldverschreibungen zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen. Beteiligten Platzeuren werden von der Emittentin bei erfolgreicher Platzierung der Emission branchenübliche Provisionen geleistet, deren Höhe vom tatsächlich platzierten Volumen abhängig ist.
- Die Erste Group ist Arrangeur und Platzeur der Emittentin und hat daher ein besonderes Interesse an der erfolgreichen Platzierung von Emissionen unter diesem Programm.
- Platzeure und mit ihnen verbundene Unternehmen könnten die Gruppe finanzieren. Im Rahmen der Verwendung des Emissionserlöses kann es auch zu Rückzahlungen von Darlehen kommen, die Unternehmen der Gruppe von Platzeuren und/oder den mit ihnen verbundenen Unternehmen gewährt wurden, und an deren Rückzahlung Platzeure somit ein besonderes Interesse haben.
- Weiters können Platzeure und mit ihnen verbundenen Unternehmen im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs und bei der Durchführung von Finanzierungs- und Wertpapiervermittlungsgeschäften für eigene oder für fremde Rechnung Kauf- und Verkaufspositionen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen oder auch Aktien der Emittentin eingehen, Finanzierungs- oder andere Verträge mit Unternehmen der Gruppe eingehen oder ihre vertragliche Position unter bestehenden Verträgen ändern und/oder auf Dritte übertragen, oder anderweitige Transaktionen durchführen, die in einem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen stehen. Dabei müssen sich die Interessen der Platzeure, der Gruppe, der Anleihegläubiger in die Teilschuldverschreibungen und sonstiger Beteiligter nicht notwendigerweise decken.
- Etwaige darüber hinausgehende Interessenkonflikte im Hinblick auf eine Serie von Teilschuldverschreibungen werden in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben.

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

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

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

## ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG

### SUMMARY

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

#### Section A – Introduction and Warnings

- A.1 Warnings..... The following summary should be read as an introduction to the prospectus. Any decision by an investor to invest in the bonds should be based on a consideration of the prospectus as a whole and the final terms. Where a claim relating to the information contained in the prospectus is brought before a court, a plaintiff investor might, under the national legislation of the relevant member state of the European Economic Area, have to bear the costs of translating the prospectus and the final terms before legal proceedings are initiated. Civil liability attaches to those persons who have tabled this summary, including any translation thereof, and applied for its notification, but only if this summary is misleading, inaccurate or inconsistent when read together with the other sections of the prospectus and the final terms or it does not provide, when read together with the other parts of the prospectus and the final terms, key information in order to aid investors when considering whether to invest in the bonds.
- A.2 Consent by the Issuer to the use of the prospectus by financial intermediaries. The Issuer gives its express consent to every credit institution, which is licensed as a financial intermediary in a member state of the European Economic Area under directive 2006/48/EC, domiciled in the relevant member state and entitled to issue securities or distribute bonds (“**Financial Intermediary**”), to use the prospectus together with all documents included by reference and all supplements, if any, for the distribution of bonds in Austria, Germany and any other country in which the Issuer notifies the prospectus. The Issuer assumes liability for the content of the prospectus also with regard to a later resale or final placement of the bonds by the Financial Intermediary. The Issuer

does not assume liability for the acts or omissions of the Financial Intermediary. Financial Intermediaries are entitled to use the prospectus only in accordance with the following provisions.

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

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

**Section B – Issuer**

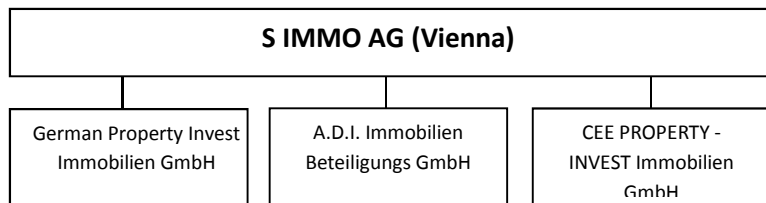
B.1	Legal and commercial name .....	The legal name of the Issuer is S IMMO AG, its commercial name is “S IMMO”.
B.2	Domicile, legal form, legislation, country of incorporation.....	The Issuer is a joint stock corporation incorporated in Austria under Austrian law with its registered seat in Vienna.
B.4b	Known Trends of the Issuer and its industries.....	<p>Apart from developments (like economic growth, unemployment figures and purchasing power), the developments on the most important real estate markets, in which it operates, are relevant for the Issuer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In the first three quarters of the year 2017, the total take-up on the Vienna office market dropped by approximately 63% to approximately 75,000 m<sup>2</sup> compared with the same period of the year 2016.</li> <li>• Vienna’s hotel market recorded an increase of 4.1% in overnight stays in the first nine months of 2017 compared with the same period of the year 2016. Net room revenues increased by 10% from January to August 2017 compared with the same period of the year 2016.</li> <li>• The vacancy rate of Berlin’s office market dropped to 3.5% in the third quarter of 2017 due to a strong demand – a decrease of 2 percentage points compared with the year 2016.</li> </ul>



- Residential rents in the German metropolises have increased by approximately 30% from 2007 to 2017. Purchase prices for new and existing flats in Germany have risen substantially in the past years.
- In the third quarter of 2017, the vacancy rate on the Budapest office market decreased and amounted to 7.6%.
- In September 2017, the average room occupancy of hotels in Europe reached the highest level recorded since September 2015 and was 90.7% in Praha and 89.1% in Budapest. This general development enabled hoteliers to leverage average room rates.
- The Bucharest office market recorded a decline by approximately 6.5% in the leasing activity in the first three quarters of 2017 compared with the same period of the year 2016. However, the vacancy rate dropped to 9.9%.
- The vacancy rate in Bratislava is at a historic low of 6.4%.
- In Romania, around 206,000 m<sup>2</sup> of new retail space will be launched in 2018.

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

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



(Source: Internal data of the Issuer.)

***Material Subsidiaries***

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

<b>Name of the company</b>	<b>Registered office</b>	<b>Capital share</b>
German Property Invest Immobilien GmbH	Vienna	100%
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH.	Vienna	100%
CEE PROPERTY - INVEST Immobilien GmbH	Vienna	100%

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

- B.9 Profit forecasts or estimates..... Not applicable. No profit forecasts or estimates are made.
- B.10 Qualifications in the audit report..... Not applicable, because the annual and consolidated financial statements of the Issuer for the financial year from January 1, 2016 to December 31, 2016 and for the financial year from January 1, 2015 to December 31, 2015 have each been issued with an unqualified auditor's report.
- B.12 Selected key financial information ..... *The following summarized selected financial information of the Group was taken from the audited consolidated financial statements, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), including interpretations of the "IFRS Interpretations Committee" as adopted by the European Union and the supplemental provisions of section 245a para 1 UGB, of the Issuer for the fiscal years 2016 and 2015 as well as from the unaudited interim consolidated financial statement, prepared in accordance with IAS 34, of the Issuer as of and for the nine months ended September 30, 2017.*

	Nine months ended September 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2017	2016	2016	2015
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>				
	(unaudited)		(audited, except explicitly stated otherwise)	
Revenues	144.2	147.1	198.8	190.7
whereof rental income and revenues from hotel operations (unaudited) <sup>(1)</sup> .....	118.8	118.7	161.1	157.2
EBITDA .....	71.3	68.7	92.5	88.7
EBIT .....	133.0	170.5	278.7	165.7
EBT .....	93.3	118.4	216.5	112.3
Net income for the period .....	77.0	119.8	204.3	77.2
Total assets .....	2,222.4		2,278.9	2,067.4
Equity .....	883.7		824.3	646.6
Liabilities (unaudited) <sup>(2)</sup> .....	1,338.7		1,454.6	1,420.8
Equity ratio (in %, unaudited) <sup>(3)</sup> .....	40		36	31
Cash flow from operating activities.....	61.8	67.7	90.3	87.0
Cash flow from investing activities..	166.2	-6.1	-39.2	-141.1
Cash flow from financing activities.....	-122.8	38.0	-35.8	30.1
Cash and cash equivalents at end of the period.....	171.2	150.4	66.0	50.7
NOI-margin (in %, unaudited) <sup>(4)</sup> .....	50	51	52	53
Earnings per share (in EUR) .....	1.12	1.78	2.98	1.17
Book value per share (in EUR, unaudited) <sup>(5)</sup> .....	13.29		12.02	9.34
Operating cash flow per share (in EUR, unaudited) <sup>(6)</sup> .....	0.90	0.96	1.30	1.26
Property Portfolio (unaudited) <sup>(7)</sup> .....	1,770.5		2,063.9	1,960.6
whereof properties under development and undeveloped land .....	30.1		20.8	16.2

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

	Nine months ended September 30,		As of, and for the fiscal year ended December 31,	
	2017	2016	2016	2016
<b>Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt</b>				
	<b>(audited)</b>		<b>(unaudited)</b>	
Rental income.....	86.0	88.5	118.2	111.7
Revenues from hotel operations .....	32.8	30.2	42.9	45.5
<b>Rental income and revenues from hotel operations (unaudited).....</b>	<b>118.8</b>	<b>118.7</b>	<b>161.1</b>	<b>157.2</b>

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

	Nine months ended September 30,		As of, and for the fiscal year ended December 31,	
	2017	2016	2016	2017
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>				
	<b>(unaudited)</b>		<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Non-current liabilities.....	1,114.8		1,223.8	1,248.3
Current liabilities.....	223.9		230.8	172.5
<b>Liabilities (unaudited) .....</b>	<b>1,338.7</b>		<b>1,454.6</b>	<b>1,420.8</b>

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

	Nine months ended September 30,		As of, and for the fiscal year ended December 31,	
	2017	2016	2016	2017
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>				
	<b>(unaudited)</b>		<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Equity .....	883.7		824.3	646.6
Total assets .....	2,222.4		2,278.9	2,067.4
<b>Equity ratio (in %, unaudited) ....</b>	<b>40</b>		<b>36</b>	<b>31</b>

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

	Nine months ended September 30,		As of, and for the fiscal year ended December 31,	
	2017	2016	2017	2016
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>				
	<b>(unaudited)</b>		<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Revenues .....	144.2	147.1	198.8	190.7
Property operating expenses.....	-47.2	-48.9	-64.2	-55.8
Hotel operating expenses.....	-24.2	-22.7	-32.0	-33.2
<b>Net operating income (unaudited).....</b>	<b>72.8</b>	<b>75.5</b>	<b>102.6</b>	<b>101.7</b>
<b>Revenues.....</b>	<b>144.2</b>	<b>147.1</b>	<b>198.8</b>	<b>190.7</b>
<b>NOI-margin (in %, unaudited)....</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>53</b>

- (5) The book value per share is the equity (without non-controlling interests) divided by the number of shares as at January 1:

	Nine months ended September 30,		As of, and for the fiscal year ended December 31,	
--	---------------------------------------	--	--	--

	2017	2016	2017
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>			
	<b>(unaudited)</b>		<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>
Equity without non-controlling interests .....	880.1	795.6	623.3
Shares outstanding at the end of the period (number) .....	66,201,755	66,201,755	66,727,176
<b>Book value per share (in EUR, unaudited) .....</b>	<b>13.29</b>	<b>12.02</b>	<b>9.34</b>

- (6) The operating cash flow per share is the operating cash flow divided by the average number of shares in issue:

	<b>Nine months ended September 30,</b>		<b>As of, and for the fiscal year ended December 31,</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>				
	<b>(unaudited)</b>		<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Operating cash flow .....	59.8	64.0	86.3	83.9
Average number of shares in issue .....	66,201,755	66,727,176	66,645,014	66,768,722
<b>Operating cash flow per share (in EUR, unaudited) .....</b>	<b>0.90</b>	<b>0.96</b>	<b>1.30</b>	<b>1.26</b>

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

	<b>Nine months ended September 30,</b>		<b>As of, and for the fiscal year ended December 31,</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise</b>				
	<b>(unaudited)</b>		<b>(audited, except explicitly stated otherwise)</b>	
Investment properties .....	1,634.4	1,938.1	1,842.6	1,842.6
Owner-operated properties .....	127.1	125.8	118.0	118.0
Assets held for sale .....	9.0	0	0	0
<b>Property Portfolio (unaudited) ....</b>	<b>1,770.5</b>	<b>2,063.9</b>	<b>1,960.6</b>	<b>1,960.6</b>

(Source: Audited Consolidated Financial Statements, Interim Consolidated Financial Statements 2017 and internal data.)

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

In the first nine months of the year 2017, the Issuer has sold two office properties in "Viertel Zwei", an office and residential area in the second district of Vienna, as well as its shares in the shopping centre Serdika Center (65%) and its office property Serdika Offices in Sofia. In this time period shares in real estate companies and residential properties in German state capitals were acquired. Overall, the property portfolio was reduced to around EUR 1,770 million (as of September 30, 2017), the other financial assets (including shares in real estate companies) increased to around EUR 223 million (as of September 30, 2017). The net income for the first nine month period of the year 2017 totaled EUR 77.0 million. In the financial year 2016, the Issuer generated net income of EUR 204.3 million, in the financial year 2015 net income of EUR 77.2 million. The equity ratio increased substantially to about 40% through these profits and the sales in

the year 2017 as of September 30, 2017.

In June 2017, the Issuer terminated all of S IMMO IN-VEST participating certificates issued by it (ISIN AT0000795737 and ISIN AT0000630694) with effect as of December 31, 2017. Repayment is due for payment one month after the determination of its size (presumably May 4, 2018).

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

There has been no material adverse change in the prospects of the Issuer since December 31, 2016

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

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

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

As parent company, the Issuer partly exercises a holding function and is therefore also dependent on distributions made by its subsidiaries, see also B.5.

B.15 Principal activities of the Issuer .....

The Group purchases, develops, lets, manages, renovates or revitalises and sells properties in Austria, Germany and CEE. The Issuer's property portfolio consists of office buildings, business objects including shopping and retail parks, hotels and residential properties. For more than a year, the Issuer has also invested in shares of real estate companies.

B.16 Ownership and controlling interest .....

21.86% of the shares in the Issuer are held by affiliates of RPR Privatstiftung (founder and beneficiary Ronny Pecik, born on March 4, 1962). Beside the financing of the acquisition of parts of these shares, SIGNA Holding GmbH entered into option agreements with entities affiliated with RPR Privatstiftung which entitle SIGNA Holding GmbH until December 2019 and oblige it (upon joint request of the entities affiliated with RPR Privatstiftung) until June 2020 to acquire shares of the Issuer.

10.46% of the shares in the Issuer are held by Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group, a group company of VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe.

Notification under sections 130 et seqq of the Stock Exchange Act 2018 was received from Erste Asset Management GmbH on November 30, 2011 that it and its subsidiaries RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. and ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. pursue a joint voting policy, and that the voting rights of the managed funds are therefore reported in aggregate. These three companies therefore reported that as at November 29, 2011, they held 8,130,557 shares in aggregate, which corresponds to around 12.15% of the current share capital. RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. was merged into

	Erste Asset Management GmbH effective as of December 31, 2015.
	The remaining shares of the Issuer are held by institutional and private investors.
B.17	Ratings of the Issuer and its debt securities ..... Not applicable. The Issuer is not and its debt securities will not be rated by a rating agency registered in the European Community.

**Section C - Securities**

C.1	Type and class, identification.....	Unsubordinated, fixed rate bonds, issued as Series number 1/2018.  ISIN: AT0000A1Z9D9
C.2	Currency .....	Euro
C.5	Restrictions on free transferability.....	The bonds are bearer securities and in general freely transferable. Restrictions on transferability can result from applicable regulations of respective clearing systems.
C.8	Rights, ranking, limitations to the rights.....	Pursuant to the terms and conditions of the bonds, each holder of the bonds (each a “ <b>Bondholder</b> ”) has the right to claim payment of interest and principal from the Issuer when such payments are due as further described in element C.9 and such other rights described in this element C.8 and element C.9.
	Negative Pledge.....	The sample terms and conditions of the bonds contain a negative pledge provision.
	Events of Default.....	The sample terms and conditions of the bonds provide for events of default entitling bondholders to demand immediate redemption of the bonds. Such events include, in particular, (i) certain events of non-payment of principal or interest, (ii) breach of the negative pledge, (iii) breach of other material obligations, (iv) the non-performance of a debt of the Issuer or a material subsidiary in the amount of at least EUR 3,000,000 which has been established as binding by a court of law, the decision of which cannot be contested, (v) disposal of a collateral provided in respect of an obligation of the Issuer, if the ability of the Issuer to fulfil its obligations from bonds is substantially impaired, (vi) notification of cessation of its payments or bankruptcy by the Issuer or a material subsidiary or an offer for a general agreement on the payment of its obligations, 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 (a) completely or largely ceases to operate its business, (b) sells or otherwise disposes of all or major parts of its assets, (c) concludes transactions with affiliated companies which are not at arm’s length, or (d) if all the assets or a major part of the assets of the Issuer or a material subsidiary will be expropriated and in the cases (a) to (d) the financial position, results of operations and cash flows of the Issuer have thereby substantially deteriorated in

relation to the ability to repay the bonds or (e) if the Issuer or a material subsidiary go into liquidation, unless (i) this occurs in connection with a merger or another kind of affiliation or restructuring, (ii) the other or new company assumes all obligations under the bonds and (iii) thereby the ability to comply with the obligations under the bonds is not substantially deteriorated.

Change of Control ..... The bondholders are entitled to extraordinary termination of the bonds if a person or group, acting in concert, or a third person or group acting for such person or group at some time directly or indirectly has acquired (i) more than 50% of the voting shares of the Issuer (without consideration of the maximum-voting right) or (ii) the right to appoint the majority of the members of the Issuers' management board and/or of the shareholder representatives in the supervisory board of the Issuer, and this substantially deteriorates the Issuer's ability to meet its obligations under the bonds.

Ranking..... The bonds constitute direct, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer ranking *pari passu* among themselves and *pari passu* with all other unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer save for such obligations as may be preferred by mandatory provisions of law.

Limitations to the rights attached to the bonds ..... There are no limitations to the rights attached to the bonds.

C.9 Interest, due dates and redemption, yield, representation.....

Bonds bear interest on their principal amount from and including February 6, 2018 to and including the day preceding the due date of the bonds with 1.750% per annum. Interest will be payable annually in arrears on February 6 of each year. The first interest payment will be made on February 6, 2019.

Unless previously redeemed in whole or in part or purchased and cancelled, the bonds shall be redeemed on February 6, 2024 at their principal amount.

Provided that the bonds are acquired on the issue date at 99.718% and are held until the maturity date, the yield of the bonds equals 1.800% per annum.

The sample terms and conditions contain no provisions on the representation of the bondholders. Under certain conditions, a trustee (*Kurator*) may be appointed by a competent court to represent the bondholders 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 ..... Application has been made to admit bonds to trading on the Official Market of the Vienna Stock Exchange. The Issuer

estimates the costs of the admission of the bonds to trading to be EUR 6,200.

## Section D - Risks

D.2 Key risks specific to the Issuer.....

### **Risks related to the financial, economic and sovereign debt crisis**

- The global financial and economic crisis as well as the sovereign debt crisis, especially in the euro zone, which began in 2007, have negatively affected the financial position, results of operations and cash flows of the Issuer in the past, and it is probable that another global financial and economic crisis could lead to negative consequences for the Issuer.
- A change in the macroeconomic environment, in particular an increase of the historically low level of market interest rates or the central bank policy may lead to a significant decline in the fair value valuation of the Group's real estate.
- 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 subject to adjustments and discretionary and therefore uncertain. It is possible that valuations and valuation reports do not correctly reflect the actual value of a property.
- The Group is subject to location risk.
- The Group is subject to risks related to maintenance and renovation of properties.
- The Group is exposed to environmental risks and risk of catastrophes caused by nature as well as humans.
- The delay of commencement or completion of construction projects could jeopardize usage rights and building permits of the Group, trigger rights to repurchase and hamper or impede construction work.



- Shopping centers and specialty retail shopping center, which are also contained in the Group's portfolio, have and need a high visitor frequency as well as sufficient purchasing power of the population, which results in particular risks.

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

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

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

- The group structure is complex, comprises different jurisdictions, a variety of properties and related financings, which leads to a considerable risk of management and controlling errors.
- The Group is exposed to significant risks relating to investments in property development projects.
- The Group is exposed to significant risks when investing in listed real estate companies, in particular the business risk of the respective real estate company, and general market risks.
- The Group is dependent on partners in important development projects and therefore it is exposed to counterparty risks.
- The Group is exposed to risks related to property acquisitions and sales; the Issuer is obliged to identify and realize new acquisition and development projects to remain competitive in the long term.
- The property claims and other rights of the Group related to properties could be contested; permits could have been obtained illegally.
- The ability of the Group to adjust rents to reflect fluctuations in the market may be heavily restricted.
- The Group is subject to the risk of guaranteed value.
- The Group is exposed to risks related to the hotel business.
- The Group is exposed to risks related to the delegation of tasks to third parties.
- The Group is dependent on the uninterrupted operation and the security of its computer and data processing system.
- The success of the Group is dependent on the quality of its executives, other key employees and highly qualified employees.

- The insurance coverage of the Group may prove to be insufficient.
- As parent company, the Issuer partly has a holding function and is therefore also dependent on the distributions of its subsidiaries.

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

- The Group is exposed to counterparty risk when investing liquid assets as well as during hedging transactions.
- The Group may be insufficiently protected against changes in interest rates.
- 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 region significant legal uncertainties and risks exist.
- In the case of renting, the Group is exposed to legal risks arising from provisions governing the protection of tenants.
- The Group is exposed to the risk of changes in tax law.
- The Group is generally exposed to the risk of change in legislation, especially in the regulatory legislation.
- The continued 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.

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

- The Group can be exposed to losses and liabilities (including tax burdens) in relation to its properties, as a result of acts or omissions of sellers or previous owners, or which refer to a former owner.
- The Group operates in a regulatory environment with severely high fines.
- Investors are subject to the risk that the bonds are not suitable for them.
- Risks exist due to the structural subordination of bonds towards other financing obtained by the Issuer or its subsidiaries based on the financial structure of the Group as well as the sample terms and conditions.
- Each bondholder is subject to the risk of his investment decision.
- Bondholders are subject to credit risk with regard to the Issuer.
- The solvency of the Issuer can change during the maturity of the bonds (solvency risk).
- The 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.
- Proceeds from the bonds may be subject to different taxation in different countries; changes of laws, regulations, administrative practice or the tax framework involve risks for the bondholders.
- 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 bondholders.
- The purchase of the bonds by potential investors may violate applicable law.
- Under certain circumstances, the Issuer, the arranger and possible dealers may withdraw from the issue.
- Bondholders may not be able to assert claims independently.
- Unless asserted, claims made against the Issuer for redemption expire within thirty years (regarding capital) and within three years (regarding interest).
- Investors are exposed to the risk of a lack of influence on the Issuer.
- It might be difficult for bondholders to prove that the conditions for an extraordinary termination, e.g. following a change of control, are met. In case of such extraordinary termination, the Issuer may not be able to redeem such bonds.

### **Section E - Offer**

E.2b	Reasons for the offer and use of proceeds .....	The Issuer makes the offer and intends to use the net proceeds of the issue of the bonds for the optimization of its financing structure, in particular the repayment of the S IMMO INVEST participating certificates which was cancelled on December 31, 2017, investments in its own project developments, the acquisition of real estate properties, the purchase of shares in real estate investment companies and general corporate purposes.
E.3	Terms and conditions of the offer .....	The bonds will be issued up to a principal amount of EUR 100,000,000 and with a denomination of EUR 500. The offer period is from February 1 to February 5, 2018. The offer period may be shortened.
E.4	Material interest in the issue/offer including conflicting interests .....	<p>The Issuer has an interest to raise additional financial resources through the issue of bonds on the capital market. Involved dealers will be made an industry-standard commission by the Issuer, if the placement of the issue is successful. The amount of the commission depends on the actual volume placed.</p> <p>Erste Group is arranger and dealer of the Issuer and has therefore a particular interest in the successful placement of issues under this program.</p> <p>Dealers and their related companies could finance the Group. The use of the proceeds of the issue may also result in the repayment of loans granted to companies of the Group by dealers and/or their related companies, and the reimbursement of which would be of special interest for dealers.</p>

Furthermore, as part of their normal business operations and in conducting financing and securities broking transactions for their own account or for third-party accounts, dealers and their related companies may enter into call and put positions in respect of the bonds or shares of the Issuer, or enter into financing or other contracts with companies of the Group or change their contractual position under existing contracts and/or transfer them to third parties, or conduct other transactions in connection with the bonds. The interests of the dealers, the Group, the bondholders in the bonds and other parties do not necessarily have to coincide.

Any other conflicts of interest relating to a series of bonds will be set out in the relevant final terms.

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.

## ANLEIHEBEDINGUNGEN (*TERMS AND CONDITIONS*)

EUR 100.000.000

*EUR 100,000,000*

**1,750% Anleihe 2018-2024**

*1.750% bond 2018-2024*

ISIN AT0000A1Z9D9

der

of

**S IMMO AG**

DER DEUTSCHE TEXT DIESER ANLEIHEBEDINGUNGEN IST RECHTSVERBINDLICH - DIE ÜBERSETZUNG DIENT INFORMATIONENZWECKEN

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

### § 1

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

### § 1

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

- (1) *Nennbetrag.* Diese 1,750% Anleihe 2018-2024 (die „**Anleihe**“) der S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich, FN 58358x (die „**Emittentin**“) im Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000 (in Worten: Euro einhundert Millionen Euro) eingeteilt in 200.000 (in Worten: zweihunderttausend) auf Inhaber lautende und untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag (der „**Nennbetrag**“) von jeweils EUR 500 (in Worten: Euro fünfhundert) (die „**Teilschuldverschreibungen**“) wird begeben.
- (1) *Principal Amount.* This 1.750% bond 2018-2024 (the „**Bond**“) of S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Vienna, Austria, FN 58358x (the „**Issuer**“) in an aggregate principal amount of EUR 100,000,000 (in words: euro one hundred million) divided into 200,000 (in words: two hundred thousand) bonds in bearer form and ranking *pari passu* among themselves, with a principal amount (the „**Principal Amount**“) of EUR 500 (in words: euro five hundred) (the „**Bonds**“) will be issued.
- (2) *Verbriefung.* Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b) Depotgesetz (die „**Sammelurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig gezeichnet und trägt eine Kontrollunterschrift der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle und des Wertpapierkontrollors. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.
- (2) *Representation.* The Bonds are entirely represented by a modifiable global bond pursuant to § 24 lit b) Depot Act (the „**Global Bond**“) without interest coupons. The Global Bond shall be signed by authorized representatives of the Issuer (or their agents) and shall be authenticated by the paying agent appointed in accordance with § 7 and by the securities controller. Definitive notes or interest coupons are not being issued.
- (3) *Wertpapiersammelbank.* Die Sammelurkunde wird solange von der OeKB CSD GmbH („**OeKB**“) als Wertpapiersammelbank verwahrt bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.
- (3) *Central depository.* The Global Bond will be kept in custody by OeKB CSD GmbH („**OeKB**“) as central depository until all obligations of the Issuer under the Bonds have been satisfied.
- (4) *Übertragbarkeit.* Den Anleihegläubigern (wie nachstehend definiert) stehen Miteigentumsanteile
- (4) *Transferability.* The Bondholders (as defined below) hold proportionate co-ownership interests

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

- (5) *ISIN*. Die International Securities Identification Number („**ISIN**“) lautet: AT0000A1Z9D9.
- (6) *Anleihegläubiger*. „**Anleihegläubiger**“ bezeichnet jeden Inhaber eines Miteigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Teilschuldverschreibungen.

## § 2

### Status, Negativverpflichtung

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

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

- (5) *ISIN*. The International Securities Identification Number (“**ISIN**”) is AT0000A1Z9D9.
- (6) *Bondholders*. „**Bondholder**“ means each holder of a proportionate co-ownership in the Bonds represented by the Global Bond.

## § 2

### Status, Negative Pledge

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

Tochtergesellschaften oder (bb) im operativen Geschäftsbetrieb eingegangen wurden, bestellen,

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

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

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

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

„**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.

(bb) in the course of its own operative business activities,

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

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

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

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

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



**§ 3  
Laufzeit**

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 6. Februar 2018 (der „**Ausgabetag**“) und endet am 5. Februar 2024. Die Laufzeit beträgt somit sechs Jahre.

**§ 4  
Verzinsung**

- (1) *Zinssatz und Zinszahlungstage.* Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom Ausgabetag (einschließlich) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (einschließlich) mit jährlich 1,750% vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 6. Februar eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung erfolgt am 6. Februar 2019.
- (2) *Auflaufende Zinsen.* Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag voraus geht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden (Laufzeitende). Falls die Emittentin die zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen erforderlichen Beträge bei Fälligkeit nicht in voller Höhe leistet, endet die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrages der Teilschuldverschreibungen nicht an dem der Fälligkeit vorangehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vorangeht.
- (3) *Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen.* Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der „**Zinsberechnungszeitraum**“) zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Regelung).
- (4) *Zinsperiode.* „**Zinsperiode**“ bezeichnet den Zeitraum ab dem Ausgabetag (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauffolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

**§ 5  
Rückzahlung**

- (1) *Rückzahlung bei Endfälligkeit.* Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen am 6. Februar 2024 (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

**§ 3  
Tenor**

The tenor of the Bonds starts on February 6, 2018 (the „**Issue Date**“) and ends on February 5, 2024. The tenor shall therefore be six years.

**§ 4  
Interest**

- (1) *Interest rate and Interest Payment Dates.* The Bonds shall bear interest on their Principal Amount from and including the Issue Date until and including the day preceding the maturity date of the Bonds at the rate of 1.750% *per annum*. Interest shall be payable in arrear on February 6 of each year (each an „**Interest Payment Date**“). The first interest payment shall be made on February 6, 2019.
- (2) *Accrual of interest.* The interest accrual of the Bonds ends at the end of the day which precedes the day on which it becomes due and payable (end of the tenor). If the Issuer does not pay the necessary amount for the repayment of the Bonds in full when due, the outstanding Principal Amount of the Bonds will not cease to bear interest on the day preceding the maturity date but on the day preceding the effective redemption of the Bonds.
- (3) *Calculation of interest for parts of periods.* If interest is calculated for a period of less than a year („**Interest Calculation Period**“) the calculation is carried out on the basis of the actual number of days within the Interest Calculation Period divided by the actual number of days in the respective Interest Period. The calculation is made actual/actual (in accordance with ICMA rules).
- (4) *Interest period.* „**Interest Period**“ means the period from and including the Issue Date until and excluding the first Interest Payment Date and afterwards from and including each Interest Payment Date until and excluding the respective following Interest Payment Date.

**§ 5  
Redemption**

- (1) *Redemption at maturity.* To the extent not previously redeemed in whole or in part or repurchased and cancelled, the Bonds shall be redeemed on February 6, 2024 (the „**Maturity Date**“) at their Principal Amount.

- (2) *Kündigungsrecht.* Abgesehen von den in § 9 Absatz 1 (Kündigung aus Steuergründen) und § 10 Absatz 1 (Kündigung durch Anleihegläubiger) dieser Anleihebedingungen genannten Fällen sind weder die Emittentin noch ein Anleihegläubiger berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.
- (2) *Right of termination.* Except for in cases provided for in § 9 paragraph 1 (termination for tax reasons) and § 10 paragraph 1 (termination by the Bondholders) of these Terms and Conditions, neither the Issuer nor a Bondholder shall have the right to terminate the Bonds for early redemption.

## § 6 Zahlungen

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

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

## § 7 Zahlstelle

- (1) *Zahlstelle.* Die gemäß gesonderter Zahlstellenvereinbarung bestellte Zahlstelle ist Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Österreich.
- (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),

## § 6 Payments

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

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

## § 7 Paying Agent

- (1) *Paying agent.* The paying agent which was appointed pursuant to a separate paying agency agreement is Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Vienna, Austria.
- (2) *Change of appointment or dismissal.* The Issuer reserves the right to change or terminate the appointment of the paying agent at any time and to appoint another credit institution with its seat in Austria which is licensed in accordance with the provisions of the Austrian Banking Act (*Bankwesengesetz*) and is subject to such regulations as paying agent. The Issuer undertakes that as long as the Bonds are listed on the Vienna Stock Exchange it shall maintain a paying agent with an office in Vienna. Any change, dismissal, appointment or any other transition shall only become effective (except for in the event of insolvency in which case such change shall become effective immediately) if the Bondholders

wenn die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

have been informed thereof in advance pursuant to § 14 of these Terms and Conditions within a period of not less than 30 and not more than 45 days.

- (3) *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.

- (3) *Agents of the Issuer.* The paying agent acts solely as agent of the Issuer and does not assume any obligations towards the Bondholders. No relationship of contract, agency or trust shall be created between the paying agent and the Bondholders.

## § 8 Steuern

## § 8 Steuern

- (1) *Zusätzliche Beträge.* Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug an der Quelle von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Gebühren oder sonstigen Abgaben (die „**Steuern**“) zu zahlen, die von oder für die Republik Österreich oder von einer oder für eine ihrer zur Steuererhebung ermächtigte politischen Untergliederungen oder Behörden auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Emittentin, soweit gesetzlich zulässig, diejenigen zusätzlichen Beträge (die „**Zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die einem Anleihegläubiger (oder einem Dritten im Interesse des Anleihegläubigers) zufließenden Nettobeträge nach einem solchen Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

- (1) *Additional Amounts.* All payments in respect of the Bonds shall be made free and clear of, and without withholding or deduction at source for present or future taxes, fees or other duties (the “**Taxes**”) of whatever nature imposed or levied by the Republic of Austria or by or on the account of any political subdivision or authority, unless such withholding or deduction is required by law. In such event, the Issuer will pay such additional amounts (“**Additional Amounts**”) as will be necessary in order for a Bondholder (or a third party on behalf of a Bondholder) to receive the same net amounts after such withholding or deduction corresponding to the amounts that such Bondholder (or a third party on behalf of such Bondholder) would have received without such withholding or deduction.

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

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

- (a) anders als durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind; oder
- (b) einbehalten oder abgezogen werden, weil der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) (i) zur Republik Österreich eine aus steuerlicher Sicht andere relevante Verbindung hat oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen hatte als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, oder (ii) eine Zahlung von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen von oder unter Einbindung einer österreichischen auszahlenden Stelle oder einer

- (a) are payable other than by withholding or deduction at source on payments of principal or interest on the Bonds; or

- (b) are withheld or deducted because the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) (i) by reason of having some connection with the Republic of Austria from a tax perspective or having had such connection at the time of purchase of the Bonds other than the mere fact that he is a holder of Bonds or was a holder of Bonds at the time of purchase of the Bonds or (ii) receives a payment of principal or interest on the Bonds from or involving an Austrian paying agent or an Austrian securities custodian (as respectively defined in § 95 of the Income Tax Act 1988 as amended (*Einkommenssteuergesetz*) or any successor

- österreichischen depotführenden Stelle (wie jeweils in § 95 Abs 2 Einkommensteuergesetz 1988 idgF oder einer allfälligen entsprechenden Nachfolgebestimmung definiert) erhält – die österreichische Kapitalertragsteuer oder eine an ihre Stelle tretende Steuer ist daher jedenfalls, unabhängig davon, ob auf Zinszahlungen oder Veräußerungsgewinne erhoben, keine Steuer, für die seitens der Emittentin Zusätzliche Beträge zu bezahlen sind; oder
- (c) von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer an-deren Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können; oder
- (d) nach Zahlung durch die Emittentin im Zuge des Transfers an den Anleihegläubiger (oder einen Dritten im Interesse des Anleihegläubigers) abgezogen oder einbehalten werden; oder
- (e) nicht einbehalten oder abgezogen werden müssten, wenn der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) den Anspruch auf die betreffende Zahlung von Kapital oder Zinsen ordnungsgemäß innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag geltend gemacht hätte; oder
- (f) aufgrund von Rechtsnormen der Republik Österreich, einer EU-Richtlinie oder EU-Verordnung oder eines internationalen Abkommens oder informellen Abkommens, dessen Partei(en) die Republik Österreich und/oder die Europäische Union ist/sind, rückerstattbar oder an der Quelle entlastbar wären; oder
- (g) wegen einer Rechtsänderung einbehalten oder abgezogen werden, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung, oder - wenn die Zahlung später erfolgt - nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung nach § 14 der Anleihebedingungen, wirksam wird; oder
- (h) einbehalten oder abgezogen werden aufgrund einer Rechtsnorm, die den Bestimmungen der Richtlinie 2003/48/EG des Rates ähnlich ist – eine der EU-Quellensteuer ähnliche Steuer ist daher jedenfalls keine Steuer, für die seitens der Emittentin Zusätzliche Beträge zu zahlen sind; oder
- (i) nicht einbehalten oder abgezogen werden müssten, wenn der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) zumutbarer Weise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung erlangen hätte können; oder
- provision thereto) – the Austrian capital gains tax or any tax replacing it therefore in any case does not constitute tax for which the Issuer is obliged to pay Additional Amounts, irrespective of whether levied on interest payments or capital gains; or
- (c) are withheld or deducted by a paying agent provided that such payment could have been made by another paying agent without withholding or deduction; or
- (d) are deducted or withheld upon payment made to the Issuer in connection with the transfer to the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder); or
- (e) would not have to be withheld or deducted if the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) had asserted his entitlement to payment of interest in due form within 30 days after the respective due date; or
- (f) are reimbursable or dischargeable at source pursuant to the laws of the Republic of Austria, an EU directive or EU regulation or an international treaty or informal treaty to which the Republic of Austria and/or the European Union is/are a party; or
- (g) are withheld or deducted due to a change of law, such change becoming effective later than 30 days after the due date of the respective payment, or in case such payment is made later, after duly provision of all due amounts and a respective notice in accordance with § 14 of the Terms and Conditions; or
- (h) are withheld or deducted due to a law which is similar to the regulations of the directive 2003/48/EG of the EU Council – tax similar to EU withholding tax in any case does not constitute tax for which the Issuer is obliged to pay Additional Amounts; or
- (i) would not have to be withheld or deducted if the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) could have obtained tax exemption or a tax restitution or a tax refund in a reasonable way; or

- (j) aufgrund einer Kombination der in (a) bis (i) genannten Ereignisse einbehalten oder abgezogen werden.
- (3) Eine Bezugnahme in diesen Bedingungen auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen schließt alle Zusätzlichen Beträge im Hinblick auf Kapital bzw. Zinsen ein, die gemäß diesem § 8 zahlbar sind.

### § 9

#### Kündigung aus Steuergründen

- (1) Falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen Vorschriften von oder in der Republik Österreich (einschließlich europarechtlicher Vorschriften) oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von Zusätzlichen Beträgen (wie in § 8 dieser Anleihebedingungen definiert) verpflichtet ist, und die Emittentin diese Verpflichtung nicht durch ihr zumutbare Maßnahmen vermeiden kann, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, durch Bekanntmachung gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich allfälliger bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.
- (2) Eine solche vorzeitige Kündigung darf allerdings nicht (i) mit Wirkung früher als 90 Tage vor dem frühestmöglichen Termin erfolgen, an dem die Emittentin verpflichtet wäre, solche Zusätzlichen Beträge zu zahlen, falls eine Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen dann fällig sein würde, oder (ii) erfolgen, wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung erfolgt, die Verpflichtung zur Zahlung von Zusätzlichen Beträgen oder zum Einbehalt oder Abzug nicht mehr wirksam ist.
- (3) Eine solche vorzeitige Kündigung ist durch die Emittentin mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen gegenüber der Zahlstelle mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam wird, sofern die Kündigung gegenüber den Anleihegläubigern gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen erfolgt. Sie ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

- (j) are withheld or deducted due to a combination of events provided for in (a) to (i).

- (3) Any reference in these Terms and Conditions to principal or interest will be deemed to include any Additional Amounts in respect of principal or interest (as the case may be) which are payable under this § 8.

### § 9

#### Termination for tax reasons

- (1) If, as a result of a change in, or amendment to, the fiscal laws of or in the Republic of Austria (including European provisions) or as a consequence of a change in, or amendment to, any use or official interpretation of those laws, the Issuer is under the obligation to pay Additional Amounts (as defined in § 8 of the Terms and Conditions) on the next Interest Payment Date and the Issuer cannot avoid this obligation with measures reasonably expected from it, the Issuer shall be entitled to early termination of the Bonds, in whole but not in part, by notice in accordance with § 14 of the Terms and Conditions with a notice period of at least 30 days and to redeem the Bonds at the principal amount together with interest accrued up to the date (exclusive) fixed for redemption.
- (2) Such an early termination must not (i) be made with effect earlier than 90 days prior to the earliest date on which the Issuer would be obliged to pay such Additional Amounts, if at that time a payment in respect of the Bonds were due, or (ii) be made, if at the time on which the termination is effected, the obligation to pay or to deduct or withhold Additional Amounts ceases to be in force.
- (3) Such an early termination must be communicated by the Issuer on giving not less than 30 days' notice to the paying agent with registered letter, whereas such early termination shall be effective at the time of receipt of the termination by the paying agent, if the termination is made towards the Bondholders pursuant to § 14 of the Terms and Conditions. It is irrevocable, shall contain the chosen day of redemption and a summary explanation elaborating the facts being constitutive for the Issuer's right of redemption.

## § 10

### Kündigungsrecht der Anleihegläubiger

- (1) *Kündigungsrecht.* Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund, insbesondere bei Eintritt der in § 10 Abs. 2 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse, bleibt hierdurch unberührt.
- (2) *Außerordentliche Kündigung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag, zuzüglich bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn:
- (a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital länger als 7 Geschäftstage (wie in § 6 Absatz 2 definiert) in Verzug ist; oder
  - (b) die Emittentin gegen eine ihrer Verpflichtungen gemäß § 2 dieser Anleihebedingungen verstößt; oder
  - (c) die Emittentin irgendeine andere wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Kalendertage fort dauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; oder
  - (d) eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde unanfechtbar rechtskräftig festgestellte oder ausdrücklich anerkannte Schuld der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 3.000.000 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) nicht erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 4 Wochen dauert; oder
  - (e) eine für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellte Sicherheit verwertet wird und es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen; oder
  - (f) die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet, oder

## § 10

### Termination right of the Bondholders

- (1) *Termination right.* There is no ordinary right of termination of the Bondholders. A right to extraordinary termination by the Bondholders for good cause, in particular upon the occurrence of the events described in § 10 para 2 of the Terms and Conditions, shall remain unaffected.
- (2) *Extraordinary termination.* Each Bondholder shall be entitled to terminate his Bonds for good cause and to demand immediate redemption at their Principal Amount together with accrued interest to the date of redemption (ex-clusively). A good cause, in particular, exists if:
- (a) the Issuer is in default with payment of interest or principal for more than 7 Business Days (as defined in § 6 para 2); or
  - (b) the Issuer violates any of its obligations pursuant to § 2 of the Terms and Conditions; or
  - (c) the Issuer does not, or not fully, fulfil any other material obligation under the Bonds and such failure will continue for more than 30 calendar days after the paying agent has received notice from a Bondholder; or
  - (d) an obligation of the Issuer or one of its Material Subsidiaries which was incontestably legally recognised by an (arbitration) court or an administrative authority with a minimum amount of EUR 3,000,000 (or its equivalent in another currency) is not met and this non-performance persists longer than 4 weeks; or
  - (e) a security established to secure an obligation of the Issuer is realised and the ability of the Issuer to satisfy claims under the Bonds is thereby materially affected; or
  - (f) the Issuer or one of its Material Subsidiaries (as defined below) suspends payments or publicly announces its illiquidity, or offers its creditors a general arrangement for the payment of its obligations; or

- (g) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften beantragt die Einleitung eines solchen Verfahrens, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird; oder
- (h) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, oder (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, oder (iii) nicht fremdübliche Geschäfte mit verbundenen Unternehmen abschließt, oder (iv) das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften enteignet wird, und sich in den Fällen (i) bis (iv) die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch in Bezug auf die Rückführbarkeit der Teilschuldverschreibungen wesentlich verschlechtert; oder
- (i) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, es sei denn, (i) dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung, (ii) sämtliche Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen wurden von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen und (iii) die Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt; oder
- (j) ein Kontrollwechsel (wie in Absatz 4 definiert) erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Die Emittentin wird einen Kontrollwechsel unverzüglich gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen bekannt machen. Eine Kündigung nach diesem Absatz (j) ist nur gültig, wenn die entsprechende Kündigungserklärung gemäß Absatz 6 nicht später als 30 Kalendertage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels erfolgt.
- (g) any order is made by a court to open insolvency proceedings in relation to the assets of the Issuer or one of its Material Subsidiaries and such proceedings are not rescinded or suspended within 60 days or the Issuer or one of its Material Subsidiaries seeks the initiation of such proceedings or such insolvency proceedings are declined for lack of cost covering assets; or
- (h) the Issuer or a Material Subsidiary (i) ceases all or substantially all of its business operations, or (ii) sells or disposes all of its assets or substantial parts thereof, or (iii) concludes agreements, which are not at arm's length, with affiliated companies, or (iv) the entire assets or a substantial part of the assets of the Issuer or one of its Material Subsidiaries are expropriated, and in case of (i) to (iv) the assets, financial and profit situation of the Issuer in relation to the repayment of the Bonds deteriorates considerably; or
- (i) the Issuer or a Material Subsidiary enters into liquidation, unless (i) this occurs for the purpose of amalgamation or any other form of merger or a restructuring, (ii) all obligations under these Bonds have been taken over by the other or the new company and (iii) the ability to fulfil the obligations under the Bonds is not materially affected; or
- (j) a Change of Control (as defined in paragraph 4) occurs and such Change of Control leads to a material adverse effect on the ability of the Issuer to fulfil its obligations under the Bonds. The Issuer shall announce a Change of Control immediately as set forth in § 14 of the Terms and Conditions. A termination according to this paragraph (j) shall only be effective if the default notice according to paragraph 6 is given not later than 30 calendar days after the announcement of the Change of Control.

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

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

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

(4) Als „**Kontrollwechsel**“ im Sinn von Absatz 2 (j) gilt wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder – personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50% der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) 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 geheilt wird.

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

## § 11 Verjährung

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

(3) “**Material Subsidiary**” within the meaning of paragraph 2 means a group company (within the meaning of § 115 GmbHG / § 15 AktiG) of the Issuer,

- (i) whose consolidated turnover, based on the most recent published annual report, respectively, reaches more than 10% of the group’s turnover of the Issuer’s group of companies; and
- (ii) whose consolidated balance sheet total reaches more than 10% of the total assets of the Issuer on the basis of the latest published annual report respectively.

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

(4) As “**Change of Control**” within the meaning of paragraph 2 (j) shall be deemed if any person or any group of persons acting in concert or any third person or persons acting on behalf of any such person(s) at any time directly or indirectly acquire(s) (i) more than 50% of the voting rights attaching to the shares of the Issuer (disregarding the maximum voting right) or (ii) the right to elect the majority of the members of the management board of the Issuer and / or the shareholder representatives on the Issuer’s supervisory board.

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

(6) *Notices.* Any notices of the Bondholders addressed to the Issuer, in particular any notice to terminate Bonds in accordance with paragraph 2 shall be made by means of a written declaration in German language delivered to the Paying Agent. The notice shall be accompanied by evidence that such Bondholder at the time of the notice is a holder of the relevant Bonds. Evidence can be provided by means of a certificate of the custodian bank or in any other appropriate form.

## § 11 Prescription

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



Kapital verjähren innerhalb von 30 Jahren ab Fälligkeit.

principal prescribes within thirty years from the due date.

## § 12

### **Emission weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf und Entwertung**

- (1) *Emission weiterer Teilschuldverschreibungen.* Die Emittentin ist – neben der Emission weiterer Teilschuldverschreibungen, die mit diesen Teilschuldverschreibungen keine einheitliche Serie bilden – berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Emission, und/oder des Ausgabekurses) in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.
- (2) *Ankauf.* Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zur Entwertung eingereicht werden.
- (3) *Entwertung.* Sämtliche vollständig zurückgezahlten Teilschuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wieder emittiert oder wiederverkauft werden.

## § 13

### **Börseeinführung**

Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse wird beantragt. Die Emittentin schätzt die Kosten der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel auf EUR 6.200.

## § 14

### **Bekanntmachungen**

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

## § 12

### **Issue of further bonds, purchase and cancellation**

- (1) *Issue of further bonds.* The Issuer is entitled – in addition to the issue of additional bonds, which do not form a single series with these Bonds – at any time without the consent of the Bondholders, to issue further bonds with the same conditions (except, where applicable, the date of issue and / or the issue price) so that they form a single series with these Bonds.
- (2) *Purchase.* The Issuer is entitled to purchase its own Bonds in the market or elsewhere at any price. The purchased Bonds may at the Issuer's option be held, resold or handed in to the paying agent for the purpose of cancellation.
- (3) *Cancellation.* All Bonds completely redeemed must be cancelled without delay and cannot be reissued or sold again.

## § 13

### **Listing**

The admission of the Bonds to the Official Market on the Vienna Stock Exchange is applied for. The Issuer estimates the costs of the admission of the Bonds for trading at EUR 6,200.

## § 14

### **Notices**

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

bekannt gemacht; falls eine Veröffentlichung in mehr als einer elektronischen Mitteilungsform vorgeschrieben ist, ist der Tag maßgeblich, an dem die Bekanntmachung erstmals in allen erforderlichen elektronischen Mitteilungsformen erfolgt ist.

- (2) *Mitteilungen über das Clearingsystem.* Mitteilungen an die Anleihegläubiger können anstelle der Veröffentlichung durch elektronische Mitteilungsform nach Maßgabe des Absatz 1, (vorbehaltlich anwendbarer Börsenvorschriften bzw. -regeln) solange eine die Teilschuldverschreibungen verbriefende Sammelurkunde durch das Clearingsystem gehalten wird, durch Abgabe der entsprechenden Bekanntmachung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger ersetzt werden.
- (3) *Sonstige Mitteilungen.* In allen anderen Fällen erfolgen alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich. Jede derartige Mitteilung gilt am siebenten Tag nach der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

## § 15

### Anwendbares Recht; Gerichtsstand, Teilnichtigkeit

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

published by all required electronic means.

- (2) *Notice via the clearing system.* Notices to Bondholders may (subject to applicable stock exchange rules and requirements), as long as any Global Bond representing the Bonds is held on behalf of the clearing system, be given in lieu of publication by electronic means pursuant to paragraph 1 by delivery of the relevant notice to the clearing system for communication to the Bondholders.
- (3) *Other notices.* In all other cases, all notices to the Bondholders relating to the Bonds shall be published in the official gazette “*Amtsblatt*” of the *Wiener Zeitung* or, if the latter ceases to be published, in another daily newspaper with circulation throughout Austria. Any such notice shall be deemed effective on the seventh day following its publication.

## § 15

### Governing law; jurisdiction, partial invalidity

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

sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

competent.

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.

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

(4) *Teilnichtigkeit*. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen in Kraft. Unwirksame Bestimmungen sind dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entsprechend durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahe kommen wie rechtlich möglich.

(4) *Partial invalidity*. If a provision in these Terms and Conditions becomes legally invalid, in whole or in part, the remaining provisions shall remain in effect. Ineffective provisions shall be replaced in accordance with the meaning and purpose of these Terms and Conditions by effective provisions, whose economic effects are as close as possible to those of the ineffective provisions as legally possible.

#### **§ 16 Sprache**

#### **§ 16 Language**

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

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