

Basisprospekt



S IMMO AG

(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)

Basisprospekt für das EUR 300.000.000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen (Nichtdividendenwerte gemäß Art 2 lit c PVO, wie unten definiert)

Dieses Dokument ist ein Basisprospekt („**Prospekt**“) für Nichtdividendenwerte gemäß Art 8 Abs 1 und Abs 5 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, idgF (*Prospektverordnung* – „**PVO**“) für das öffentliche Angebot eines Gesamtnennbetrags von bis zu EUR 300.000.000 von Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem.

Die S IMMO AG („**Emittentin**“ und zusammen mit ihren Konzernunternehmen die „**Gruppe**“ oder „**S IMMO Gruppe**“) kann unter diesem EUR 300.000.000 Angebotsprogramm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen („**Programm**“) auf Euro denominierte, fixverzinsliche Teilschuldverschreibungen (je eine „**Teilschuldverschreibung**“ und zusammen die „**Teilschuldverschreibungen**“) begeben, die in den Muster-Anleihebedingungen sowie in den die jeweilige Emission konkretisierenden endgültigen Bedingungen einer Emission von Teilschuldverschreibungen („**Endgültige Bedingungen**“, gemeinsam mit den Muster-Anleihebedingungen die „**Emissionsbedingungen**“) näher beschrieben werden.

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

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

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

Dieser Prospekt wurde von der Österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde („FMA“) als zuständige Behörde gemäß der PVO und dem Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen (Kapitalmarktgesetz 2019) gebilligt. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß Art 20 Abs 4 PVO. Die Billigung durch die FMA ist nicht als Befürwortung der Emittentin oder des Programms bzw. von Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu verstehen.

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

Der Prospekt ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab seiner Billigung für öffentliche Angebote gültig, sofern er im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können und die zwischen Prospektbilligung und dem Auslaufen der Angebotsfrist oder (falls später) der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen um gemäß Art 23 PVO erforderliche Nachträge ergänzt wird.

Arrangeur und Platzeur

Erste Group Bank AG

Basisprospekt vom 11. Jänner 2021

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die Emittentin mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 58358x, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben und erklärt (und hat gegenüber dem Arrangeur wie unten definiert bestätigt), dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und keine Auslassungen enthält, die die Aussagen in diesem Prospekt verzerren könnten.

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

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

WICHTIGE HINWEISE

Die Emittentin hat diesen Prospekt nach Maßgabe (i) der PVO, (ii) der Anhänge 6, 14 und 22 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist („**Delegierte Verordnung**“), sowie (iii) des Anhangs II der Delegierten Verordnung (EU) 2019/979 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards für wesentliche Finanzinformationen in der Zusammenfassung des Prospekts, die Veröffentlichung und Klassifizierung von Prospekten, die Werbung für Wertpapiere, Nachträge zum Prospekt und das Notifizierungsportal erstellt.

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

Weder die Aushändigung dieses Prospekts, noch ein öffentliches Angebot noch der Verkauf oder die Lieferung von Teilschuldverschreibungen bedeutet, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen oder führen könnten. Jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder wesentliche Ungenauigkeit in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können, werden bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen in einem Nachtrag gemäß Art 23 PVO zu diesem Prospekt veröffentlicht.

Kein Teil dieses Prospekts, der Endgültigen Bedingungen und/oder von im Zusammenhang mit der Emission von Teilschuldverschreibungen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investoren-Folder, oder andere Werbung) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat

verstanden werden. Jedem potentiellen Anleger wird empfohlen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der im Zusammenhang mit einer Investition in Teilschuldverschreibungen der Emittentin relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Die Teilschuldverschreibungen werden von keiner Aufsichtsbehörde in Österreich oder Deutschland empfohlen.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt enthält zukunftsbezogene Aussagen, die in der Regel durch Formulierungen wie „glaubt“, „erwartet“, „geht davon aus“, „beabsichtigt“, „peilt an“, „zielt darauf ab“, „schätzt“, „plant“, „nimmt an“, „kann“, „wird“, „könnte“ und ähnliche Ausdrücke zu erkennen sind. Diese zukunftsbezogenen Aussagen basieren auf den derzeitigen Erwartungen, Plänen, (Ein-)Schätzungen und Prognosen der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen im Hinblick auf zukünftige Umstände und Ereignisse und sind mit Risiken, Unsicherheiten und Annahmen verbunden, welche die Emittentin und ihre Konzernunternehmen, deren Branche, Geschäftsbereiche, Entwicklung oder Erträge betreffen. Der Eintritt solcher Risiken, Unsicherheiten oder der Nichteintritt von Annahmen kann dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und die Entwicklung der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen – damit die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen – wesentlich von den durch solche zukunftsbezogenen Aussagen ausdrücklich oder implizit umschriebenen zukünftigen Ergebnissen, Leistungen oder Zielen abweichen. Weder die Emittentin noch der Vorstand der Emittentin können daher für den zukünftigen Eintritt von Annahmen und Aussichten, die in diesem Prospekt enthalten sind, irgendeine Haftung übernehmen oder dafür garantieren.

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

VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN

Allgemein

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

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

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

Jeder Platzeur wird sich mit Abschluss eines Übernahmevertrags gegenüber der Emittentin verpflichten und ihr zusichern, und jedes Kreditinstitut, das als Finanzintermediär in einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums („EWR“ und jeder solcher Staat ein jeder ein „EWR-Staat“) zugelassen ist, seinen Sitz einem betroffenen EWR-Staat hat und zum Emissionsgeschäft oder zum Vertrieb von Teilschuldverschreibungen berechtigt ist (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) und diesen Prospekt verwendet, wird sich verpflichten und zusichern, alle geltenden Gesetze und Vorschriften in allen Ländern oder Gerichtsbarkeiten, in denen oder aus denen er Teilschuldverschreibungen kauft, anbietet, verkauft oder liefert oder in denen er diesen Prospekt oder andere dazugehörige Angebotsunterlagen besitzt, verbreitet oder veröffentlicht, einzuhalten und jede Zustimmung, Genehmigung oder Erlaubnis einzuholen, die für den Kauf, das Angebot, den Verkauf oder die Lieferung von Teilschuldverschreibungen durch ihn nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften der jeweiligen Gerichtsbarkeit notwendig ist, dessen Rechten er unterliegt oder in der er solche Käufe, Angebote, Verkäufe oder Lieferungen tätigt. Die Emittentin und die Platzeure übernehmen keine Haftung für die Einhaltung von Gesetzen durch Finanzintermediäre. Im Hinblick auf jede Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen werden der/die jeweilige/n Platzeur/e verpflichtet, alle anderen zusätzlichen Beschränkungen einzuhalten, die die Emittentin und der jeweilige Platzeur vereinbaren und die in den Endgültigen Bedingungen dargelegt werden.

EWR

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

- (a) ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen beginnt oder erfolgt innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach dem Tag der Billigung dieses Prospekts durch die FMA innerhalb der in den endgültigen Bedingungen vorgesehenen Angebotsfrist und, falls ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen in einem anderen EWR-Staat als Österreich erfolgt, dieser Prospekt sowie alle etwaigen Nachträge gemäß PVO an die zuständige Behörde des betroffenen EWR-Staats notifiziert wurden; oder
- (b) ein Angebot von Teilschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich an qualifizierte Anleger (wie in MiFID II definiert); oder
- (c) ein öffentliches Angebot von Teilschuldverschreibungen erfolgt an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro EWR-Staat; oder
- (d) unter allen sonstigen Umständen, die unter Art 1 Abs 4 PVO fallen;

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

USA

Die Teilschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem US Securities Act von 1933 (in der jeweils geltenden Fassung, der „**Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der USA oder an oder auf deren Rechnung oder zugunsten von United States („U.S.“) Personen weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, die Teilschuldverschreibungen sind gemäß dem Securities Act registriert oder eine Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act findet Anwendung. Die in diesen Absätzen verwendeten Begriffe haben dieselbe Bedeutung wie in Regulation S unter dem Securities Act. Die Teilschuldverschreibungen werden unter Berufung auf Regulation S außerhalb der USA an nicht-U.S. Personen angeboten und verkauft.

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und unterliegen dem Steuerrecht der USA und dürfen weder in den USA oder seinen Besitzungen noch gegenüber einer U.S.-Person angeboten oder an eine solche verkauft oder geliefert werden, mit der Ausnahme von bestimmten Transaktionen, die nach den U.S.-Steuerbestimmungen erlaubt sind. Die in diesem Absatz verwendeten Bestimmungen haben dieselbe

Bedeutung wie in dem U.S. Internal Revenue Code von 1986 in der jeweils geltenden Fassung und die darunter erlassenen Bestimmungen.

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

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

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

Großbritannien

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

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

MiFID II PRODUKTÜBERWACHUNG / ZIELMARKT

Die Endgültigen Bedingungen in Bezug auf die jeweiligen Teilschuldverschreibungen werden eine Legende mit der Bezeichnung „MiFID II Produktüberwachung“ enthalten, die die Bewertung des Zielmarkts in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen und die geeigneten Kanäle für den Vertrieb der Teilschuldverschreibungen darstellen wird. Jede Person, die die Teilschuldverschreibungen anbietet,

verkauft oder empfiehlt (ein „**Vertreiber**“), sollte die Zielmarktbeurteilung berücksichtigen. Allerdings ist jeder Vertreiber, der der MiFID II unterliegt, für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbeurteilung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen (entweder durch Übernahme oder weitergehende Spezifizierung der Zielmarktbeurteilung) und für die Festlegung der geeigneten Vertriebskanäle verantwortlich.

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

INHALTSVERZEICHNIS

PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	2
Finanzinformationen	2
In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen, Veröffentlichung.....	2
Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente.....	2
Einsehbare Dokumente	3
RISIKOFAKTOREN.....	4
Makroökonomische und geographische Risiken der Märkte, in denen die Emittentin tätig ist	4
Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte.....	6
Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe	11
Finanzrisiken der Gruppe.....	17
Rechtliche Risiken	19
Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen	21
DAS PROGRAMM.....	27
EMISSIONSBEDINGUNGEN (<i>CONDITIONS</i>)	32
MUSTER-ANLEIHEBEDINGUNGEN (<i>FORM OF THE TERMS AND CONDITIONS</i>)	33
MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN (<i>FORM OF FINAL TERMS</i>)	47
ZUSTIMMUNG ZUR PROSPEKTVERWENDUNG.....	62
STEUERLICHE BEHANDLUNG.....	63
Warnhinweis	63
Besteuerung in Österreich.....	63
AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN	68
Wesentliche Veränderungen in den Aussichten sowie der Finanz- und Ertragslage der Gruppe.....	70
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	71
Überblick	71
Portfoliostruktur.....	72
Unternehmensstrategie.....	73
Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe.....	74
Investitionen	74
Rechtsstreitigkeiten.....	74
Wesentliche Verträge.....	75
HAUPTGESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	76
Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	76
MANAGEMENT	78
Vorstand.....	78
Aufsichtsrat.....	78
Ausschüsse des Aufsichtsrats	79
Potentielle Interessenkonflikte.....	79
Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex.....	79
ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN	81
Juristischer und kommerzieller Name, Sitz, Geschäftsjahr, Existenzdauer, Grundkapital.....	81
Geschichte der Emittentin.....	81
Satzung und Unternehmensgegenstand	82
Höchststimmrecht, Vereinbarungen betreffend Stimmrechte der Aktien.....	82
Wesentliche Tochtergesellschaften.....	83
Abschlussprüfer	83
Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse.....	83
Gewinnprognosen oder -schätzungen.....	83
VERZEICHNIS BESTIMMTER ABKÜRZUNGEN UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN	84
LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2020.....	W-1

PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Finanzinformationen

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2019 bis zum 31. Dezember 2019 (der „**Konzernabschluss 2019**“) sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018 (der „**Konzernabschluss 2018**“ und gemeinsam mit dem Konzernabschluss 2019, die „**Geprüften Konzernabschlüsse**“), jeweils in deutscher Sprache, entnommen jeweils den Geschäftsberichten 2019 und 2018, und der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Emittentin für die neun Monate vom 1. Jänner 2020 bis zum 30. September 2020 in deutscher Sprache, entnommen der Zwischenmitteilung zum 30. September 2020 (der „**Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss**“ und gemeinsam mit den Geprüften Konzernjahresabschlüssen, die „**Konzernabschlüsse**“) werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und als „**per Verweis aufgenommene Dokumente**“ definiert. Dieser Prospekt sollte im Zusammenhang mit allen per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden, die zuvor veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt wurden und die Bestandteile dieses Prospekts darstellen.

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

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

In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen, Veröffentlichung

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

Dieser Prospekt, etwaige Nachträge dazu sowie die Emissionsbedingungen und die per Verweis aufgenommenen Dokumente werden in elektronischer Form auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) veröffentlicht und werden für mindestens zehn Jahre zur Verfügung gestellt. Dieser Prospekt, etwaige Nachträge dazu sowie die Emissionsbedingungen und die per Verweis aufgenommenen Dokumente sind während des Zeitraums der Gültigkeit dieses Prospekts an der Geschäftsanschrift der Emittentin in Friedrichstraße 10, 5. Stock, 1010 Wien, zu den üblichen Geschäftszeiten kostenlos erhältlich. Die Konzernabschlüsse können auch auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) unter den Icons „Investor Relations“ und „Finanzberichte“ eingesehen werden.

Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente

Die Konzernabschlüsse samt den jeweiligen Bestätigungsvermerken der Geprüften Konzernabschlüsse sind den veröffentlichten Geschäftsberichten 2019 und 2018 sowie der Zwischenmitteilung zum 30. September 2020 entnommen. Alle im Folgenden genannten Teile von Dokumenten stellen Bestandteile dieses Prospekts dar:

- **Zwischenmitteilung zum 30. September 2020:**
(https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2020/S-IMMO-AG-Zwischenmitteilung-2020-Q3.pdf): Konzernbilanz (Seiten 8-9), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 10), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 11), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 14-15), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 16), Ergänzende Informationen (Seiten 17-19);

- **Geschäftsbericht 2019:**
(https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2019/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2019.pdf): Konzernbilanz (Seiten 64-65), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 66), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 67), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 68-69), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seiten 70), Konzernanhang (Seiten 71-117), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 121-123).
- **Geschäftsbericht 2018:**
(https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2018/S-IMMO-AG-Geschaeftsbericht-2018.pdf): Konzernbilanz (Seiten 62-63), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 64), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 65), Konzern-Geldflussrechnung (Seiten 66-67), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 68), Konzernanhang (Seiten 69-116), Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (Seiten 118-121);

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

Einsehbare Dokumente

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

- die Satzung der Emittentin;
- dieser Prospekt, einschließlich etwaiger Nachträge sowie die jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen;
- die Zwischenmitteilung zum 30. September 2020; sowie
- die Geschäftsberichte 2019 und 2018.

RISIKOFAKTOREN

*Potentielle Anleihegläubiger sollten die in diesem Kapitel beschriebenen Risikofaktoren sowie alle anderen Informationen in diesem Prospekt, einschließlich der Emissionsbedingungen sowie der Zusammenfassung sorgfältig abwägen, bevor sie eine Entscheidung über eine Veranlagung in Teilschuldverschreibungen treffen. **Die nachstehende Darstellung der Risikofaktoren umfasst die der Emittentin im Zusammenhang mit ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und ihren Zukunftsaussichten derzeit für sie erkennbaren und von ihr als wesentlich und spezifisch erachteten Risiken.** Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin derzeit unbekannt oder für die Emittentin nicht erkennbare oder von ihr nicht als wesentlich und spezifisch eingestufte Risiken bestehen, auftreten oder sich nachträglich als wesentlich herausstellen und jedes dieser Risiken kann die unten beschriebenen Auswirkungen haben. Die folgenden Risikofaktoren sind entsprechend ihrer Art in Kategorien eingestuft, wobei in jeder Kategorie eine Abstufung nach der Wesentlichkeit erfolgt (wesentlichster Risikofaktor ist an erster Stelle gereiht). Die COVID-19-Pandemie kann weitere Auswirkungen auf die Einstufung und Reihung der nachfolgenden Risikofaktoren nach ihrer Wesentlichkeit und Eintrittswahrscheinlichkeit haben, die jedoch derzeit für die Emittentin aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen nicht erkennbar sind und keine präzisen Aussagen darüber ermöglichen.*

Der Eintritt eines oder mehrerer in den Risikofaktoren beschriebenen Risiken kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Gruppe wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen nachzukommen. Als Ergebnis können die Anleihegläubiger einen Teil oder ihr gesamtes Investment verlieren, d.h. dass es zu einem Totalverlust des vom Anleihegläubiger eingesetzten Kapitals kommen kann. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen und Anleihegläubiger könnten ihr eingesetztes Kapital teilweise oder ganz verlieren.

Daher sollten Teilschuldverschreibungen der Emittentin nur als Bestandteil eines diversifizierten Portfolios erworben werden. Bei Unsicherheiten in Bezug auf diesen Prospekt und die darin enthaltenen Informationen, insbesondere die nachstehenden Risikofaktoren sollten potentielle Anleihegläubiger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikofaktoren enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

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

Die anhaltende globale Corona-Virus Pandemie, die die virale Erkrankung, bekannt als COVID-19, verursacht, hat bereits die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Gruppe negativ beeinträchtigt und deren negative Auswirkungen können sich noch stark vergrößern.

Seit ihrem Ausbruch im Dezember 2019 hat sich eine Pandemie, die von einem neuen Corona-Virus-Stamm ausgeht und zu einer Krankheit, bekannt als COVID-19, führen kann, global ausgebreitet und auch die Kernmärkte der Gruppe, Deutschland, Österreich sowie in Zentral- und Osteuropa (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Kroatien und Bulgarien; zusammen *Central Eastern Europe* oder „CEE“) erfasst. Einzelstaatliche Regierungen haben Maßnahmen zur Einschränkung der weiteren Ausbreitung und der Infektionsrate ergriffen, um eine wachsende Beeinträchtigung der öffentlichen Gesundheit zu verhindern und Spitalskapazitäten zu schützen. Diese Maßnahmen, wie verpflichtendes *Social Distancing*, Reisebeschränkungen, Schließungen von Geschäften und Arbeitsstätten, Quarantäne-Maßnahmen und sogar Ausgangssperren sind von Natur aus einschränkend. Dies hatte eine wesentliche Auswirkung auf die lokale und globale Wirtschaft und wird dies weiterhin haben und verursachte eine signifikante Volatilität an den Finanzmärkten.

COVID-19 und die als Reaktion darauf angeordneten Maßnahmen haben bereits einen markanten Abschwung des Wirtschaftszyklus verursacht, der zu hoher Arbeitslosigkeit führte. Deswegen haben Regierungen und Gesetzgeber Pakete von Maßnahmen erlassen, wie staatlich geförderte Kurzarbeit, Direktleistungen, um Einkommensverluste auszugleichen, oder das zeitweise Aussetzen von Zahlungsverpflichtungen unter Verbraucherkrediten und solchen für Kleinunternehmen sowie

Steuerstundungen. Während diese Maßnahmen naturgemäß temporär sind, ist die weitere Dauer, und sind die Auswirkungen und andere Aspekte der COVID-19-Pandemie noch unklar. Während daher diese Maßnahmen dazu beigetragen haben, die ersten negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie abzufedern, ist wahrscheinlich mit verzögerten künftigen Auswirkungen auf die Wirtschaft zu rechnen, etwa einer erhöhten Anzahl von Insolvenzen, zumindest in den am meisten betroffenen Industrien.

Zum 30. September 2020 bestand das Bestandsportfolio der Emittentin (nach Hauptnutzungsart und nach Buchwert, ohne Grundstücke) zu 42,5% aus Bürogebäuden, zu 18,9 % aus Geschäftsimmobilien, zu 29,6% aus Wohnobjekten und zu 9,0% aus Hotels. Der durch COVID-19 und die damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen verursachte Wirtschaftsabschwung hat insbesondere die Hotel-, Gastronomie-, und nicht-systemrelevanten Geschäftssektoren beeinträchtigt.

Am härtesten wurde der Hotelsektor von der COVID-19-Pandemie getroffen. Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass im für die Emittentin relevanten Bereich der Stadthotellerie eine Erholung auf Niveaus von vor der Pandemie bis 2023 oder noch länger dauern könnte. Die Emittentin betreibt die Hotels Marriott Wien und Marriott Budapest mittels Managementverträgen auf eigene Rechnung und bezieht beim Novotel Bukarest eine Umsatzpacht; daher ist die Emittentin in Bezug auf diese Hotelimmobilien direkt vom massiven Rückgang der Auslastung betroffen. Bei den übrigen Hotels der Gruppe sehen die Vereinbarungen sowohl einen Fixpachtanteil als auch eine Umsatzkomponente vor. Daher ist die Gruppe mit dem Entfall (bzw. dem Risiko) von Mietzahlungspflichten, Mietverzichten, Mietreduktionen und Aufschieben von Mietzahlungen konfrontiert und im Falle einer langfristig schwierig bleibenden Situation in der Stadthotellerie besteht grundsätzlich ein Ausfallsrisiko der Hotelbetreiber. All dies hatte in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 erheblich negative Auswirkungen auf die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung und die Mieterträge der Emittentin sowie den Wert der Hotelliegenschaften der Gruppe.

Auch die Vermietung von Geschäftsflächen durch die Emittentin wurde durch die Regierungsbeschränkungen, die Einzelhandelsgeschäften auferlegt wurden (wie verkürzte Öffnungszeiten, eingeschränkte Kundenhöchstzahlen oder sogar Schließungen) und die zu reduzierter Kundenanwesenheit und verringerten Konsumausgaben führten, negativ beeinträchtigt. Im Ergebnis wurden die Cashflows der Gruppe durch den Entfall von Mietzahlungspflichten, Mietverzichte, Mietreduktionen, Aufschübe der Mietenzahlungen – teilweise auf Grundlage spezieller COVID-19-Gesetze – von Mietern der Immobilien der Gruppe beeinträchtigt, die die Gruppe auch in den nächsten Jahren negativ beeinträchtigen kann. Der Leerstand könnte durch Insolvenzen einzelner Mieter oder Kündigung von Mietverträgen steigen, wenn die Mieter der Gruppe sich die Mieten nicht mehr leisten können. Die Gesamtnachfrage und die Mieten könnten sinken, was zu reduzierten Cashflows und geringerer Profitabilität und in weiterer Folge zu einer Abwertung der Liegenschaften der Gruppe führen könnte.

Im Bürobereich hat die Ausgangssperre zu Arbeitsstätten auch eine Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse gefördert, die, wenn sie beibehalten werden, eine künftige Markterholung negativ beeinflussen können; es ist unklar, wie sehr die Ausweitung von Homeoffice die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten mittelfristig beeinträchtigen wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Trend zu flexiblen Büroflächenmieten und Zusammenarbeit künftig noch stärkere Beeinträchtigungen des Büroflächenmarkts bringt.

Die COVID-19-Pandemie, ihre Ursachen, Effekte und weitere Entwicklung sind Gegenstand wesentlicher Unsicherheiten. Das Wissen über die Krankheit ist derzeit beschränkt, Impfstoffe sind derzeit Gegenstand von Testungen und Zulassungsverfahren und selbst bei erfolgreicher Zulassung ist zum Datum des Prospekts noch unklar, wie lange es bis zu einer flächendeckenden Versorgung dauern wird. Es muss daher damit gerechnet werden, dass Regierungen und Behörden momentan weiter auf Maßnahmen wie oben beschrieben vertrauen, um weiterhin die Risiken für die öffentliche Gesundheit einzudämmen. Aufgrund der Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Wirtschaft ist damit zu rechnen, dass auch die kommenden Jahre wirtschaftliche und finanzielle Herausforderungen mit sich bringen. Zusätzlich zu den Maßnahmen, die von den Regierungen gesetzt werden, können der Gruppe operative Risiken bezüglich ihrer Mitarbeiter, einschließlich und insbesondere Schlüsselpersonen, entstehen, die direkt oder indirekt von der COVID-19-Pandemie durch Reisebeschränkungen, Infektionen oder verpflichtenden Quarantänen beeinträchtigt sein können. Mitarbeiter könnten außerstande sein, ihre Aufgaben wie ursprünglich geplant zu erfüllen, was zu allen Arten von negativen Auswirkungen wie verzögerten Projektfertigstellungen, Betriebsstörungen in

der Gruppe oder sogar Schadenersatzansprüche für Schäden, die den Geschäftspartnern entstehen, führen kann.

Daher hatten die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen eine stark negative Auswirkung auf die Geschäfte und Betriebsergebnisse der Emittentin und der Gruppe und können diese auch weiterhin haben. Das Ausmaß weiterer Auswirkungen auf den Betrieb der Emittentin und der Gruppe hängt von künftigen Entwicklungen wie insbesondere der Dauer und Schwere der COVID-19-Pandemie, medizinischen Faktoren wie der Verfügbarkeit einer Impfung oder von Heilmethoden, und politischen, aufsichtsrechtlichen Faktoren wie weiteren Maßnahmen, die zur Bekämpfung der Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen gesetzt werden, ab. Diese Entwicklungen können nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Deswegen bleiben die Auswirkungen auf den Betrieb der Emittentin und der Gruppe weiterhin unsicher und können dazu führen, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nicht erfüllen kann.

Die Immobilienmärkte, in denen die Gruppe tätig ist, hängen von makroökonomischen Entwicklungen und der Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Ländern ab, sodass negative makroökonomische Entwicklungen, wie etwa aufgrund der anhaltenden globalen COVID-19-Pandemie sich negativ auf die Gruppe auswirken können.

Negative makroökonomische Entwicklungen, wie der derzeit von der COVID-19-Pandemie ausgelöste Wirtschaftsabschwung, können negative Folgen für die Gruppe ergeben. Wirtschaftlich herausfordernde Zeiten können insbesondere zu Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhten Mietrückständen, steigenden Leerstandsdaten, Mietausfällen, einem niedrigeren Niveau der Marktmiete sowie niedrigerer Marktpreise von Immobilien bzw. illiquiden Immobilienmärkten führen.

Die COVID-19-Pandemie hat in der ersten Jahreshälfte 2020 große Volatilität in den Finanzmärkten verursacht und könnte das Bankensystem durch einen Anstieg von Kreditnehmerausfällen weiter belasten, was zu einer geringeren Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen oder einer Einschränkung der Möglichkeiten einer Finanzierung über den Kapitalmarkt, insbesondere durch Anleihen, führen kann.

Eine Veränderung des makroökonomischen Umfelds, insbesondere eine Erhöhung des historisch niedrigen Marktzinnsniveaus, der Notenbankpolitik oder politische Unsicherheiten können zu einem signifikanten Rückgang der Bewertung der Immobilien der Gruppe führen.

Nach Ansicht der Emittentin profitieren die Immobilienmärkte (von den Märkten der Gruppe insbesondere die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich) zurzeit von der anhaltenden expansiven Geldpolitik der Notenbanken und niedrigen Zinsen, die Investitionen in Investment-Grade-Schuldtitel erheblich weniger attraktiv als früher gemacht haben und zu Preisanstiegen bei anderen Vermögenswerten, wie etwa bei Immobilien, geführt haben; dieser Trend hat sich auch im Gefolge der COVID-19-Pandemie fortgesetzt. Jede Veränderung der makroökonomischen Umstände (insbesondere eine Erhöhung des Marktzinnsniveaus) oder der Notenbankpolitik kann das für Investitionen in Immobilien zur Verfügung stehende Kapital und die Nachfrage nach Immobilien reduzieren und die Verkehrswerte der Immobilien der Gruppe erheblich negativ beeinflussen.

Risiken der Immobilienbranche und der von der Gruppe bearbeiteten Märkte.

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

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind. Einige dieser Risiken haben sich im Gefolge der COVID-19-Pandemie, die zu einem globalen Abschwung der Wirtschaftslage geführt haben, vergrößert. Dies umfasst, neben in der Folge detailliert ausgeführten branchen- und marktspezifischen, insbesondere auch die folgenden Risiken:

- Zyklische (d.h. konjunkturabhängige) und sonstige Schwankungen des Immobilienmarkts im Allgemeinen, sowie der jeweiligen nationalen und lokalen (Sub-)Märkte, in denen Immobilienvermögen liegt, können die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die

Fähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu verkaufen oder vermieten, beeinflussen; der Hotel- und der Geschäftsimmobiliemarkt sind derzeit von dem Wirtschaftsabschwung, der durch die COVID-19-Pandemie verursacht wurde, am stärksten beeinträchtigt; es ist zu erwarten, dass dies zumindest 2021 und wahrscheinlich in den nächsten Jahren anhält;

- die Beurteilung der Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter durch die Emittentin könnte falsch und die geplanten Mieterträge könnten nicht realisierbar sein;
- Schäden und Qualitäts- oder Rechtsmängel (z.B. fehlerhafte Eigentums-, Miet- oder Pachtrechte) bei Objekten;
- Investitionstätigkeit anderer Immobiliengesellschaften;
- Kauf- und Mietkraft der allgemeinen Öffentlichkeit und Verfügbarkeit geeigneter Mieter, die durch die COVID-19-Pandemie und seine makroökonomischen Auswirkungen negativ beeinträchtigt wurde;
- demografische Risiken (Abwanderung, Einwohnerrückgang);
- starke Abhängigkeit von der Entwicklung eines Standorts im Falle nicht ausreichender Diversifizierung und damit verbundener Clusterbildung;
- Schwankungen der Energiekosten, insbesondere könnten der Emittentin höhere als erwartete Kosten für die Instandhaltung von Immobilien entstehen.

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

Die Gruppe unterliegt Schwankungsrisiken der Immobilienmärkte.

Die Immobilienmärkte unterliegen üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte im Allgemeinen, und der Märkte, in denen die Immobilien liegen, im Besonderen reflektieren. Viele der Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen direkt oder indirekt das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade nach sich ziehen. Derartige Schwankungen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Weiters hat die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, eine wesentliche Auswirkung auf Vermietungsgrade und Mietausfälle. Schwankungen auf den Immobilienmärkten wurden auch und werden wahrscheinlich weiterhin durch die anhaltende COVID-19-Pandemie und die in diesem Zusammenhang von den Behörden auferlegten Maßnahmen verursacht. Diese haben zu einem Wirtschaftsabschwung geführt, der bislang einen negativen Effekt auf die Geschäfts- und Hotelsektoren hatte und wahrscheinlich weiter haben wird.

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

Aufgrund der besonderen Eigenarten von Immobilien ist deren Bewertung ermessensbehaftet und daher Unsicherheiten unterworfen. Diese Unsicherheit wird derzeit durch die COVID-19-Pandemie verschärft; ihre Auswirkung auf Bewertungen ist unvorhersehbar und hängt von verschiedenen Faktoren einschließlich der Dauer der Pandemie und der Art, Dauer und Auswirkungen von Regierungsmaßnahmen zu deren Bekämpfung ab. Die Auswirkungen der Pandemie und der damit verbundenen Maßnahmen auf die allgemeine Wirtschaft und speziell auf die Mieter von Immobilien im Eigentum der Gruppe können Auswirkungen auf die Mieteinkünfte und damit auf die Liegenschaftsbewertungen haben.

Die Bewertung einer Immobilie hängt von den bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren und der gewählten Bewertungsmethode ab. Wertschwankungen können sich aufgrund geänderter

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

Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die Bewertung der von der Gruppe gehaltenen Immobilien oder die in von externen Sachverständigen erstellten Bewertungsgutachten ausgewiesenen Werte höher sind als die Beträge, die im Fall eines Verkaufs von Einzelobjekten oder des ganzen Portfolios erzielt werden können. Die Immobiliengutachten stellen insbesondere auf eine Reihe wesentlicher Annahmen ab, die teils auf Informationen beruhen, die den Schätzgutachtern von der Gruppe zur Verfügung gestellt wurden. Die Gruppe kann nicht garantieren, dass sich die Annahmen, die auf der Grundlage dieser Informationen getroffen wurden, richtig sind. Eine nachteilige Veränderung wesentlicher verwendeter Annahmen oder von bei der Bewertung erwogener Faktoren könnte den Schätzwert der Immobilien beträchtlich verringern. Aufgrund der COVID-19-Pandemie stehen die Bewertungen derzeit unter Druck und sind bereits teilweise gesunken. Die Pandemie hat dabei negative Auswirkungen auf alle Immobilientypen, wenngleich es in manchen Bereichen kompensatorische Effekte gibt. Die stärksten negativen Auswirkungen zeigten sich bislang bei der Nutzungsart Hotel, aber auch Geschäftsimmobilien sind von der Krise unmittelbar betroffen. Aufgrund der Unsicherheiten betreffend des weiteren Verlaufs der Pandemie bestehen auch erhebliche Abwertungsrisiken für alle anderen Bestandsliegenschaften und Developments. Abhängig von der Dauer der Pandemie und ihrer mittel- bis langfristigen Auswirkung auf die Gesamtwirtschaft und einzelne Regionen können die Bewertungen wesentlich absinken, was die Gruppe insgesamt beeinträchtigen würde. Es gibt keinerlei Gewissheit, dass der Wert der von der Gruppe gehaltenen Immobilien im Lauf der Zeit konstant bleibt oder dass sich die grundlegenden Bewertungsannahmen nicht ändern.

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

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist, effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Diese Verpflichtungen können sich auf Baugründe oder Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch nur in der Vergangenheit im Eigentum der Gruppe stehen oder standen oder von ihr bewirtschaftet oder entwickelt werden oder wurden, oder auf denen betriebliche Abfälle deponiert wurden. Insbesondere kann sich herausstellen, dass Baugründe oder Gebäude der Gruppe bislang unentdeckte oder unbekannte schädliche Materialien enthalten, Liegenschaften der Gruppe in einem bis dato unvorhergesehenen Ausmaß durch Schadstoffe oder Kriegsmaterial kontaminiert oder sonst mit Umweltrisiken oder -haftungen wie beispielsweise Bodenverunreinigungen oder Verschmutzungen behaftet sind. Sanierungsverpflichtungen aufgrund umwelt- oder sicherheitsrechtlicher Vorschriften, und die sich daraus ergebenden Konsequenzen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe erheblich beeinträchtigen. Beim Entwicklungsprojekt „The Mark“ wurde etwa beim Aushub teilweise eine Bodenkontamination identifiziert, die durch den Austritt von Flüssigkeiten aus dem medizinischen Betrieb eines benachbarten Krankenhauses verursacht wurde und auf Kosten der Gruppe zu sanieren war. Diese nachteiligen Auswirkungen können im Falle einer Verletzung von Umweltvorschriften durch die Gruppe, ihrer Angestellten und Verantwortlichen, auch zivil- und strafrechtliche Haftungen und Konsequenzen nach sich ziehen.

Manche Vorschriften und Regeln, die laufend Änderungen unterworfen sein können, sanktionieren auch die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser (einschließlich Asbest), die Grundlage einer Haftung der Gruppe gegenüber Dritten für Personen- und andere Schäden bilden können. Das Vorliegen derartiger Kontaminationen oder die unterlassene gründliche Beseitigung derartiger Substanzen kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, die betroffene Immobilie zu verkaufen, zu vermieten oder als Kreditsicherheit zu nutzen. Schließlich können sich Mieter weigern, die vereinbarte Miete ganz oder in Teilen zu bezahlen, bis eine derartige Kontaminierung saniert wurde, aufrechte Mietverträge vorzeitig aufkündigen und/oder Schadenersatzansprüche, auch wegen Betriebsunterbrechung, geltend machen.

Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Erdbeben, Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen und bereits fertig gestellten Immobilien verursachen. Die Gruppe besitzt etwa Immobilien in den Erdbebenrisikoländern Kroatien und Rumänien, wo sich im März bzw. April 2020 Erdbeben ereigneten. Solche Schäden können auch durch von Menschen verursachte Katastrophen hervorgerufen werden, wie beispielsweise nukleare Zwischen- und Störfälle. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende Versicherungsdeckung bestehen, kann dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe unterliegt dem Vertragspartnerrisiko der Mieter.

Die Einkünfte aus den Immobilien der Gruppe hängen von der Fähigkeit der Mieter ab, Miete zu bezahlen und daher von ihrer finanziellen Stabilität. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken und es kann das Risiko entstehen, dass der Mieter insolvent wird oder aus anderen Gründen außerstande ist, seine Zahlungspflichten gemäß dem jeweils maßgeblichen Mietvertrag zu erfüllen. Erweist sich die Bonitätsprüfung eines wesentlichen Mieters durch die Gruppe als inkorrekt, kann dies dazu führen, dass die Mieteinnahmen einer Immobilie bei im Wesentlichen unveränderten Betriebskosten erheblich unter den Erwartungen liegen. Insbesondere kann sich die Gruppe während eines massiven wirtschaftlichen Abschwungs oder in politisch instabilen Ländern, in welchen die Gruppe aktiv ist, dazu entschließen, Mietsenkungen zu akzeptieren, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

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

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

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

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

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

Die Gruppe ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt.

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

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

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

Das Geschäftsmodell der Gruppe baut auf ihrer Fähigkeit auf, ihr Immobilienportfolio langfristig zu entwickeln und zu bewirtschaften. Bei der Immobilienvermietung ist die Gruppe in allen von ihr bearbeiteten Märkten dem Wettbewerb lokaler und internationaler Investoren ausgesetzt. Die Gruppe konkurriert mit anderen Immobiliengesellschaften, -entwicklern und Eigentümern von Immobilien darin, geeignete Mieter zu für die Gruppe günstigen Konditionen zu akquirieren und zu binden. Sie steht bei der Entwicklung von Liegenschaften mit anderen Investoren, einschließlich anderer europäischer börsennotierter Immobiliengesellschaften, die über größere Ressourcen verfügen können, im Wettbewerb. In CEE hängt die Nachfrage nach Büro- und Geschäftsflächen auch von der politischen Unterstützung der dortigen Regierungen und/oder Subventionen zur Förderung von ausländischen Direktinvestitionen ab, deren Veränderungen Auswirkungen auf den Wettbewerb und/oder die Nachfrage haben.

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

Darüber hinaus können Immobilien, die mit jenen der Gruppe im Wettbewerb stehen, einen niedrigeren Vermietungsgrad als jene der Gruppe aufweisen. Dies kann die Bereitschaft ihrer Eigentümer steigern, Nutzflächen zu Mietpreisen anzubieten, die niedriger sind als jene, die die Gruppe bereit ist, anzubieten, aber dennoch anbieten muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Es ist daher nicht sicher, dass die Gruppe in der Zukunft in der Lage sein wird, sich im Wettbewerb erfolgreich zu behaupten. Sollte die Gruppe nicht mehr in der Lage sein, Immobilienportfolios erfolgreich zu entwickeln, oder Flächen zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten, kann dies einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihre Strategie umzusetzen.

Die Gruppe unterliegt einem Standortrisiko.

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

Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. In dem Ausmaß, in dem die Gruppe die Attraktivität eines Standortes oder die mögliche Nutzung falsch einschätzt, kann es sich als schwierig erweisen, eine Immobilie zur Gänze oder zu den erwarteten Mietpreisen zu vermieten. Ist die Gruppe gezwungen, das Mietzinsniveau einer Immobilie zu senken, um Mieter zu gewinnen, oder steht die Immobilie längerfristig zumindest größtenteils leer, kann ihr Marktwert erheblich sinken und die Einnahmen und die Profitabilität der Gruppe erheblich beeinträchtigt werden.

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

Risiken der Geschäftstätigkeit der Gruppe

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

Die Gruppe investiert über den Erwerb von Aktien und Anteilen an Immobiliengesellschaften in erheblichem Umfang auch indirekt in Immobilien: Derzeit ist die Emittentin mit rund 6,4% am Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG und mit rund 13,4% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG beteiligt. Investitionen in Aktien an börsennotierten Gesellschaften unterliegen dem Marktrisiko sowie dem jeweiligen Unternehmensrisiko. Die Erträge aus diesen Finanzinvestitionen könnten geringer als erwartet sein und die entsprechenden Gesellschaften könnten mit entsprechend negativer Auswirkung auf den Cash-Flow der Emittentin die Dividendenzahlungen einstellen, wie dies für das Jahr 2019 bei der IMMOFINANZ AG der Fall war. Da die genannten Finanzbeteiligungen in den Jahres-, Halbjahres- und Zwischenabschlüssen der Emittentin *at market*, also zum jeweiligen Börsenkurs am Bilanzstichtag, bewertet werden, wirkt sich eine negative Entwicklung der Börsenkurse der CA Immobilien Anlagen AG oder der IMMOFINANZ AG (wie es sich im Ungeprüften Konzernzwischenabschluss zeigte) entsprechend negativ auf das Eigenkapital der Emittentin aus. Die Emittentin hat keine Kontrolle über die Geschäftsführung dieser Gesellschaften, an denen sie eine Minderheitsbeteiligung hält und kann daher das Tagesgeschäft nicht beeinflussen.

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

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

Weiters muss die Emittentin neue Grundstücke und/oder entsprechende Immobilien identifizieren und erwerben, die sich für die Akquisition oder die Immobilienentwicklung eignen. Teilweise erwirbt die Emittentin Grundstücke zur Entwicklung in Bauhoffnungsgebieten wie etwa dem sogenannten Berliner

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

Abgeschlossene Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen an Gesellschaften oder Fonds beinhalten zusätzliche Risiken. Im Rahmen der von der Gruppe im Zuge einer Akquisition üblicherweise durchgeführten Due Diligence Prüfung könnten die Gruppe oder ihre Berater und Sachverständigen, die mit der Akquisition der Immobilie oder Beteiligung verbundenen Risiken falsch einschätzen oder eingeschätzt haben. Vertragliche Bestimmungen können Gewährleistungs- und Haftungsansprüche wegen wesentlicher Mängel der Immobilie oder Beteiligung auf einen nicht angemessenen Betrag beschränken, und derartige Ansprüche könnten gegen den Verkäufer nicht durchsetzbar sein.

Werden Immobilien oder Beteiligungen verkauft, kann die Gruppe Ansprüchen des Erwerbers, insbesondere aus Gewährleistung und Schadenersatz, ausgesetzt sein. Außerdem könnte die erfolgreiche Anfechtung von Kaufverträgen durch Käufer zur Rückabwicklung profitabler Liegenschaftsverkäufe führen. Nach den negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte kann es überdies sein, dass die Gruppe gezwungen ist, Teile ihrer Investitionen zu realisieren (etwa aufgrund geringerer Profitabilität oder gesteigerter Liquiditätserfordernissen); die Pandemie könnte auch negative Auswirkungen auf das Vermögen der Gruppe haben, solche Veräußerungen zu vorteilhaften Bedingungen oder überhaupt durchzuführen (etwa aufgrund von geringer Nachfrage für Hotelobjekte oder Geschäftsräumlichkeiten).

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

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen der Gruppe typischerweise ausschließlich Kosten, und Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe sind (wie etwa der durch die starke Nachfrage verursachte starke Anstieg von Baukosten in den letzten Jahren; so haben sich zum Beispiel die Baukosten in Deutschland seit 2015 um über 20% erhöht) und durch die COVID-19-Pandemie (z.B. im Zusammenhang mit *Social Distancing* oder Sicherheit am Arbeitsplatz) verschärft wurden. Sollte die Gruppe derartige Risiken der Immobilienentwicklung nicht ausreichend durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Projekte adressieren, sowie Vertragsstrafen und sonstige Ansprüche für den Fall eines Verzugs oder Kostenüberschreitung vorsehen, kann der wirtschaftliche Erfolg von Entwicklungsprojekten erheblich beeinträchtigt werden. Schließt die Gruppe Mietverträge über Immobilien in der Entwicklungsphase ab, und verzögert sich deren Fertigstellung, kann die Gruppe Vertragsstrafen oder Schadenersatzforderungen ausgesetzt sein. Findet die Gruppe keine geeigneten Mieter, schließt sie in der Bauphase aus anderen Gründen keine Mietverträge ab, oder vermietet sie nur Teile der Liegenschaft, kann dies zu einem Leerstand der Immobilie nach Fertigstellung führen.

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören zum Datum des Prospekts insgesamt sechs Shopping-Center und Fachmarktzentren in Österreich, Rumänien, der Slowakei und in Deutschland. Der Betrieb von Shopping-Centern und Fachmarktzentren ist mit besonderen Risiken verbunden, etwa könnten Bau- oder Konstruktionsmängel zu Sach- und Personenschäden führen, Bombendrohungen den Geschäftsbetrieb vorübergehend stoppen, sinkende Besucherzahlen die Geschäftstätigkeit der Mieter maßgeblich negativ beeinflussen oder eine schlechte Qualität des Centermanagements nachhaltige negative Auswirkungen haben. Darüber hinaus ist die Konkurrenz in diesem Geschäftsfeld stark und stieg in jüngster Zeit weiter

an. Ebenfalls besteht generell eine Konkurrenz durch den zunehmenden Online-Handel und das Risiko eines Konsumrückgangs. Sinkende Besucherzahlen, abnehmender Konsum und starke Konkurrenz können zu sinkenden Mietpreisen und zum gänzlichen Verlust wichtiger Mieter führen. Der Verlust von Großmietern, etwa Bau- oder Möbelmärkten, führt zu erheblichen Umsatzeinbußen. Außerdem sind derartige Flächen häufig stark an die individuellen Bedürfnisse der Mieter angepasst und es ist schwierig, geeignete Nachmieter (zu vernünftigen Konditionen oder überhaupt) zu finden. Schließlich hat die Insolvenz wichtiger Mieter von Geschäftsräumen in der Regel erhebliche negative Auswirkungen auf die Gruppe.

Diese Risiken haben sich während der anhaltenden COVID-19-Pandemie verschärft. Regierungsmaßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung der Krankheit wie verkürzte Öffnungszeiten, maximale Besucherzahlen, *Social Distancing*, verpflichtende Hygienemaßnahmen und sogar zeitweise Schließungen von bestimmten Einzelhandelsgeschäften haben insbesondere Shopping-Center betroffen, die von einer hohen Besucherfrequenz abhängig sind und ein umfassendes und diversifiziertes Einkaufserlebnis beruhend auf physischer Anwesenheit vieler Kunden bieten möchten. All diese Einschränkungen, aber auch geringeres Konsumentenvertrauen und geringere Ausgaben aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs und eine Veränderung des Konsumentenverhaltens in Richtung Online-Shopping während der andauernden Pandemie haben die negativen Auswirkungen auf die Investitionen der Gruppe in Shopping-Center verschärft. Generell verändert sich der Einzelhandel aufgrund des wachsenden E-Commerce rasch; die Konsumenten gewöhnen sich schnell an Internet und mobiles Einkaufen; diese allgemeinen Entwicklungen wurden während der COVID-19-Pandemie wesentlich beschleunigt und intensiviert.

Die Gruppe ist Risiken in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb ausgesetzt.

Zum Portfolio der Gruppe gehören Hotels, die zum Teil auf Rechnung der Gruppe betrieben werden. Die Gruppe trägt insofern das volle wirtschaftliche Betreiberrisiko von Hotels. Der Hotelsektor wurde am härtesten von der COVID-19-Pandemie getroffen und Experten rechnen damit, dass ein Wiedererreichen der Niveaus von vor der Pandemie frühestens 2023 möglich sein wird. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe ist auch von den Leistungen und der Effizienz des lokalen Hotelmanagements und der Hotelbetreibergesellschaft, der Zufriedenheit von Hotelgästen und insbesondere der Entwicklung der Hotel- und Tourismuskmärkte insgesamt, insbesondere in Wien, Prag, Budapest und Bukarest abhängig.

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

Die Emittentin ist nur zum Teil operativ tätig. Sie übt teilweise eine Holdingfunktion aus und ist daher auch auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern zu bedienen. Die indirekten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben die Zahlungsströme zusätzlich belastet (siehe „*Die anhaltende globale Corona-Virus-Pandemie, die die virale Erkrankung bekannt als COVID-19 verursacht, hat bereits die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Gruppe negativ beeinträchtigt und deren negative Auswirkungen können sich auch noch stark vergrößern.*“) Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung von Dividenden und anderen Zahlungsflüssen der Tochtergesellschaften an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

In manchen Fällen ist es für die Gruppe aufgrund der Komplexität des Immobilienrechts in bestimmten Jurisdiktionen und dessen laufender Änderung schwierig bis unmöglich, mit Gewissheit festzustellen, ob sie lastenfreies Eigentum an einer Immobilie hat. Immobilientransaktionen können aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtigte nicht berechtigt waren, diese zu veräußern, unter anderem wegen des Fehlens interner gesellschaftsrechtlicher Genehmigungen. Selbst wenn das Eigentum an einer Immobilie verbüchert wurde,

kann es in manchen Jurisdiktionen, wie zum Beispiel Rumänien angefochten werden und es gibt in diesem Fall trotz Prüfung der vorangegangenen Eigentumstitel („*title chain*“) im Rahmen des Ankaufs keine Gewissheit, dass die Gruppe im Fall der Anfechtung ihre Ansprüche erfolgreich verteidigen kann.

Jede erfolgreiche Anfechtung des Eigentums eines Vorbesitzers einer Immobilie der Gruppe durch eine staatliche Behörde oder Dritte könnte dazu führen, dass die Gruppe Restitutionsansprüchen ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko von Enteignungen ausgesetzt: So gibt es etwa in Berlin eine Bürgerinitiative, die die Enteignung und Verstaatlichung von privaten Unternehmen, die mehr als 3.000 Mietwohnungen in Berlin halten, fordert; die Emittentin hält in Berlin derzeit wesentlich weniger Wohnungen und beobachtet diesen Trend. Verwirklichen sich diese Risiken, können sie einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben. Weiters ist es möglich, dass Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen rechtswidrig, beispielsweise gegen rechtswidrige Vorteilsgewährung, erwirkt wurden. Derartige Vorgänge könnten im Nachhinein angefochten werden. Ähnliches ist in Zusammenhang mit Privatisierungen, Bieterverfahren und Auktionen in Zusammenhang mit der Akquisition von Bodennutzungs- und Entwicklungsrechten möglich.

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

Die Höhe von Mieten und der Marktwert von Immobilien werden durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt, Entwicklungen des Arbeitsmarktes, die Inflation, die Höhe der Zinsen und die Verfügbarkeit von Finanzierungen (die derzeit durch die COVID-19-Pandemie geringer geworden ist) beeinflusst. Sowohl Mieterträge als auch Immobilienwerte werden auch durch andere Faktoren, die spezifisch den Immobilienmarkt betreffen, beeinflusst, insbesondere wenn (i) Mietverträge nicht zu den ursprünglich geschätzten Mietpreisen abgeschlossen werden können, (ii) Mieten von Schlüsselmietern umsatzabhängig vereinbart werden (und somit die Miete bei sinkenden Umsätzen des Mieters sinkt, ein Risiko, das sich im Gefolge der COVID-19-Pandemie verschärft hat); und (iii) der Großteil der aufrechten Mietverträge der Gruppe eine Wertsicherung lediglich nach Verbraucherpreisindizes vorsieht und dieser Index oft unter dem tatsächlichen Anstieg der Mietpreise liegt. Die Erträge derartiger Mieten sind daher von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen und der zukünftigen Inflation abhängig.

Weiters kann die Fähigkeit der Gruppe, Mieten während der vereinbarten Mietdauer zu erhöhen, in manchen Jurisdiktionen Beschränkungen oder Verboten unterliegen. In Berlin etwa, wo die Emittentin derzeit knapp 1.900 Wohneinheiten besitzt, wobei der Anteil der Mieterlöse aus den Berliner Wohnungen an den Gesamterlösen der S IMMO AG im Geschäftsjahr 2019 rund 7% ausmachte, hat das Berliner Abgeordnetenhaus am 30. Jänner 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin beschlossen, das am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist. Demnach wird die Höhe des Mietzinses grundsätzlich für fünf Jahre auf dem Stand 18. Juni 2019 eingefroren und werden unter anderem je nach Datum der Bezugsfertigkeit, Ausstattung, Lage und erfolgter Modernisierungen Obergrenzen für Mieten festgelegt. Derartige Begrenzungen können die Entwicklung der Mieterträge und Werte betroffener Immobilien negativ beeinflussen.

Steigender Wettbewerb, Druck auf Mieten und eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ihrer Mieter können dazu führen, dass die Gruppe Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an ihre Mieter weitergeben kann. Schließlich kann es erforderlich sein, dass die Gruppe aufgrund des auf ihren Mietern lastenden wirtschaftlichen Drucks Mietnachlässe gibt (dieses Risiko hat sich im Gefolge der COVID-19-Pandemie oft verwirklicht). Jeder dieser Faktoren kann die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Mieten marktkonform zu erhöhen, was einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Nachfrage nach einem Mietobjekt hängt nicht nur von dessen Standort, sondern auch von dessen Zustand und technischer Beschaffenheit ab. Damit eine Immobilie für Mieter attraktiv bleibt und langfristig

entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand erhalten, fallweise auch verbessert werden, um die Nachfrage des Marktes befriedigen zu können.

Das Immobilienportfolio der Gruppe besteht teilweise aus älteren Objekten. Die Erhaltung des Marktstandards von Mietobjekten kann mit erheblichen Kosten verbunden sein, die je nach Jurisdiktion typischerweise vom Vermieter zu tragen sind. Dabei kann der Vermieter vor allem durch erforderliche Reparaturen, aber auch durch notwendige Verbesserungen zur Einhaltung geänderter rechtlicher Vorgaben mit hohen Ausgaben belastet werden, die vom Mieter nicht rückzuerstatten sind. Darüber hinaus können Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich werden, um mit Angeboten anderer Immobilieninvestoren konkurrieren zu können.

Erhaltungs- und insbesondere große Renovierungsarbeiten sind auch Gegenstand besonderer Konstruktions-, Betriebs- oder anderer Risiken, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe liegen: Preiserhöhungen oder Materialknappheit, Mangel an Ausrüstung oder Arbeitskräften, Vertragspartnerrisiken, schlechtes Wetter, Unfälle, unvorhergesehene Verzögerungen, nicht (rechtzeitig) erteilte Genehmigungen und Zustimmungen oder andere unvorhersehbare Umstände können in Erhaltungskosten resultieren, die wesentlich höher sind als ursprünglich geschätzt. Die Gruppe könnte auch gezwungen sein, Erhaltungs- oder Renovierungsarbeiten zu verschieben oder ganz auszusetzen. Diese Risiken wurden durch die COVID-19-Pandemie verschärft, die durch zusätzliche Auflagen wie Hygienemaßnahmen oder Sicherheit am Arbeitsplatz zusätzliche Erfordernisse für die Gruppe und ihre Vertragspartner mit sich brachte.

Übersteigen die Erhaltungs- oder Verbesserungskosten einer Immobilie die Erwartungen der Gruppe oder treten während solcher Arbeiten verborgene Mängel auf, für die keine Versicherungsdeckung oder vertragliche Vorsorgen bestehen, oder ist die Gruppe aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht in der Lage, die Mieten entsprechend anzuheben, entstehen ihr unvorhergesehene zusätzliche Kosten. Werden konkurrierende Objekte ähnlichen Typs in der Nachbarschaft einer Immobilie errichtet oder renoviert, können Wert und Nettoerträge dieser Immobilie sinken.

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

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

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

Ist die Gruppe nicht alleiniger Eigentümer einer Immobilie, ist sie Partei einer Co-Investitionsvereinbarung, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt und den Partnern der Gruppe (oder den jeweiligen Verwaltern) Ansprüche auf Vorzugsgewinne oder sonstige Rechte in Zusammenhang mit dem Investitionsobjekt wie beispielsweise Vorkaufsrechte auf den Anteil der Gruppe unter gewissen Bedingungen gewährt. All dies kann den Wert der Investition der Gruppe in solche Liegenschaften beeinflussen. Der Anteil der von der Gruppe zu tragenden Kosten, Steuern oder Haftungen kann das Verhältnis ihrer Beteiligung übersteigen. Die Gruppe ist überdies dem Kreditrisiko

ihrer Gegenparteien in einer derartigen Partnerschaft oder Co-Investitionsvereinbarung und deren Fähigkeit, die Bedingungen dieser Verträge zu erfüllen, ausgesetzt. Die Gruppe könnte mit ihren Co-Investoren auch solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haftbar sein und bei einem Ausfall ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko tragen. Bei einem Ausfall von Co-Investoren könnte die Gruppe insbesondere auch für deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen aufkommen müssen, ohne gegen diese (beispielsweise wegen deren Insolvenz, oder Verjährung) Regress führen zu können. Die Gruppe kann bei der Liquidation eines Investments erheblichen Verzögerungen ausgesetzt sein, während des Zeitraums der Geltendmachung ihrer Rechte erhebliche Verluste, einschließlich Wertminderungen der Investitionen, Kosten- und Gebührenaufwand erleiden, oder nicht in der Lage sein, Gewinne zu realisieren. Selbst wenn die Gruppe nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen mit Partnern eine Lenkungsfunktion hat, besteht das Risiko, dass diese nicht effizient und zeitnah ausgeübt wird. Hat sie Ausgleichsansprüche gegen einen Co-Investor, besteht das Risiko, dass diese nicht einbringlich sind, insbesondere bei Insolvenz des Co-Investors.

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

Die Gruppe könnte, etwa aufgrund schlechter wirtschaftlicher Entwicklung oder Liquiditätsengpässen oder aktuell aufgrund von Einschränkungen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie, gezwungen sein, Bauprojekte auszusetzen oder deren Fertigstellung verschieben zu müssen. Lokale und regionale Behörden könnten die Verlängerung bedingter oder ablaufender Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baubewilligungen in Bezug auf Liegenschaften der Gruppe verweigern, Rückkaufsrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baubewilligungen mit der Begründung aufheben, dass Bauarbeiten nicht bis zum vereinbarten Datum durchgeführt werden, oder sonstige wesentliche Auflagen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baubewilligungen oder Kaufverträgen verletzt wurden. Eine jede derartige Aufkündigung oder Weigerung abgelaufene Nutzungsrechte oder Bewilligung zu verlängern und jede Ausübung von Rückkaufsrechten kann wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gruppe ist auf die Aufrechterhaltung kritischer Infrastruktur angewiesen

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

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

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

Der Versicherungsschutz der Gruppe kann sich als nicht ausreichend erweisen.

Eine fehlerhafte Evaluierung des Versicherungsschutzes oder das Eintreten nicht versicherbarer Risiken kann dazu führen, dass Risiken wie beispielsweise Haftpflicht nur unzureichend oder Naturkatastrophen gar nicht versichert sind. Die Gruppe ist daher dem Risiko ausgesetzt, nicht über ausreichenden oder gar keinen Versicherungsschutz für Risiken wie Inflation, Änderungen von Rechtsvorschriften wie Bau- und Raumordnungen, Rechtsmängel wie fehlendes Eigentum, Baumängel, Hochwasser, Feuer und ähnliche Naturkatastrophen, die Folgen der COVID-19-Pandemie (insbesondere Betriebsunterbrechungen) sowie Terrorismus und andere Schadensereignisse in Bezug auf Immobilien zu verfügen. Sollte ein Verlust entstehen, der über die Versicherungsdeckung hinausgeht, oder für den eine solche nicht besteht, kann die Gruppe das in eine Immobilie investierte Kapital verlieren und erwartete Erträge oder Wertsteigerungen können ausbleiben. Weiters können der Gruppe zusätzliche Kosten aus der Reparatur von Schäden nicht versicherter Risiken entstehen. Die Gruppe würde auch weiterhin für Fremdkapital oder andere finanzielle Verbindlichkeiten in Bezug auf die betroffene Immobilie haftbar bleiben. Es können wesentliche, die Versicherungsdeckung übersteigende Verluste entstehen.

Finanzrisiken der Gruppe

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

Die Gruppe benötigt Finanzierungen und Refinanzierungen insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite und Anleihen und zur Finanzierung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung der Gruppe. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte (wie auch jetzt durch die COVID-19-Pandemie verursacht) sind Fremdkapitalgläubiger auf Ebene der Vermögenswerte/Besitzgesellschaften unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die Gruppe vorteilhaften Konditionen oder überhaupt zu prolongieren. Dies kann insbesondere zum Schlagendwerden höherer Margen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten unter Kreditverträgen der Gruppe sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen.

Die Möglichkeiten bzw. Konditionen der Finanzierung der Gruppe über Unternehmensanleihen sind abhängig vom jeweils vorherrschenden Kapitalmarktumfeld. Insoweit die Gruppe außerstande ist, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Finanzierungsverträge der Gruppe enthalten Auflagen, insbesondere Beschränkungen des zulässigen Verschuldungsgrades, Eigenkapitalklauseln (Minstdifferenz zwischen Aktiva und Verbindlichkeiten), Deckungsgrad des Schulden- (*debt service coverage ratio*) und/oder Zinsendienstes (*interest service cover ratio*) (zusammen, „Covenants“). Solche Covenants können die Flexibilität der Gruppe bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Die Berechnung derartiger Covenants kann auch durch Änderungen regulatorischer und bilanzierungsrechtlicher Normen bzw. veränderte Einschätzungen wie auch durch Bewertungsschwankungen (wie etwa auch jetzt durch die COVID-19-Pandemie ausgelöst) negativ beeinflusst werden. Weiters können wesentliche Investitionen in Immobilien oder Akquisitionen von Beteiligungen zu einer wesentlichen Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten, des Finanzaufwands, des Verschuldungsgrads und damit zur Verletzung von Auflagen in Finanzierungsverträgen (*covenant breaches*) führen, die wiederum gemäß den Finanzierungsverträgen für den Schuldner nachteilige Rechtsfolgen, wie z.B. Kündigungsrechte des jeweiligen Kreditgebers, auslösen können.

Die Gruppe verstößt möglicherweise gegen Auflagen, Zusicherungen und Gewährleistungen von Finanzierungsvereinbarungen, sofern der entsprechende Sachverhalt nicht vom jeweiligen

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

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

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

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

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

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

Die Gruppe ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert.

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

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

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

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

Rechtliche Risiken

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

In Österreich und Deutschland gelten strenge und komplexe rechtliche Regelungen zum Schutz von Mietern vor unrechtmäßiger Kündigung, überhöhten Mietzinsen, hinsichtlich des Schutzes von Investitionen des Mieters in das Mietobjekt sowie zur Gewährleistung von definierten Mindeststandards. So hat etwa das österreichische Parlament während der COVID-19-Pandemie ein spezielles Gesetz erlassen, das Mieter mit pandemiebedingter reduzierter Wirtschaftskraft schützt, etwa durch einen Aufschub der Mieten für die Monate April bis Juni 2020 bis ins Jahr 2021. In Deutschland werden Mieter vor den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie durch das Mietenmoratorium geschützt. Nach dem Gesetz können Mietrückstände aus dem Zeitraum Anfang April bis Ende Juni 2020 nicht zur Rechtfertigung einer Kündigung herangezogen werden, wenn die ausbleibende Mietzahlung durch COVID-19 bedingt ist. Die Mietrückstände müssen bis 30. Juni 2022 ausgeglichen werden; danach entfällt der Ausschluss des Kündigungsrechts. Zahlreiche andere Länder, in denen die Gruppe tätig ist, verfügen über vergleichbare Rechtsnormen. Diese oder vergleichbare Vorschriften in anderen Ländern können die Nutzung der Immobilien durch die Gruppe beschränken und hohe Compliance-Kosten nach sich ziehen. Diese Vorschriften können zu erheblichen Forderungen von Mietern auf Rückzahlung insbesondere von Mietzins, Betriebskosten und Erhaltungs- und Verbesserungskosten führen, wenn die zulässigen Höchstwerte überschritten werden. Aufgrund regulierter Mietzinse kann die Gruppe nicht in der Lage sein, Kosten, die ihr aus der Einhaltung dieser Normen erwachsen, zu amortisieren.

Die Gruppe ist generell dem Risiko einer Änderung der Gesetzgebung, insbesondere der regulatorischen Gesetzgebung ausgesetzt. Gesetzesänderungen aufgrund der COVID-19-Pandemie können die Gruppe negativ beeinflussen.

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

Zur Eindämmung der andauernden COVID-19-Pandemie haben Regierungen in verschiedenen Kernmärkten, in denen die Gruppe aktiv ist, Gesetze und andere Bestimmungen erlassen oder geändert, um einerseits die weitere Ausbreitung der Krankheit einzudämmen und andererseits die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Öffentlichkeit und die Wirtschaft zu reduzieren. Diese Maßnahmen decken einen weiten Bereich ab, etwa Beschränkungen der individuellen Bewegungsfreiheit, verpflichtendes

Social Distancing, Reisebeschränkungen, die Schließung von Geschäften und Arbeitsstätten, Quarantäne und Ausgangsverbote, Hygiene- und Sicherheitsmaßnahmen, Zuschüsse für Kurzarbeit, Änderungen im Zivilprozess- und Verwaltungsverfahrenrecht und Änderungen im Zivilrecht, etwa der Aufschub von Tilgungszahlungen von Darlehen, Gestaltungsrechte zum Aufschub von Mietzahlungen oder Rechte zur Beendigung nachteiliger Mietverträge. Die Auslegung und praktische Umsetzung dieser Gesetze unterliegt großen Unsicherheiten und wird in einigen Fällen von Höchstgerichten oder anderen zuständigen Behörden überprüft oder bewertet. Das mögliche Auslaufen oder die allfällige Verlängerung solcher Gesetze und Vorschriften ist unsicher und zusätzliche Gesetze und Vorschriften könnten erlassen werden, um weitere Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie zu treffen. Veränderungen, Ausweitungen oder die Umsetzung weiterer Gesetze und Vorschriften zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie oder aus anderen Gründen in den Ländern, in denen die Gruppe derzeit oder künftig Geschäfte betreibt, oder die Interpretation oder Vollstreckung solcher Bestimmungen könnte zu zusätzlichen Kosten für die Gruppe führen oder in anderer Weise die Märkte der Gruppe, oder das Management ihres Immobilienportfolios nachteilig beeinträchtigen.

Der derzeitige Hauptaktionär der Emittentin, die IMMOFINANZ AG, einer der Hauptkonkurrenten der Emittentin, und Großaktionäre und Mitglieder der Organe der IMMOFINANZ AG, welche teilweise auch signifikant an der S IMMO AG beteiligt sind oder Personen nahestehen, die signifikant an der S IMMO AG beteiligt sind, könnte in die Lage kommen, die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin und damit indirekt des Vorstands der Emittentin maßgeblich zu beeinflussen.

Die IMMOFINANZ AG hält derzeit 19.499.437 Inhaberaktien (rund 26,49% der ausstehenden Aktien) an der Emittentin und könnte, auch trotz des satzungsmäßigen Höchststimmrechts von 15%, weiterhin in der Lage sein, allein oder gemeinsam mit anderen Aktionären die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Emittentin maßgeblich zu beeinflussen; der Aufsichtsrat bestimmt wiederum die Zusammensetzung des Vorstands. So wurden etwa in der Hauptversammlung am 12. Oktober 2020 drei Aufsichtsratsmandate mit den den Ausschlag gebenden Stimmen der IMMOFINANZ AG nicht verlängert, sodass diese Aufsichtsratsmitglieder mit Beendigung der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der S Immo AG ausgeschieden sind und der Aufsichtsrat derzeit aus nur vier Personen besteht. Ebenso wurde der Antrag auf Aufhebung der in der Satzung vorgesehenen Altersgrenze für Mitglieder des Vorstands, die in der Satzung festgeschrieben ist, mit den Stimmen der IMMOFINANZ AG abgelehnt, sodass die Vorstandsperiode von Vorstandsvorsitzenden Vejdovszky voraussichtlich per 30. Juni 2021 enden wird. Der Einfluss der übrigen Aktionäre der Emittentin würde entsprechend weiter reduziert. Die Interessen der IMMOFINANZ AG können im Widerspruch zu den Interessen der Emittentin oder den Interessen der übrigen Aktionäre der Emittentin und den Anleihegläubigern stehen. Diese Interessenkonflikte können zu Schwierigkeiten in der Geschäftsführung der Emittentin und zu Konflikten zwischen den Aktionären der Emittentin oder zu Maßnahmen führen, die nicht im Interesse der Gesellschaft, ihrer Aktionäre und ihrer Fremdkapitalgeber sein könnten. All dies kann auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin haben.

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

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. In solchen Gerichtsverfahren treten die Gesellschaften der Gruppe meist als Kläger auf, sie beziehen sich primär auf Streitigkeiten aus Miet- und Werkverträgen aus dem operativen Geschäft. Die Gesellschaften der Gruppe führen Rechtsstreitigkeiten in verschiedenen Jurisdiktionen, deren Rechtssysteme und Verfahrensablauf von österreichischen oder deutschen Standards teils erheblich divergieren. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können in einigen Fällen eine beträchtliche Verfahrensdauer bedingen und bergen damit auch das Risiko, selbst in Rechtsstreitigkeiten mit guten Aussichten keine zeitnahe Zahlung zu erhalten oder zur Zahlung verpflichtet zu werden. Die Gruppe hat nicht für all diese Rechtsstreitigkeiten Wertberichtigungen vorgenommen bzw. Rückstellungen gebildet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Prognosen in Zukunft ändern und damit ergebniswirksame Anpassungen der Bilanzansätze erforderlich werden.

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

Die Struktur der Gruppe basiert auf den derzeit geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund von Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewissen Veranlassungen, die von der Gruppe zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, kann die Gruppe einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt sein, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre. Daher besteht das Risiko, dass Unternehmen der Gruppe einer unvorhersehbaren und unverhältnismäßigen Besteuerung unterworfen werden.

Die Investitions- und Finanzpolitik der Gruppe kann durch einen geänderten Cash-Flow aufgrund einer veränderten Steuerbelastung einem wesentlichen Wandel unterzogen sein. Überdies kann auch eine Veränderung der steuerlichen Behandlung von Eigentum und allfälligen Ausschüttungen aus Veranlagungen in der Sphäre des Anleihegläubigers zu einer nachteiligen Entwicklung für den Anleihegläubiger führen.

Risiken in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen

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

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

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

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

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

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

Die Endgültigen Bedingungen können in Bezug auf eine bestimmte Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen vorsehen, dass die Emittentin die Erlöse aus dem Angebot dieser

Teilschuldverschreibungen speziell zur Finanzierung oder Refinanzierung sowohl von Darlehen an als auch von Investitionen in Unternehmen, Vermögenswerte, Projekte und/oder Aktivitäten verwenden darf, die klimafreundliche, energieeffiziente und andere ökologische Zwecke fördern („**Grüne Vermögenswerte**“). Die Emittentin hat für Teilschuldverschreibungen, bei denen die Verwendung der Erlöse für Grüne Vermögenswerte vorgesehen ist („**Grüne Anleihen**“) ein Rahmenwerk erstellt, in dem die Zulassungskriterien für solche Grünen Vermögenswerte näher spezifiziert werden („**Rahmenwerk**“). Zur Klarstellung: Das Rahmenwerk ist nicht Bestandteil dieses Prospekts und auch nicht als in diesen Prospekt einbezogen und/oder als Teil dieses Prospekts anzusehen.

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

Darüber hinaus sollten Anleihegläubiger berücksichtigen, dass es derzeit weder eine klar definierte Definition (rechtlich, regulatorisch oder anderweitig) noch einen Marktkonsens darüber gibt, was ein „grünes“ oder ein „nachhaltiges“ oder ein gleichwertig gekennzeichnetes Projekt ausmacht oder welche genauen Eigenschaften erforderlich sind, damit ein bestimmtes Projekt als „grün“ oder „nachhaltig“ oder mit einem entsprechenden Label definiert werden kann; es kann auch nicht zugesichert werden, dass sich eine solche klare Definition oder ein solcher Konsens im Laufe der Zeit entwickeln wird:

Im Juni 2020 haben der Rat und das Europäische Parlament die Verordnung 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen verabschiedet. Diese Verordnung legt fest, unter welchen Voraussetzungen eine wirtschaftliche Tätigkeit als ökologisch nachhaltig qualifiziert werden kann. Obwohl die Verordnung formell nur auf Finanzmarktteilnehmer, die bestimmte Finanzprodukte bereitstellen, anzuwenden ist, ist sie wohl auch für die Teilschuldverschreibungen der Emittentin beachtlich. Im März 2020 hat die *Technical Expert Group on Sustainable Finance*, eine Gruppe von Experten, die im Jahr 2018 von der Europäischen Kommission gegründet wurde, um bei der Umsetzung des EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums zu unterstützen, ihren endgültigen Bericht über die EU-Taxonomie veröffentlicht, der Anweisungen gibt, wie Unternehmen und Finanzinstitutionen bei ihren Offenlegungen die Taxonomie nützen sollen, einschließlich im Zusammenhang mit einem künftigen europäischen Standard für nachhaltige Schuldverschreibungen, wie von dieser Expertengruppe bereits 2019 vorgeschlagen. Bereits 2016 hat die GRESB (eine Abkürzung für *Global Real Estate Sustainability Benchmark*), eine niederländische nicht-börsennotierte Gesellschaft, Richtlinien für die Emission nachhaltiger Schuldverschreibungen im Liegenschaftssektor herausgegeben, in denen erneuerbare Energie, Energieeffizienz, nachhaltiges Abfallmanagement, nachhaltige Landbenützung, Schutz der Biodiversität, sauberer Transport, sauberes Wasser/Trinkwasser, Anpassung an den Klimawechsel sowie Gesundheit und Wohlbefinden als Hauptkriterien für die Zulassung grüner Vermögenswerte definiert werden. Im Lichte dieser fortdauernden Diskussion kann Anleihegläubigern keine Zusicherung gegeben werden, dass Projekte oder Nutzungen, die Gegenstand von „grünen“ Vermögenswerten sind oder damit in Zusammenhang stehen, die Erwartungen in Bezug auf solche „grünen“, „nachhaltigen“ oder anderen gleichwertig gekennzeichnete Leistungsziele erfüllen, oder dass während der Durchführung von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von „grünen“ Vermögenswerten darstellen oder damit in Zusammenhang stehen, keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und/oder andere Bereiche auftreten. Auch die Kriterien dafür, was ein Grüner Vermögenswert ist, können sich von Zeit zu Zeit ändern.

Es wird keine Zusicherung hinsichtlich der Eignung oder Verlässlichkeit von Meinungen oder Bescheinigungen Dritter für welchen Zweck auch immer gegeben (unabhängig davon, ob sie von der

Emittentin angefordert wurden oder nicht), die im Zusammenhang mit der Emission von Grünen Anleihen und insbesondere von Grünen Vermögenswerten zur Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien („**Grüne Evaluierung**“) zur Verfügung gestellt werden. Eine solche Grüne Evaluierung darf sich nicht mit Risiken befassen, die den Wert der Grünen Anleihen oder Grüner Vermögenswerte beeinflussen können. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird und soll eine solche Grüne Evaluierung nicht in diesen Prospekt einbezogen und/oder als Teil dieses Prospekts angesehen werden. Eine Grüne Evaluierung gibt eine Stellungnahme zu bestimmten ökologischen und damit zusammenhängenden Überlegungen ab und ist nicht dazu bestimmt, auf Kredit-, Markt- oder andere Aspekte einer Anlage in Grüne Anleihen einzugehen, einschließlich solcher wie den Marktpreis, die Marktgängigkeit, die Anlegerpräferenz oder die Eignung eines Wertpapiers. Eine Grüne Evaluierung ist eine Stellungnahme, keine Feststellung einer Tatsache. Sie ist keine Empfehlung der Emittentin oder einer anderen Person, Grüne Anleihen zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten, und sollte auch nicht als eine solche angesehen werden. Eine solche Grüne Evaluierung ist nur zum Zeitpunkt der ursprünglichen Abgabe der Stellungnahme gültig und kann von dem/den betreffenden Anbieter(n) jederzeit aktualisiert, ausgesetzt oder widerrufen werden. Potentielle Anleihegläubiger müssen selbst die Relevanz einer solchen Grünen Evaluierung und/oder der darin enthaltenen Informationen und/oder des Anbieters einer solchen Grünen Evaluierung für die Zwecke einer Anlage in Grüne Anleihen bestimmen.

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

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

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

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

Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko.

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

Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verändern.

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

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

Bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne der Anleihebedingungen oder im Falle einer Verschmelzung, Vereinigung oder einer anderen Form von Restrukturierung mit IMMOFINANZ AG, haben die Anleihegläubiger ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen, wenn (im Fall der Zusammenführung mit IMMOFINANZ AG wie oben beschrieben) ein entsprechendes Investmentgrade-Rating nicht beibehalten werden kann. Das Vorliegen der Voraussetzungen eines solchen außerordentlichen Kündigungsrechts könnte für die Anleihegläubiger schwer zu beweisen sein. Weiters kann die Möglichkeit der Emittentin, die Teilschuldverschreibungen bei einem Kontrollwechsel oder einer Zusammenführung (wie oben beschrieben) und Kündigung durch die Anleihegläubiger, zu tilgen, durch beschränkten Zugang zu liquiden Mitteln zu diesem Zeitpunkt eingeschränkt sein: Bei einer solchen Kündigung muss die Emittentin bzw. deren Gesamtrechtsnachfolgerin unverzüglich den jeweils ausstehenden Nennbetrag, angelaufene Zinsen und allfällige andere von ihr geschuldete Beträge leisten, aus Bargeld oder anderen Quellen, aus denen Bargeld generiert werden kann. Es besteht daher das Risiko, dass eine sofortige Tilgung bei solchen Szenarien nicht möglich ist und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

Anleihegläubiger können ihre Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen.

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

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

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

Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche Teilschuldverschreibungen verbrieft wird, wird von der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme im Wege des Effektenverkehrs abgewickelt, und die Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung von Teilschuldverschreibungen und des Erhalts von Zahlungen aus Teilschuldverschreibungen auf das Funktionieren der entsprechenden Prozesse angewiesen. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot des Anleihegläubiger nach deren Erwerb bzw. eine

entsprechende Ausbuchung im Fall des Verkaufs erfolgt. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der vom Anleihegläubiger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

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

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

Platzeure erhalten für die Platzierung einer Emission von Teilschuldverschreibungen Provisionen und haben daher ein besonderes Interesse an deren Erfolg. Sie (selbst oder mit ihnen verbundenen Unternehmen) können aber auch im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs Kauf- und Verkaufspositionen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen oder auch Aktien der Emittentin eingehen oder anderweitige Transaktionen durchführen, die in einem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen stehen und mit den Interessen der Gruppe oder der Anleihegläubiger in Widerspruch stehen. Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Arrangeur oder allfälligen weiteren Platzeuren bestehen, die einen Einfluss auf die Position der Anleihegläubiger haben können. So können beispielsweise Mittel aus der Emission von Teilschuldverschreibungen für die Tilgung bestehender Finanzierungen des Arrangeurs oder allfälliger weiterer Platzeure an die Gruppe verwendet werden.

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

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

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

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

DAS PROGRAMM

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

Dieses Kapitel enthält (i) Angaben, die nach Art 26 Abs 1 der Delegierten Verordnung verpflichtend in den Prospekt aufzunehmen, aber in den Emissionsbedingungen nicht enthalten sind (z.B. da es sich dabei zum Teil nicht um rechtliche Verhältnisse handelt) und (ii) bestimmte nähere Ausführungen und Erklärungen zu Angaben über die Teilschuldverschreibungen aus den Emissionsbedingungen, die die Emittentin zum besseren Verständnis für sinnvoll erachtet.

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

Beschreibung	Programm zur Begebung fixverzinslicher, auf den Inhaber lautender, nicht-nachrangiger Teilschuldverschreibungen
Emittentin	S IMMO AG
Arrangeur und Platzeur	Erste Group Bank AG Die Emittentin kann von Zeit zu Zeit andere oder zusätzliche Platzeure für eine oder mehrere Serien oder Tranchen oder für das gesamte Programm bestellen oder die Bestellung von Platzeuren unter dem Programm beenden.
Begebungsmethode	Teilschuldverschreibungen werden in Serien (jeweils eine „ Serie “) oder gegebenenfalls Tranchen einer solchen Serie („ Tranchen “) begeben. Die Emissionsbedingungen einer jeden Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen ergeben sich aus den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen, die auf die anwendbaren Muster-Anleihebedingungen verweisen.
Gesamtnennbetrag	Die Teilschuldverschreibungen einer Serie oder Tranche werden mit einem in den jeweils maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegebenen Gesamtnennbetrag begeben. Der maximale Gesamtnennbetrag aller Teilschuldverschreibungen, die sich zu einem beliebigen Zeitpunkt im Rahmen des Emissionsprogramms in Umlauf befinden, wird EUR 300.000.000 nicht überschreiten.

**Wesentliche, mit den
Teilschuldverschreibungen
verbundene Rechte**

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

**Frist, während der das
Angebot gilt**

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

Mindestinvestment

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

Re-Offer Preis

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

Kosten für die Anleihegläubiger

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

Zeichnungsanträge

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

Bedienung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen, Verbriefung

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

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

Interessen und Interessenkonflikte

Die Emittentin hat ein Interesse, am Kapitalmarkt durch Emissionen von Teilschuldverschreibungen zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen.

Beteiligten Platzeuren werden von der Emittentin bei erfolgreicher Platzierung der Emission branchenübliche Provisionen geleistet, deren Höhe vom tatsächlich platzierten Volumen abhängig ist. Der (die) für eine Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen jeweils maßgebliche(n) Platzeur(e) hat(haben) daher ein besonderes Interesse an der erfolgreichen Platzierung einer Emission von Teilschuldverschreibungen.

Platzeure und mit ihnen verbundene Unternehmen könnten die Gruppe finanzieren. Im Rahmen der Verwendung des Emissionserlöses kann es auch zu Rückzahlungen von Darlehen

kommen, die Unternehmen der Gruppe von Platzeuren und/oder den mit ihnen verbundenen Unternehmen gewährt wurden, und an deren Rückzahlung Platzeure somit ein besonderes Interesse haben.

Weiters können Platzeure und mit ihnen verbundenen Unternehmen im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs und bei der Durchführung von Finanzierungs- und Wertpapiervermittlungsgeschäften für eigene oder für fremde Rechnung Kauf- und Verkaufspositionen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen oder auch Aktien der Emittentin eingehen, Finanzierungs- oder andere Verträge mit Unternehmen der Gruppe eingehen oder ihre vertragliche Position unter bestehenden Verträgen ändern und/oder auf Dritte übertragen, oder anderweitige Transaktionen durchführen, die in einem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen stehen. Dabei müssen sich die Interessen der Platzeure, der Gruppe, der Anleihegläubiger in die Teilschuldverschreibungen und sonstiger Beteiligter nicht notwendigerweise decken.

Etwaige darüber hinausgehende Interessenkonflikte im Hinblick auf eine Serie oder Tranche von Teilschuldverschreibungen werden (soweit solche bestehen) in den maßgeblichen Endgültigen Bedingungen angegeben.

Methode zur Berechnung der Rendite

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

Vertretung der Anleihegläubiger

Die Emissionsbedingungen enthalten keine Bestimmungen zur Vertretung von Anleihegläubigern. Unter bestimmten Umständen könnte jedoch ein gemeinsamer Vertreter (Kurator) nach dem Kuratorenengesetz zur Vertretung von Anleihegläubigern von einem zuständigen Gericht bestellt werden.

Übertragbarkeit

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

Platzierung und Übernahme (Underwriting)

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

Märkte, auf denen Wertpapiere der gleichen Wertpapier-kategorie bereits zum Handel zugelassen

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

Intermediäre im Sekundärhandel

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

Ratings

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

EMISSIONSBEDINGUNGEN (*CONDITIONS*)

EMISSIONSBEDINGUNGEN

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

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

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

Kopien der Emissionsbedingungen sind auf der Webseite der Emittentin unter www.simmoag.at (Menüpunkt „Investor Relations“) und kostenlos am Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten verfügbar.

CONDITIONS

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

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

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

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

MUSTER-ANLEIHEBEDINGUNGEN (FORM OF THE TERMS AND CONDITIONS)

EUR [●]
[EMISSIONSBEZEICHNUNG EINFÜGEN]
[INSERT TITLE OF THE SERIES OF BONDS]
ISIN AT[●]
DER
OF
S IMMO AG

DER DEUTSCHE TEXT DIESER ANLEIHEBEDINGUNGEN IST RECHTSVERBINDLICH - DIE ENGLISCHE ÜBERSETZUNG DIEN

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

§ 1

Nennbetrag, Verbriefung, Wertpapiersammelbank, Übertragbarkeit, ISIN, Anleihegläubiger

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

§ 1

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2

Status, Negativverpflichtung

(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 Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen und (ii) keine Sicherheiten für Verbindlichkeiten, welche nicht (aa) von der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) oder (bb) im operativen Geschäftsbetrieb eingegangen wurden, zu bestellen; und

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

ohne jeweils unverzüglich sicherzustellen, dass die Anleihegläubiger zur gleichen Zeit und im gleichen Rang an solchen Sicherheiten oder Haftungen, die

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

(b) to take care that its Subsidiaries (i) with respect to other Capital Market Indebtedness (aa) will not create Security Instruments, and (bb) will not procure that third parties create Security Instruments or assume liabilities in order to secure Capital Market Indebtedness and (ii) will not create Security Instruments for obligations which were not incurred by (aa) the Issuer or its Subsidiaries or (bb) in the course of its own operative business activities,

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

von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Emittentin oder ihrer Tochterunternehmen unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt werden, teilnehmen, es sei denn, die gesamten Fremdkapitalfinanzierungen (wie nachstehend definiert) der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften übersteigen auf Basis des zuletzt festgestellten, geprüften, konsolidierten Konzernabschlusses der Emittentin nicht 75% der Konzernbilanzsumme der Emittentin.

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

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

„**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.

§ 3 Laufzeit

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

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 or its Subsidiaries to make payments (including obligations under guarantees or other liability agreements) from bonds, notes or other similar debt instruments as well as bonded loans (*Schuldscheindarlehen*), in each case irrespective of whether they are listed on a stock exchange or a regulated market or are included in a multilateral trading system.

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

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

§ 3 Tenor

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

§ 4
Verzinsung

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

§ 5
Rückzahlung

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

§ 4
Interest

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

§ 5
Redemption

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

§ 6
Zahlungen

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

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

§ 7
Zahlstelle

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

§ 6
Payments

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

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

§ 7
Paying Agent

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

oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

§ 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.
- (2) *Keine Verpflichtung zur Zahlung Zusätzlicher Beträge.* Die Verpflichtung zur Zahlung solcher Zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern, Gebühren und Abgaben, die:
 1. anders als durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind; oder
 2. einbehalten oder abgezogen werden, weil der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) (i) zur Republik Österreich eine aus steuerlicher Sicht andere relevante Verbindung hat oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen hatte als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, oder (ii) eine Zahlung von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen von oder unter Einbindung einer österreichischen auszahlenden Stelle oder einer österreichischen depotführenden Stelle (wie jeweils in § 95 Abs 2 Einkommensteuergesetz 1988 idGF oder einer allfälligen entsprechenden Nachfolgebestimmung definiert) erhält – die österreichische Kapitalertragsteuer oder eine an ihre Stelle tretende Steuer ist daher jedenfalls, unabhängig davon, ob auf Zinszahlungen oder Veräußerungsgewinne erhoben, keine Steuer, für die seitens der

created between the paying agent and the Bondholders.

§ 8 Steuern

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

Emittentin Zusätzliche Beträge zu bezahlen sind; oder

3. von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer an-deren Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können; oder
 4. nach Zahlung durch die Emittentin im Zuge des Transfers an den Anleihegläubiger (oder einen Dritten im Interesse des Anleihegläubigers) abgezogen oder einbehalten werden; oder
 5. nicht einbehalten oder abgezogen werden müssten, wenn der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) den Anspruch auf die betreffende Zahlung von Kapital oder Zinsen ordnungsgemäß innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag geltend gemacht hätte; oder
 6. aufgrund von Rechtsnormen der Republik Österreich, einer EU-Richtlinie oder EU-Verordnung oder eines internationalen Abkommens oder informellen Abkommens, dessen Partei(en) die Republik Österreich und/oder die Europäische Union ist/sind, rückerstattbar oder an der Quelle entlastbar wären; oder
 7. wegen einer Rechtsänderung einbehalten oder abgezogen werden, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung, oder - wenn die Zahlung später erfolgt - nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung nach § 14 der Anleihebedingungen, wirksam wird; oder
 8. einbehalten oder abgezogen werden aufgrund einer Rechtsnorm, die den Bestimmungen der Richtlinie 2003/48/EG des Rates ähnlich ist – eine der EU-Quellensteuer ähnliche Steuer ist daher jedenfalls keine Steuer, für die seitens der Emittentin Zusätzliche Beträge zu zahlen sind; oder
 9. nicht einbehalten oder abgezogen werden müssten, wenn der Anleihegläubiger (oder ein Dritter im Interesse des Anleihegläubigers) zumutbarer Weise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung erlangen hätte können; oder
 10. aufgrund einer Kombination der in 1. bis 9. oben genannten Ereignisse einbehalten oder abgezogen werden.
- (3) Eine Bezugnahme in diesen Bedingungen auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen schließt alle Zusätzlichen Beträge im Hinblick auf Kapital bzw. Zinsen ein, die gemäß diesem § 8 zahlbar sind.
3. are withheld or deducted by a paying agent provided that such payment could have been made by another paying agent without withholding or deduction; or
 4. are deducted or withheld upon payment made to the Issuer in connection with the transfer to the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder); or
 5. would not have to be withheld or deducted if the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) had asserted his entitlement to payment of interest in due form within 30 days after the respective due date; or
 6. are reimbursable or dischargeable at source pursuant to the laws of the Republic of Austria, an EU directive or EU regulation or an international treaty or informal treaty to which the Republic of Austria and/or the European Union is/are a party; or
 7. are withheld or deducted due to a change of law, such change becoming effective later than 30 days after the due date of the respective payment, or in case such payment is made later, after duly provision of all due amounts and a respective notice in accordance with § 14 of the Terms and Conditions; or
 8. are withheld or deducted due to a law which is similar to the regulations of the directive 2003/48/EG of the EU Council – tax similar to EU withholding tax in any case does not constitute tax for which the Issuer is obliged to pay Additional Amounts; or
 9. would not have to be withheld or deducted if the Bondholder (or a third party on behalf of the Bondholder) could have obtained tax exemption or a tax restitution or a tax refund in a reasonable way; or
 10. are withheld or deducted due to a combination of events provided for in 1. to 9. above.
- (3) Any reference in these Terms and Conditions to principal or interest will be deemed to include any Additional Amounts in respect of principal or interest (as the case may be) which are payable under this § 8.

§ 9

Kündigung aus Steuergründen

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

§ 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.

§ 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

Termination right of the Bondholders

- (1) *Termination right.* There is no ordinary right of termination of the Bondholders. A right to extraordinary termination by the Bondholders for good cause, in particular upon the occurrence of the events described in § 10 para 2 of the Terms and Conditions, shall remain unaffected.

- (2) *Außerordentliche Kündigung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag, zuzüglich bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn:
- (a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital länger als 7 Geschäftstage (wie in § 6 Absatz 2 definiert) in Verzug ist; oder
 - (b) die Emittentin gegen eine ihrer Verpflichtungen gemäß § 2 dieser Anleihebedingungen verstößt; oder
 - (c) die Emittentin irgendeine andere wesentliche Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; oder
 - (d) eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde unanfechtbar rechtskräftig festgestellte oder ausdrücklich anerkannte Schuld der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 3.000.000 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) nicht erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 4 Wochen dauert; oder
 - (e) eine für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellte Sicherheit verwertet wird und es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen; oder
 - (f) die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet, oder
 - (g) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften beantragt die Einleitung eines solchen Verfahrens, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird; oder
- (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 days after the paying agent has received notice from a Bondholder; or
 - (d) an obligation of the Issuer or one of its Material Subsidiaries which was incontestably legally recognised by an (arbitration) court or an administrative authority with a minimum amount of EUR 3,000,000 (or its equivalent in another currency) is not met and this non-performance persists longer than 4 weeks; or
 - (e) a security established to secure an obligation of the Issuer is realised and the ability of the Issuer to satisfy claims under the Bonds is thereby materially affected; or
 - (f) the Issuer or one of its Material Subsidiaries (as defined below) suspends payments or publicly announces its illiquidity, or offers its creditors a general arrangement for the payment of its obligations; or
 - (g) any order is made by a court to open insolvency proceedings in relation to the assets of the Issuer or one of its Material Subsidiaries and such proceedings are not rescinded or suspended within 60 days or the Issuer or one of its Material Subsidiaries seeks the initiation of such proceedings or such insolvency proceedings are declined for lack of cost covering assets; or

- (h) 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;
- (j) ein Kontrollwechsel (wie in Absatz 4 definiert) erfolgt. Die Emittentin wird einen Kontrollwechsel unverzüglich gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen bekannt machen. Eine Kündigung nach diesem Absatz (j) ist nur gültig, wenn die entsprechende Kündigungserklärung gemäß Absatz 7 nicht später als 30 Tage nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels erfolgt; oder
- (k) die Hauptaktionärin (wie unten definiert) mit der Emittentin durch irgendeine Form von Verschmelzung, Vereinigung oder irgendeine andere Restrukturierungsform verbunden wird und die so zusammengeführte Gesellschaft nicht innerhalb eines Zeitraums von 90 Tagen nach Eintragung dieser Vereinigung im Firmenbuch beim zuständigen Handelsgericht die Bestätigung über die Beibehaltung des bestehenden Kreditratings von zumindestens (i) BBB- (stabiler Ausblick) von Standard & Poor's Rating Services einer Abteilung der The McGraw-Hill Companies Inc., (ii) Baa3 (stabiler Ausblick) durch Moody's Investors Services Ltd. oder (iii) BBB- (stabiler Ausblick) durch Fitch Ratings Ltd (oder jeweils einer Nachfolgesellschaft) erhält. Eine Kündigung gemäß diesem § 10 Absatz 2(k) kann nur wirksam werden, wenn die Zahlstelle eine Kündigungserklärung gemäß Absatz 7 nicht später als 120 Tage nach Firmenbucheintragung erhält. Eine
- (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;
- (j) a Change of Control (as defined in paragraph 4) occurs. The Issuer shall announce a Change of Control immediately as set forth in § 14 of the Terms and Conditions. A termination according to this paragraph (j) shall only be effective if the default notice according to paragraph 7 is given not later than 30 days after the announcement of the Change of Control; or
- (k) the Core Shareholder (as described below) is combined with the Issuer by any form of merger into amalgamation or any other form of restructuring with the Issuer and the resulting entity does not within a period of 90 days following registration of such merger with the companies register of the competent commercial court obtain a confirmation of the retention of the existing credit rating of at least (i) BBB- (outlook stable) by Standard & Poor's Rating Services, a division of The McGraw-Hill Companies Inc., (ii) Baa3 (outlook stable) by Moody's Investors Services Ltd. or (iii) BBB- (outlook stable) by Fitch Ratings Ltd (or any successor entity respectively). A termination according to this § 10 paragraph (2)(k) shall only be effective if the Paying Agent has received a default notice in accordance with paragraph 7 within 120 days after the registration with the competent commercial register. Redemption in accordance with this paragraph shall be due 90 days after the receipt of the default notice

Rückzahlung gemäß diesem Absatz ist erst 90 Tage nach Erhalt der Kündigungserklärung durch die Zahlstelle fällig.

by the Paying Agent.

- (3) „**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ im Sinne von Absatz 2 bedeutet ein Konzernunternehmen (im Sinne des § 115 GmbHG/§ 15 AktienG) der Emittentin,
- (i) dessen konsolidierter Umsatz auf Basis des jeweils letzten veröffentlichten Jahresgeschäftsberichts mehr als 10% des Konzernumsatzes der 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), (ii) eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, oder (iii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.
- (5) „**Hauptaktionärin**“ bedeutet IMMOFINANZ AG.
- (6) *Erlöschen des Kündigungsrechts.* Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor wirksamer Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wird.
- (7) *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.

- (3) „**Material Subsidiary**“ within the meaning of paragraph 2 means a group company (within the meaning of § 115 GmbHG / § 15 AktienG) of the Issuer,
- (i) whose consolidated turnover, based on the most recent published annual report, respectively, reaches more than 10% of the group turnover of the Issuer; and
 - (ii) whose consolidated balance sheet total reaches more than 10% of the total assets of the Issuer on the basis of the latest published annual report respectively.

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

- (4) As „**Change of Control**“ within the meaning of paragraph 2 (j) shall be deemed if any person or any group of persons acting in concert or any third person or persons acting on behalf of any such person(s) at any time directly or indirectly acquire(s) (i) more than 50% of the voting rights attaching to the shares of the Issuer (disregarding the maximum voting right), (ii) a controlling interest within the meaning of the Austrian Takeover Act, thereby triggering a mandatory takeover offer, or (iii) the right to elect the majority of the members of the management board of the Issuer and / or the shareholder representatives on the Issuer’s supervisory board.
- (5) „**Core Shareholder**“ means IMMOFINANZ AG.
- (6) *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.
- (7) *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
Verjährung

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

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

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

§ 13
**[Falls keine Börseseinbringung einfügen: Keine]
Börseseinbringung**

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

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

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

§ 11
Prescription

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

§ 12
Issue of further bonds, purchase and cancellation

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

§ 13
[If no listing insert: No] Listing

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

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

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

§ 14
Bekanntmachungen

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

§ 14
Notices

- (1) *Notice via electronic means.* If the Bonds are admitted for trading on any stock exchange or are included in a multilateral trading system, notices to the Bondholders will be deemed to be validly effected if they are published through electronic means having general circulation within the European Union and in the jurisdiction of any stock exchange on which the Bonds may be listed from time to time, for so long as the Bonds are listed on the respective exchange and the rules of any such exchange so require. Any such notice shall be deemed to have been given on the seventh day after publication or, when required to be published by more than one electronic means, on the date on which the notice has first been published by all required electronic means.
- (2) *Notice via the clearing system.* Notices to Bondholders may (subject to applicable stock exchange rules and requirements), as long as any Global Bond representing the Bonds is held on behalf of the clearing system, be given in lieu of publication by electronic means pursuant to paragraph 1 by delivery of the relevant notice to the clearing system for communication to the Bondholders.
- (3) *Other notices.* In all other cases, all notices to the Bondholders relating to the Bonds shall be published in the 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) *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.
- (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) *Verbrauchergerichtsstände.* Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.
- (3) *Place of jurisdiction for consumers.* For all disputes of a consumer in connection with the Bonds (including any disputes arising out of non-contractual obligations arising out of or in connection with the Bonds) against the Issuer at the consumer's option the local competent court where the consumer has its domicile or the Issuer has its seat, or another court, which is competent on the basis of statutory legal provisions, shall be competent.

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

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

§ 16 Language

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

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

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

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

[Datum einfügen]

[Insert Date]

Endgültige Bedingungen

Final Terms

der
of the

[Emissionsbezeichnung]

[Title of the Series of Bonds]

begeben unter dem
issued pursuant to the

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

von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen
of fixed rate bonds

vom [●] 2021
dated [●] 2021

Serie [●] [Tranche [●]]
series [●] [tranche [●]]

ISIN AT[●]

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

fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG (das „**Programm**“) begeben werden. Diese Endgültigen Bedingungen werden für den in Art 8 Abs 5 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, idgF (Prospektverordnung – „**PVO**“) genannten Zweck bereitgestellt und sind gemeinsam mit dem Prospekt für das Programm zur Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen der S IMMO AG vom 11. Jänner 2021 („**Prospekt**“)[und dem (den) Nachtrag (Nachträgen) dazu vom [●] (der/die „**Nachtrag/äge**“) zu lesen. Die Gültigkeit des Prospekts endet spätestens mit Ablauf des 10. Jänner 2022.

*This document contains the final terms (the „**Final Terms**“) regarding the issuance of fixed rate bonds (the „**Bonds**“) by S IMMO AG (the „**Issuer**“) under the EUR 300,000,000 offering programme for the issuance of fixed rate bonds by S IMMO AG (the „**Offering Programme**“). These Final Terms are made available for the purpose set out in Article 8.5 of the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, as amended, (the “**Prospectus Regulation**”) and are meant to be read in conjunction with the prospectus for the offering programme regarding the issuance of fixed rate bonds by S IMMO AG dated January 11, 2021 (the „**Prospectus**“)[as well as the amendment/s to it dated [●] („**Amendment**“)]. The validity of the Prospectus expires on the day following January 10, 2022 at the latest.*

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

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

MiFID II Produktüberwachung / Kleinanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien Zielmarkt: Ausschließlich für die Zwecke des Produktgenehmigungsverfahrens [des][der] Konzepteur[s][e] hat die 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] [,][und] [Portfolioverwaltung] [,][und] [Käufe ohne Beratung] [und reine Ausführungsdienstleistungen] [, abhängig von den jeweils anwendbaren Eignungs- und Angemessenheitsverpflichtungen des Vertreibers (wie nachstehend definiert) gemäß MiFID II]. [Etwaige negative Zielmärkte berücksichtigen]. Jede Person, die die Teilschuldverschreibungen später anbietet, verkauft oder empfiehlt (ein „**Vertreiber**“), sollte die Zielmarktbeurteilung [des][der] Konzepteur[s][e] berücksichtigen. Allerdings ist ein der MiFID II unterliegender Vertreiber für die Durchführung einer eigenen Zielmarktbeurteilung in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen (entweder durch Übernahme oder weitergehende Spezifizierung der Zielmarktbeurteilung [des][der] Konzepteur[s][e]) und für die Festlegung der geeigneten Vertriebskanäle verantwortlich [, abhängig von den jeweils anwendbaren Eignungs- und Angemessenheitsverpflichtungen des Vertreibers gemäß MiFID II].

MiFID II product monitoring / retail clients, professional clients and eligible counterparties target market: Solely for the purpose of the product approval process by the manufacturer the target market assessment in respect of the Bonds has led to the conclusion, that (i) the target market for the Bonds is eligible counterparties, professional clients and retail clients (each as defined in the Directive 2014/65/EU of the European Parliament and of the Council of May 15, 2014, as amended (*Markets in*

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

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

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

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

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

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

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

Teil I: Emissionsbedingungen

Part I: Conditions

Dieser Teil I 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 DEPOSITORY, TRANSFERABILITY, ISIN, BONDHOLDERS (§ 1)

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

LAUFZEIT (§ 3)

TENOR (§ 3)

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

VERZINSUNG (§ 4)

INTEREST (§ 4)

Zinssatz	[●]% per annum
<i>Interest Rate</i>	<i>[●]% per annum</i>
Zinszahlungstag	[●]
<i>Interest Payment Date</i>	
Erster Zinszahlungstag	[●]
<i>First Interest Payment Date</i>	

RÜCKZAHLUNG (§ 5)

REDEMPTION (§ 5)

Fälligkeitstag	[●]
<i>Maturity Date</i>	

ZAHLSTELLE (§ 7)

PAYING AGENT (§ 7)

Zahlstelle	[●]
<i>Paying Agent</i>	

BÖRSEEINFÜHRUNG (§ 13)

STOCK EXCHANGE LISTING (§ 13)

- Geregelter Markt
Regulated Market
- Multilaterales Handelssystem
Multilateral Trading System
- keine Börseeinführung
No Stock Exchange Listing

[Börse

Stock Exchange

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

Geschätzte Kosten der Börseeinführung	[●]
<i>Estimated expenses for the Stock Exchange Listing</i>	

Teil II: Andere Angaben

PART II: Other Details

Wesentliche Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind	[keine][●] <i>[none][●]</i>
---	--------------------------------

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

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

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

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

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

Geschätzter Nettobetrag der Erträge <i>Estimated net proceeds</i>	[●]
Geschätzte Gesamtkosten der Emission <i>Estimated total expenses of the issue</i>	[●]
Kosten für Anleihegläubiger <i>Estimated expenses for Bondholders</i>	[Beim Kauf von Teilschuldverschreibungen können neben dem Re-Offer Preis und einem allfälligen Ausgabeaufschlag verschiedene Arten von Nebenkosten (einschließlich Transaktionsgebühren und möglicher weiterer Gebühren) anfallen.]/[●] <i>[In addition to the re-offer price and any agio, various types of ancillary costs (including transaction fees and possible additional fees) may incur in connection with the purchase of bonds.]/[●]</i>
Rendite <i>Yield</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. <i>Information regarding the resolutions, approvals and authorizations on the basis of which the Bonds were or are to be created / or issued.</i>	[●]
Verkaufsbeschränkungen <i>Selling restrictions</i>	[●]
Beschränkungen der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere <i>Restrictions on the free transferability of the Securities</i>	Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln des jeweiligen Clearingsystems ergeben. <i>The Bonds are bearer bonds and basically freely transferable. Restrictions can arise from applicable regulations imposed by the respective Clearing System.</i>
Weitere Bedingungen, denen das Angebot unterliegt <i>Further conditions to which the offer is subject</i>	[●]

Frist – einschließlich etwaiger Änderungen – während der das Angebot gilt

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

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

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

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

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

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

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

[●]

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

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

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

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

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

The delivery of the Bonds takes place through the Paying Agent or

<p>Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw. an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind</p>	<p><i>the Clearing System or their respective legal successor. The Bonds will be delivered to those subscribers to whom Bonds have been allotted and have available the amount of money necessary for the subscription with their depository bank on the value date. The depository bank will thereafter credit the respective number of Bonds to the subscriber's securities account. [●]</i></p> <p>[●]</p>
<p><i>Description of the manner and date in which results of the offer are to be made public</i></p> <p>Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrages und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist</p> <p><i>Process for notification to subscribers of the amount allotted and indication whether dealing may begin before notification is made</i></p>	<p>Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.</p> <p><i>The subscribers will be informed through their depository bank about the number of Bonds allotted to them.</i></p>
<p>Beschreibung des Prozesses für die Umsetzung des Angebots</p> <p><i>Description of the process for the realization of the offer</i></p>	<p>[●]</p>
<p>Re-Offer Preis</p> <p><i>Re-offer price</i></p> <p>Ausgabeaufschlag</p> <p><i>Issue premium (agio)</i></p>	<p>[●]%</p> <p>[nicht anwendbar] [bis zu [●]% des Nennbetrags]</p> <p><i>[not applicable][up to [●]% of the Principal Amount]</i></p>
<p>Koordinatoren des Angebots (und sofern der Emittentin oder Bieter bekannt, Name und Anschrift derjenigen, die das Angebot in den verschiedenen Staaten platzieren)</p> <p><i>Coordinators of the offer and – to the extent known to the Issuer – information of the dealers in the individual countries of the offer</i></p>	<p>[●]</p>
<p>Vertriebsmethode</p> <p><i>Distribution method</i></p> <p>Name und Anschrift der Institute, die sich fest zur Übernahme einer Emission verpflichtet haben, sowie Name und Anschrift der Institute, die die Emission ohne verbindliche Zusage oder zur Verkaufsvermittlung platzieren samt Kontingenten.</p>	<p>[syndiziert][nicht syndiziert]</p> <p><i>[syndicated][not syndicated]</i></p>
<p>Name und Anschrift der Institute, die sich fest zur Übernahme einer Emission verpflichtet haben, sowie Name und Anschrift der Institute, die die Emission ohne verbindliche Zusage oder zur Verkaufsvermittlung platzieren samt Kontingenten.</p> <p><i>Name and address of the bank which undertook to underwrite an issue as well as the name and address of banks which place the issue without firm commitment or brokerage including the contingent</i></p>	<p>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</p>

	Teilschuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt verpflichtet sind. [●]
	<i>There are no banks which operate as market makers within the framework of a firm commitment regarding the Bonds and provide liquidity through bid and ask prices. [●]</i>
Datum des Übernahmevertrags	[●]
<i>Date of the subscription agreement</i>	
Angebotsfrist, während der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann	[●]
<i>Offer period, during which the resell or final placement can take place</i>	
Sonstige Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist	[keine][●]
<i>Other conditions attached to the consent</i>	[none][●]
Einzelheiten bezüglich des Bankenkonsortiums einschließlich der Art der Übernahme	[●]
<i>Management details and method of subscription</i>	
Platzeur/Bankenkonsortium (Name(n) und Adresse(n) angeben)	[●]
<i>Dealer/Managers (insert name(s) and adress(es))</i>	
<input type="checkbox"/> feste Zusage	
<i>firm commitment</i>	
<input type="checkbox"/> Keine feste Zusage/zu den bestmöglichen Bedingungen	
<i>no firm commitment/at market conditions</i>	
Angabe der Hauptmerkmale der Vereinbarungen, einschließlich der Quoten	[●]
<i>Information regarding main provisions of agreements, including subscribed amounts</i>	
Wird die Emission nicht zur Gänze übernommen, Erklärung zum nicht abgedeckten Teil	[●]
<i>If issuance is not subscribed in full information regarding the amount not subscribed</i>	
Management- und Übernahmeprovision	[●]
<i>Management/Underwriting Commission (specify)</i>	
Verkaufsprovision	[●]
<i>Selling Concession (specify)</i>	
Andere Provisionen	[●]
<i>Other fees</i>	
Erwarteter Termin der [Börsezulassung] [Einbeziehung]	[●]
<i>Estimated date of [Stock Exchange Listing][Inclusion]</i>	

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

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

Anhang 1: Emissionsbezogene Zusammenfassung

Appendix 1: *Issue Specific Summary*

Anhang 2: Anleihebedingungen

Appendix 2: *Terms and Conditions*

Emissionsbezogene Zusammenfassung

[Emissionsbezogene Zusammenfassung einfügen]

Issue Specific Summary

[Insert Issue Specific Summary]

Anleihebedingungen

[Anleihebedingungen einfügen]

Terms and Conditions

[Insert Terms and Conditions]

ZUSTIMMUNG ZUR PROSPEKTVERWENDUNG

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

Die 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 welche die Zustimmung gebunden ist.

STEUERLICHE BEHANDLUNG

Warnhinweis

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

Potentiellen Anlegern wird daher empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens oder der Veräußerung der Nichtdividendenwerte ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind auch in der Lage, besondere steuerliche Aspekte der Teilschuldverschreibungen und die persönlichen Umstände und besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers angemessen zu berücksichtigen. Das steuerliche Risiko aus den Nichtdividendenwerten trägt der Anleger.

Besteuerung in Österreich

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

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

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

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

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

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

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

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

Soweit mangels österreichischer depotführender oder auszahlender Stelle kein KEST-Abzug erfolgt, sind aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen. Auch die in die Steuererklärung aufzunehmende Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unterliegen in der Regel dem besonderen Einkommensteuersatz in Höhe von 27,5%.

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

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

Werden die Teilschuldverschreibungen nicht öffentlich angeboten, erfolgt kein KEST-Abzug durch die auszahlende bzw. depotführende Stelle und tritt folglich keine Endbesteuerung ein. In diesem Fall sind die

Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen und gelangt der Normalsteuersatz im Rahmen der Veranlagung zur Anwendung.

Verluste aus der Veräußerung bzw. Einlösung von Teilschuldverschreibungen können beim Privatanleger nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% unterliegen, verrechnet werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht möglich mit Zinserträgen aus Bankeinlagen und nicht verbrieften sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten sowie mit Zuwendungen aus eigennützigen Privatstiftungen. Weiters ist ein Ausgleich mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten nicht möglich. Österreichische depotführende Stellen haben für sämtliche bei diesen geführten Depots des Anleihegläubiger (ausgenommen Treuhanddepots oder Gemeinschaftsdepots oder betrieblichen Zwecken dienende Depots und bei pauschal ermittelten Werten gemäß § 93 Abs 4 EStG) einen Ausgleich von positiven und negativen Einkünften desselben Jahres durchzuführen und dem Anleihegläubiger am Jahresende darüber eine Bescheinigung im Sinne des § 96 Abs 4 EStG auszustellen.

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

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

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

Realisierte Wertsteigerungen im Betriebsvermögen einer natürlichen Person unterliegen zwar dem KEST-Abzug, haben jedoch keine Endbesteuerungswirkung. Sie sind somit, im Gegensatz zu Zinseinkünften aus den Teilschuldverschreibungen, jedenfalls zu veranlagen und mit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 27,5% zu besteuern. Eine auf die realisierten Wertsteigerungen bereits einbehaltene KEST wird auf die Einkommensteuer angerechnet. Der besondere Steuersatz gilt nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Teilschuldverschreibungen, wenn die Erzielung solcher Einkünfte einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit des jeweiligen Anleihegläubigers darstellt.

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

Teilwertabschreibungen und Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung von Teilschuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit realisierten Wertsteigerungen und Zuschreibungen von Wirtschaftsgütern und Derivaten im Sinne des § 27 Abs 3 und 4 EStG, auf deren Erträge der besondere Steuersatz in Höhe von 27,5% anwendbar ist und die zum selben Betrieb gehören, zu verrechnen. Ein danach noch verbleibender Überhang an Verlusten ist nur zu 55% mit anderen betrieblichen und außerbetrieblichen Einkünften ausgleichsfähig. Insoweit ein Ausgleich im selben Jahr mit anderen Einkünften nicht möglich ist, ist dieser Teil des Verlustes vortragsfähig.

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

Körperschaften mit Sitz und/oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich

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

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

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

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

In Österreich nicht ansässige, beschränkt steuerpflichtige Personen

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

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

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

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

Eine Entlastung von der Kapitalertragsteuer aufgrund von allenfalls anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen ist, soweit in diesen Doppelbesteuerungsabkommen vorgesehen, möglich, setzt aber einen vom Anleger beim zuständigen Finanzamt zu stellenden Rückerstattungsantrag für die zunächst von der österreichischen auszahlenden bzw. depotführenden Stelle abzuziehende Kapitalertragsteuer voraus. Für einen solchen Rückzahlungsantrag können gemäß dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen auch kürzere Fristen als die im vorigen Absatz genannte Frist von fünf Jahren maßgeblich sein.

Rückerstattungsanträge sind in der Regel erst nach Ablauf des Jahres der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer zulässig und setzen die Übermittlung einer von der zuständigen Behörde des Ansässigkeitsstaates des Anleihegläubigers auf dem von der österreichischen Finanzverwaltung zur

Verfügung gestellten Formular ausgestellten steuerlichen Ansässigkeitsbescheinigung voraus. Darüberhinaus müssen beschränkt steuerpflichtige Anleihegläubiger vor Stellung eines Antrags auf Rückerstattung der KEST eine elektronische Vorausmeldung gemäß § 240a BAO bei dem für die Rückzahlung zuständigen österreichischen Finanzamt einreichen. Die Vorausmeldung ist erst nach Ablauf eines Jahres nach Einbehalt der KEST zulässig und hat elektronisch unter Verwendung des auf der Website des österreichischen Finanzministeriums erhältlichen Webformulars zu erfolgen. Das österreichische Finanzministerium hat weitere Informationen für die Rückerstattung veröffentlicht, die ebenfalls zu beachten sind.

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

AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden (i) den gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs. 1 UGB erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 und (ii) dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Emittentin zum 30. September 2020 entnommen und sollten in Verbindung mit den per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden.

	Zum und für die neun Monate endend am, 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Umsatz	129,9	154,5	210,4	192,4
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) ⁽¹⁾	106,2	130,2	178,5	159,1
EBITDA ⁽²⁾	57,3	67,8	87,0	83,1
EBIT	53,9	198,8	271,4	243,2
EBT ⁽³⁾	25,5	183,2	251,4	236,0
Jahresüberschuss	22,3	158,9	213,3	204,2
Bilanzsumme	3.027,3	3.093,6	3.137,7	2.720,1
Eigenkapital	1.332,0	1.278,1	1.345,1	1.111,6
Verbindlichkeiten (ungeprüft) ⁽⁴⁾	1.695,3	1.815,5	1.792,6	1.608,6
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft) ⁽⁵⁾	44	41	43	41
Operativer Cashflow	52,6	63,8	81,6	77,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-122,3	-4,7	-54,7	-261,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68,4	67,0	14,6	185,8
Liquide Mittel zum Stichtag	97,9	191,9	111,6	73,3
NOI-Ratio (in %, ungeprüft) ⁽⁶⁾	54	52	51	52
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,31	2,40	3,21	3,08
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) ⁽⁷⁾	18,53	19,26	20,27	16,75
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft) ⁽⁸⁾	0,73	0,96	1,23	1,17
Immobilienvermögen (ungeprüft) ⁽⁹⁾	2.430,5	2.263,6	2.371,0	2.121,4
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	32,1	48,3	21,8	73,8

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

	Für die neun Monate endend am 30. September		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Mieterlöse	91,5	88,2	119,4	104,3
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	14,7	42,0	59,1	54,7
Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft)	106,2	130,2	178,5	159,1

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

	Für die neun Monate endend am 30. September		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
EBIT	53,9	198,8	271,4	243,2
Abschreibungen	6,9	6,3	8,3	7,7
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-3,5	-137,3	-192,7	-167,8
EBITDA	57,3	67,8	87,0	83,1

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

	Für die neun Monate endend am 30. September		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
EBIT	53,9	198,8	271,4	243,2
Finanzergebnis	-28,4	-15,5	-20,0	-7,3
EBT	25,5	183,2	251,4	236,0

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

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Langfristiges Fremdkapital.....	1.552,5		1.604,0	1.361,8
Kurzfristiges Fremdkapital.....	142,9		188,6	246,8
Verbindlichkeiten (ungeprüft).....	1.695,3		1.792,6	1.608,6

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

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital	1.332,0		1.345,1	1.111,6
Bilanzsumme.....	3.027,3		3.137,7	2.720,1
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft).....	44		43	41

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

	Für die neun Monate endend am 30. September		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Erlöse	129,9	154,5	210,4	192,4
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung.....	-45,6	-44,8	-61,0	-53,4
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-14,8	-28,6	-42,2	-38,0
Nettomietergebnis (ungeprüft)	69,5	81,1	107,2	101,0
Erlöse.....	129,9	154,5	210,4	192,4
NOI-Ratio (in %, ungeprüft).....	54	52	51	52

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

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile	1.328,8		1.342,2	1.108,9
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag.....	71.692.515		66.201.755	66.201.755
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft).....	18,53		20,27	16,75

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

	Für die neun Monate endend am 30. September		Für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR				
	(ungeprüft)		(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Operativer Cashflow	52,6	63,8	81,6	77,5
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	72.105.351	66.201.755	66.201.755	66.201.755
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft)	0,73	0,96	1,23	1,17

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

	Zum	Zum 31. Dezember	
	30. September 2020	2019	2018
Alle Zahlen in Millionen EUR			
	(ungeprüft)	(geprüft, außer explizit anders angeführt)	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.....	2.309,4	2.210,2	1.954,3
Selbst genutzte Immobilien	119,3	124,4	126,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,8	36,5	40,4
Immobilienvermögen (ungeprüft).....	2.430,5	2.371,0	2.121,4

(Quelle: Konzernabschlüsse und interne Daten der Emittentin.)

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

Im Jänner 2020 hat die Emittentin ihr Grundkapital im Wege eines *Accelerated Bookbuilding* durch Ausgabe von 6.691.717 jungen Aktien zu einem Ausgabepreis von EUR 22,25 je Aktie um 10 % erhöht und damit ihr Eigenkapital gestärkt.

Mit der Verbreitung des Coronavirus in den Ländern, in denen die Gruppe aktiv ist, den zur Eindämmung ergriffenen Maßnahmen und des damit einhergehenden wirtschaftlichen Abschwungs sind Vermögenswerte der Gruppe, insbesondere Hotel- und Geschäftsimmobilien bzw. insbesondere die von diesen generierten Cash-Flows und der Marktwert der Beteiligungen an IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG negativ betroffen (siehe dazu näher „*Geschäftstätigkeit—Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe*“). Am 21. Oktober 2020 schüttete die Emittentin für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von EUR 0,70 je Aktie (unverändert zum Vorjahr) an ihre Aktionäre aus. Nach dem 30. September 2020 wurden auf Grund der anhaltenden COVID-19-Pandemie in mehreren Ländern erneut unterschiedlich geartete Maßnahmen zur Einschränkung der weiteren Ausbreitung und der Infektionsrate angeordnet, aber zugleich Fortschritte in der Impfstoffentwicklung vermeldet. Insgesamt bestehen in diesem Zusammenhang weiterhin erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die künftige gesamtwirtschaftliche Situation in den Märkten der Gruppe. Darüber hinaus gab es seit 30. September 2020 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

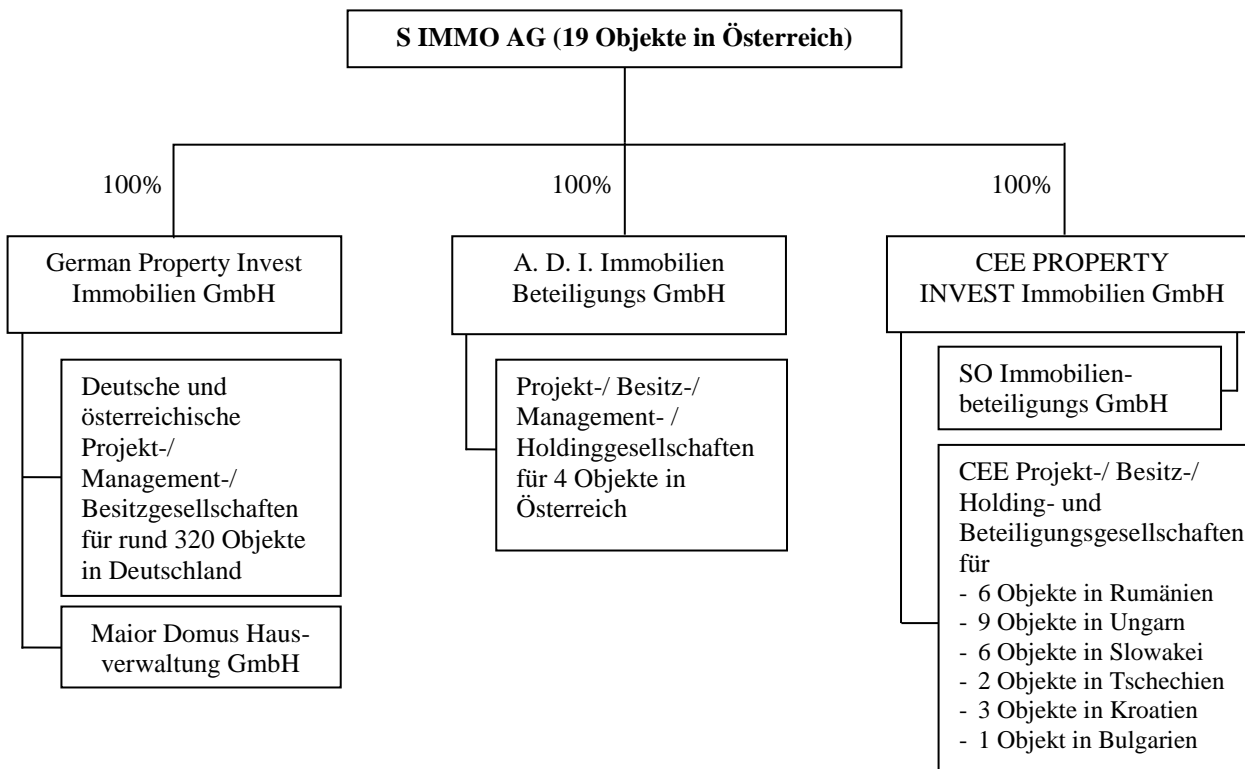
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Überblick

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

Die Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien eigene Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn, Rumänien und Kroatien und beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2019 (inklusive Hotels) berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten 623 (Jahresdurchschnitt 2018: 595,5) Personen. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören Projekt-, Holding-, Management- und Besitzgesellschaften in Deutschland, Österreich und CEE zum Portfolio.

Die Emittentin übt als Muttergesellschaft teilweise eine Holding-Funktion aus und ist daher insbesondere auch von den Ausschüttungen ihrer operativen Tochterunternehmen abhängig. Die Gruppe lässt sich graphisch, vereinfacht, in folgendem Überblick darstellen (zum 30. September 2020):



(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

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

Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der Gruppe bestand per 30. September 2020 aus 351 Objekten mit einem IFRS-Buchwert von EUR 2.430,5 Millionen und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,3 Millionen m². Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union. Nach Buchwerten laut Konzernabschluss betrachtet, befanden sich per 30. September 2020 67,4% der Objekte in Österreich und Deutschland. Gesamt stellte sich die regionale Verteilung zum 30. September 2020 und zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

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

Region	Immobilien Buchwerte zum 30. September 2020 (Millionen EUR)	Anteil (%)	Immobilien Buchwerte zum 31. Dezember 2019 (Millionen EUR)	Anteil (%)
Österreich.....	448,9	18,5	453,4	19,1
Deutschland.....	1.189,8	48,9	1.148,6	48,5
CEE	791,8	32,6	769,0	32,4
Gesamt	2.430,5	100	2.371,0	100,0

(Quelle: Geschäftsbericht 2019, Zwischenmitteilung zum 30. September 2020 und interne Daten der Emittentin.)

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

Auf Basis der Hauptnutzungsart gliedert verteilte sich das Portfolio zum 30. September 2020 und zum 31. Dezember 2019 wie folgt:

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

Nutzungsart	Anteil zum 30. September 2020 (%)	Anteil zum 31. Dezember 2019 (%)
Gewerbliche Immobilien gesamt	70,4	71,0
davon Bürogebäude.....	42,5	41,4
davon Geschäftsimmobilien	18,9	19,6
davon Hotels	9,0	10,0
Wohnobjekte.....	29,6	29,0
Gesamt	100,0	100,0

(Quelle: Geschäftsbericht 2019 und Zwischenmitteilung zum 30. September 2020.)

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

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag zum 30. September 2020 bei 94,3% (30. September 2019: 95,4%); diese Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotential identifiziert worden ist.

Trotz eines Anstiegs der Mieterlöse auf EUR 91,5 Millionen in den ersten drei Quartalen 2020 (Q1-Q3 2019: EUR 88,2 Millionen) verzeichneten die Gesamterlöse aufgrund der COVID-19-Pandemie einen Rückgang und verringerten sich um 15,9 % auf EUR 129,9 Millionen (Q1-Q3 2019: EUR 154,5 Millionen)

Verantwortlich für diese Verschlechterung waren vor allem geringere Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (hier sind Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott ausgewiesen), die wegen staatlich angeordneter Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung und des starken Rückgangs im Städtetourismus in den ersten drei Quartalen auf EUR 14,7 Millionen (Q1-Q3 2019: EUR 42,0 Millionen) stark eingebrochen sind. Positiv anzumerken ist jedoch, dass ein bedeutender Teil der ausgefallenen Erlöse durch eine Reduktion des Aufwands aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 14,8 Millionen (Q1-Q3 2019: EUR 28,6 Millionen) kompensiert werden konnte.

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten gliederten sich in den ersten drei Quartalen 2020 und den vergangenen beiden vollen Geschäftsjahren wie folgt:

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

Nutzungsart	Anteil Q1-Q3/2020 (%)	Anteil 2019 (%)	Anteil 2018 (%)
Gewerbe (Büro, Geschäft und Hotel)	74,0	75,6	76,0

Verteilung der Mieterlöse nach Nutzungsart (ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel ⁽¹⁾)			
Nutzungsart	Anteil Q1-Q3/2020 (%)	Anteil 2019 (%)	Anteil 2018 (%)
Wohnen.....	26,0	24,4	24,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0

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

(Quelle: Geschäftsberichte 2019 und 2018 und interne Daten der Emittentin.)

Die regionale Verteilung der Mieterlöse in den ersten drei Quartalen 2020 und in den vergangenen beiden vollen Geschäftsjahren gliedert sich wie folgt:

Regionale Verteilung der Mieterlöse (ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel)						
Region	Mieterlöse Q1-Q3 2020 (Millionen EUR)	Anteil Q1-Q3 2020 (%)	Mieterlöse 2019 (Millionen EUR)	Anteil 2019 (%)	Mieterlöse 2018 (Millionen EUR)	Anteil 2018 (%)
	Österreich.....	14,3	15,6	18,9	15,8	18,4
Deutschland.....	40,9	44,7	50,3	42,2	41,8	40,1
CEE.....	36,3	39,7	50,1	42,0	44,1	42,3
Gesamt	91,5	100,0	119,4	100,0	104,3	100,0

(Quelle: Geschäftsberichte 2019 und 2018 und Zwischenmitteilung zum 30. September 2020.)

Unternehmensstrategie

Die Emittentin setzt auf ein diversifiziertes Geschäftsmodell (Investitionen in Wohn-, Geschäfts-Büroimmobilien und Hotels). Wesentlicher Bestandteil der Strategie der Emittentin ist die Ausnutzung von Immobilienzyklen. Zuletzt fokussierte sich die Gruppe bei Immobilienankäufen vor allem auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich aufstrebenden deutschen Landeshauptstädten mit positiven demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, wie beispielsweise Erfurt, Kiel und Leipzig, den Erwerb von Büroimmobilien in Kroatien sowie den Erwerb von großflächigen Grundstücken im Umland von Berlin. Projektentwicklungen und Revitalisierungen erfolgen grundsätzlich in sämtlichen regionalen Segmenten mit dem Fokus auf Büro- und Wohnimmobilien, wobei Entwicklungen auch im Rahmen von Partnerschaften erfolgen (so war die S IMMO AG zum Beispiel mit Partnern an der Entwicklung des Einsteinova Business Center in Bratislava sowie des Quartier Belvedere Central am Hauptbahnhof in Wien beteiligt, wobei sämtliche Bauteile des letzteren mittlerweile an Dritte verkauft wurden; das Projekt „The Mark“ in Bukarest hat die Gruppe allein entwickelt).

Beim Bau und Erwerb von Immobilien wird großer Wert auf moderne Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt: Nachhaltige Konstruktionstechniken sollen die Auswirkungen auf die Umwelt und Emissionen bestmöglich reduzieren; alle derzeitigen Entwicklungsprojekte werden nach international anerkannten Standards (wie der von einem britischen Forschungsinstitut entwickelten und 1990 vom britischen Building Research Establishment publizierten „*building research establishment environmental assessment method*“ (BREEAM), dem vom *Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.* (DGNB) seit 2009 angewandten und seither weiterentwickelten Nachhaltigkeits-Zertifizierungssystem oder nach dem amerikanischen *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) System) zertifiziert. Beim Erwerb von Büroimmobilien achtet die Emittentin auf das Vorliegen derartiger Zertifizierungen. Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeits- und Umweltstrategie bemüht sich die Emittentin weiters, die Energieeffizienz (etwa durch Verwendung von LED-Beleuchtung oder Photovoltaik-Systemen) zu erhöhen und damit Kohlenstoffemissionen zu reduzieren. Bis Ende 2022 soll die Energieversorgung aller Immobilien der Gruppe auf grüne Energie aus erneuerbaren Quellen umgestellt werden.

Die Emittentin hält derzeit auch im wesentlichen Ausmaß Aktien an den Immobilienunternehmen IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG.

Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe

Die COVID-19-Pandemie hat die Gruppe im laufenden Geschäftsjahr 2020 negativ beeinflusst und kann ihre Aussichten auch in naher Zukunft beeinträchtigen. Seit dem Ausbruch der Pandemie in der ersten Hälfte des Jahres 2020 haben alle Regierungen der Länder, die von der Gruppe bearbeitet werden, teilweise einschneidende Maßnahmen ergriffen, um die weitere Verbreitung des Virus einzudämmen. So wurden vor allem Beschränkungen in den Bereichen Gastgewerbe und Einzelhandel eingeführt, insbesondere wurden vorübergehende Schließungen von Betrieben in diesen Gewerben angeordnet. Auch nach erfolgter Wiederöffnung der betroffenen Betriebe bleiben teilweise weitgehende Einschränkungen, insbesondere der Reisefreiheit, aufrecht und besteht weiterhin ein verändertes Konsum- und Reiseverhalten, was sich negativ auf Besucher- und somit Umsatzzahlen auswirkt. Mit Zunahme der Infektionszahlen im vierten Quartal 2020 wurden pandemiebedingte Einschränkungen der Regierungen in allen Ländern, in denen die Gruppe aktiv ist, wieder verschärft.

Die Mieter der Gruppe aus diesen Bereichen könnten ein vertragliches oder gesetzliches Recht haben, Mietzinse zu senken oder teilweise gänzlich auszusetzen, was wiederum erhebliche negative Auswirkungen auf die Einnahmen der Gruppe hat. Pandemiebedingte Auswirkungen auf und Folgen für die Tourismusbranche führen, insbesondere im Zusammenhang mit den unter Managementverträgen betriebenen Hotels der Gruppe, wie das Vienna Marriott Hotel und das Budapest Marriott Hotel, zu Umsatzrückgängen.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der pandemiebedingten Maßnahmen sind während ihres Andauerns ein wesentlicher Faktor, der, solange die Unsicherheiten über die Entwicklung und das Ende der Gesundheitskrise bestehen, entsprechende Unsicherheiten über die Entwicklung der Wirtschaften und damit auch der Immobilienmärkte mit sich bringt, insbesondere auch ein sehr volatiles Umfeld auf Aktienmärkten verursacht, die Immobilienmärkte in den Segmenten, in denen die Gruppe tätig ist, stark beeinflusst und die Aussichten der Gruppe wesentlich determiniert.

Inwieweit längerfristige oder anhaltende Beeinträchtigungen bestehen werden, hängt insbesondere von der Dauer der gegenwärtigen Gesundheitskrise und ihren Auswirkungen auf die Wirtschaften ab; weiters davon, inwieweit die pandemiebedingten und –verstärkten Trends zu Homeoffice und E-Commerce anhalten werden, inwieweit kompensatorische Effekte wie eine zunehmende Attraktivität von Wohnimmobilien, die einen signifikanten Teil des Portfolios der Emittentin (zum 31. Dezember 2019: 29%) ausmachen, eintreten werden; und letztlich von allgemein wertsteigernden Effekten unter der Annahme fortbestehender niedriger Zinsen und fiskalpolitischer Anreize und der damit einhergehender Attraktivität von Immobilieninvestitionen.

Die Emittentin verfügt über ein im Rahmen einer konservativen und stetigen Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in guten Lagen und geht grundsätzlich davon aus, mit ihrer diversifizierten Strategie die Auswirkungen der Pandemie letztlich gut bewältigen und potentielle Chancen ergreifen zu können. Insofern geht die Emittentin derzeit nicht von einer nachhaltigen negativen Veränderung aus, die die langfristigen Aussichten der Gruppe wesentlich beeinflussen werden.

Investitionen

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2020 hat die Gruppe Ankäufe von Immobilien in Höhe von EUR 92,2 Millionen getätigt; weiters hat sie Aktien und Pflichtwandelanleihen an der IMMOFINANZ AG und an der CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von rund EUR 60 Millionen erworben. Die Emittentin hat darüber hinaus Kaufverträge für Immobilien in Höhe von rund EUR 120 Millionen unterzeichnet. Sofern die Finanzierung nicht aus dem Eigenkapital der Emittentin erfolgt, wird das erforderliche Investitionskapital durch Fremdkapital finanziert, das bei Kreditinstituten und/oder durch Anleiheemissionen unter diesem Prospekt aufgenommen wird. Seit dem letzten Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

Rechtsstreitigkeiten

Soweit die Emittentin gegenwärtig davon Kenntnis hat, sind staatliche Interventionen, Gerichts-, Schieds- oder Verwaltungsverfahren, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin

und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, weder anhängig noch drohend, noch haben solche Verfahren im Zeitraum der letzten zwölf Monate bestanden oder wurden sie abgeschlossen.

Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat außerhalb des normalen Geschäftsverlaufs keine Verträge abgeschlossen, die dazu führen könnten, dass ein Mitglied der Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, von großer Bedeutung ist.

HAUPTGESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Am 21. September 2018 wurde gemeldet, dass die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Stückaktien der Emittentin hält. Dies entspricht einer Beteiligung von rund 26,49% an den derzeit ausgegebenen Aktien entspricht.

Am 20. Jänner 2020 wurde der Emittentin gemeldet, dass Herr Ronny Pecik und Herr Norbert Ketterer zusammen, indirekt über die ETAMIN GmbH & Co KG und die HAMAMELIS GmbH & Co KG, 10.481.300 Stückaktien der Emittentin halten, was einer Beteiligung von rund 14,24% an den ausgegebenen Aktien entspricht. Diese indirekte Beteiligung hat sich laut Meldung vom 12. November 2020 auf 6.644.312 Aktien oder 9,03% verringert, da sich die ETAMIN GmbH & Co KG mit Kaufvertrag vom 7. Oktober 2020 verpflichtet hat, 3.836.988 Aktien an die EVAX Holding GmbH zu übertragen. Das Closing stand unter diversen aufschiebenden Bedingungen, insbesondere der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts.

Infolgedessen wurde der Emittentin am 12. November 2020 von Herrn Peter Korbacka gemeldet, dass der von ihm kontrollierten EVAX Holding GmbH dieses Aktienpaket übertragen wurde und er somit seither indirekt 3.836.988 Stück Aktien oder 5,21% der Aktien an der S IMMO AG hält.

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

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

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

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind die Organe der S IMMO Gruppe, die IMMOFINANZ AG und die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Vergütung des Vorstands der Emittentin besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die Mitglieder des Vorstands der Emittentin erhielten im Jahr 2019 insgesamt Bezüge in Höhe von TEUR 1.739 (2018: TEUR 1.376). Darin enthalten sind fixe Bezüge in Höhe von TEUR 825 (2018: TEUR 825) und variable Bezüge in Höhe von TEUR 914 (2018: TEUR 551). Neben diesen Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 83 (2018: TEUR 85) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 27 (2018: TEUR 36) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 239 (2018: TEUR 243). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütungen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Mit Ausnahme der assoziierten Unternehmen bestanden zum 31.12.2019 keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der Gruppe.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2019 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 8.641 (31.12.2018: TEUR 4.214). Für diese Ausleihungen fielen Zinserträge in Höhe von TEUR 457 (2018: TEUR 891) an. Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw.

den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden. Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen

MANAGEMENT

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

Vorstand

Nach außen wird die Emittentin von und durch die Mitglieder des Vorstands vertreten. Der Vorstand der Emittentin besteht gemäß der Satzung aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Der Aufsichtsrat kann gemäß der Satzung ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestellen. Die Emittentin wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Vorstand besteht derzeit aus Mag. Ernst Vejdovszky und Mag. Friedrich Wachernig, MBA. Die Mitglieder des Vorstands sind bis 30. Juni 2021 bestellt. Das Vorstandsmandat von Herrn Vejdovszky wird dann voraussichtlich enden, da er die satzungsmäßige Altersgrenze überschritten hat.

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

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

(Quelle: Geschäftsbericht 2019.)

Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat besteht aus den Mitgliedern Dr. Karin Rest, EMBA, als Vorsitzender, Christian Hager als ersten stellvertretenden Vorsitzenden, DI Manfred Rapf als zweiten stellvertretenden Vorsitzenden, und Mag. Hanna Bomba.

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

<u>Name</u>	<u>Wesentliche Positionen neben der Aufsichtsratsstätigkeit in der Emittentin</u>
Dr. Karin Rest, MBA	Geschäftsführerin der VAMED-KMB Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wien Holding GmbH und der ARWAG Holding AG Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen Wien AG und der Wiener Stadtwerke GmbH
Christian Hager	Mitglied des Vorstands der KREMSER BANK und Sparkassen AG
DI Manfred Rapf	Selbstständiger Aktuar Vorsitzender des Aufsichtsrats der Österreichische Förderungsgesellschaft der Versicherungsmathematik GmbH
Mag. Hanna Bomba	CEO der Huber-Shop GmbH Eigentümerin und Coach bei BeMySelf Holistic Coaching Geschäftsführende Gesellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmensberatung Mitglied des Aufsichtsrats der Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(Quelle: Interne Daten der Emittentin.)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat zwei Ausschüsse eingerichtet: Neben dem gesetzlich geregelten Prüfungsausschuss ist zusätzlich ein Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten installiert.

Der Prüfungsausschuss ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Den gesetzlichen Vorgaben sowie dem ÖCGK (wie unten definiert) entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte an. Im Geschäftsjahr 2019 tagte der Prüfungsausschuss (in anderer Besetzung) drei Mal.

Der Prüfungsausschuss setzte sich bis zur Hauptversammlung am 12. Oktober 2020 aus den Mitgliedern Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden, Mag. Franz Kerber und DI Manfred Rapf als weiteren Mitgliedern, seither aus DI Manfred Rapf als Vorsitzenden und Christian Hager als weiterem Mitglied zusammen.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten beschäftigt sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt ihrer Anstellungsverträge. Er setzte sich bis zur Hauptversammlung am 12. Oktober 2020 aus Dr. Martin Simhandl als Vorsitzenden und Mag. Franz Kerber als weiterem Mitglied, seither aus Dr. Karin Rest als Vorsitzender und Christian Hager als weiterem Mitglied zusammen. Im Geschäftsjahr 2019 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einmal.

Potentielle Interessenkonflikte

Die Emittentin hat keine Kenntnis von potentiellen Interessenkonflikten der Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsratsmitglieder.

Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex

Der Österreichische Corporate Governance Kodex („ÖCGK“) beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt damit eine Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die Emittentin erklärt die freiwillige Selbstverpflichtung zum ÖCGK. Der ÖCGK ist in seiner aktuellen Fassung unter www.corporate-governance.at abrufbar.

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

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

Die Emittentin hat im Jahr 2019 sämtliche L-Regeln des Kodexes eingehalten.

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

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

Die 73.608.896 Stammaktien der Emittentin sind grundsätzlich nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. Alle Aktien vermitteln grundsätzlich die gleichen Rechte. Insbesondere existieren keine Namensaktien mit besonderen Rechten, wie zum Beispiel zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern,

oder Vorzugsaktien. Die einzige Einschränkung bezüglich des mit sämtlichen Aktien verbundenen Stimmrechts besteht im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung auf 15% der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte aufgrund eines Vertrags oder aufgrund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Die Verankerung des Höchststimmrechts wurde am 3. Mai 2006 von der 17. ordentlichen Hauptversammlung der Emittentin beschlossen.

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

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

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

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

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

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

ALLGEMEINE INFORMATION ÜBER DIE EMITTENTIN

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

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „S IMMO AG“, die kommerzielle Bezeichnung „S IMMO“. Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft. Sie ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu Firmenbuchnummer FN 58358x eingetragen (LEI: 5299001QKV44IT3WPL26). Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Ihr Sitz ist Wien, Österreich. Die Geschäftsanschrift lautet Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Emittentin lautet +43 1 22795-1112. Die Emittentin kann auch über ihre Webseite www.simmoag.at erreicht werden. Soweit nicht durch Verweis explizit einbezogen, werden die Angaben auf der Webseite der Emittentin nicht zum Inhalt dieses Prospekts gemacht. Das Geschäftsjahr der Emittentin beginnt am 1. Jänner und endet am 31. Dezember. Zum Datum dieses Prospekts hat die Emittentin ein im Firmenbuch eingetragenes Grundkapital von EUR 267.457.923,62, das zur Gänze einbezahlt ist und sich auf 73.608.896 auf Inhaber lautende Stückaktien verteilt (zum 31. Dezember 2020 hielt die Emittentin 2.218.351 eigene Aktien, entsprechend rund 3,01% des Grundkapitals der Emittentin). Jede Aktie ist am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Emittentin (zum Höchststimmrecht siehe jedoch „*Höchststimmrecht, Vereinbarungen betreffend Stimmrechte der Aktien*“ unten). Die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2020 betrug rund EUR 1,25 Milliarden (Quelle: Eigene Berechnungen der Emittentin).

Geschichte der Emittentin

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

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

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

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

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

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

2003 erfolgte der Markteintritt in der Slowakei.

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

2005 erfolgte der Markteintritt in Deutschland.

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

2008 erfolgte der Markteintritt in Kroatien.

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

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

2014 begann die Gesellschaft, Anleihen zu begeben.

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

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

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

Satzung und Unternehmensgegenstand

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

Höchststimmrecht, Vereinbarungen betreffend Stimmrechte der Aktien

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

Wesentliche Tochtergesellschaften

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

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

(Quelle: Eigene Angaben der Emittentin.)

Über die angeführten Holdinggesellschaften werden Projekt-, Besitz- und Managementgesellschaften in den Regionen Österreich, Deutschland und CEE gehalten.

Abschlussprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, Mitglied der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer hat den nach den *International Financial Reporting Standards* (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „*IFRS Interpretations Committee*“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs. 1 UGB erstellten geprüften Konzernabschluss der Emittentin für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 unter Beachtung der österreichischen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (*International Standards on Auditing, ISA*) fordern, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken, datiert mit 17. März 2020 und 20. März 2019, versehen.

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

Für die Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse

In jüngster Zeit waren keine Ereignisse in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant. Die COVID-19-Pandemie hat die Gruppe im laufenden Geschäftsjahr 2020 negativ beeinflusst, kann ihre Aussichten auch in naher Zukunft beeinträchtigen (siehe dazu näher „*Geschäftstätigkeit—Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die Gruppe*“) und wird weiterhin erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die künftige gesamtwirtschaftliche Situation in den Märkten der Gruppe mit sich bringen.

Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin gibt keine Gewinnprognosen oder -schätzungen ab.

VERZEICHNIS BESTIMMTER ABKÜRZUNGEN UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

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

AktG	Bundesgesetz über Aktiengesellschaften, BGBl. Nr. 98/1965, idgF
Arrangeur	Erste Group Bank AG
BörseG 2018	Bundesgesetz über die Wertpapier- und allgemeinen Warenbörsen 2018 (Börsegesetz 2018 – BörseG 2018), BGBl. I Nr. 107/2017, idgF
Delegierte Verordnung	Delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist
Depotgesetz	Bundesgesetz vom 22. Oktober 1969 über die Verwahrung und Anschaffung von Wertpapieren (Depotgesetz) , BGBl. Nr. 424/1969, idgF
Emittentin	S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich
EstG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen, BGBl. Nr. 400/1988, idgF
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
EWR-Staat	EWR-Vertragsstaat
EZB	Europäische Zentralbank
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien, Österreich
Grüne Anleihe	Teilschuldverschreibungen, bei denen die Verwendung der Erlöse für Grüne Vermögenswerte vorgesehen ist
Grüne Evaluierung	Bescheinigungen Dritter im Zusammenhang mit der Emission von Grünen Anleihen und insbesondere von Grünen Vermögenswerten zur Erfüllung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und/oder anderen Kriterien
Grüne Vermögenswerte	Vermögenswerte, Projekte und/oder Aktivitäten, die klimafreundliche, energieeffiziente und andere ökologische Zwecke fördern
Gruppe oder S IMMO Gruppe	Die Emittentin und ihre Konzernunternehmen
idgF	in der geltenden Fassung
IFRS	IFRS bezieht sich auf die International Financial Reporting Standards, einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.
ISIN	International Securities Identification Number

KESSt	Kapitalertragsteuer im Sinne des EStG
KStG	Bundesgesetz vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften, BGBl. Nr. 401/1988, idgF
Kuratorengesetz	Gesetz vom 24. April 1874, betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Theilschuldverschreibungen und die bücherliche Behandlung der für solche Theilschuldverschreibungen eingeräumten Hypothekarrechte, RGBl. Nr. 49/1874, idgF
MiFID II	Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU, idgF
NOI	Net operating income (Nettobetriebsergebnis)
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
OeKB	OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien
Platzeur	Der Arrangeur und/oder von Zeit zu Zeit von der Emittentin bestellte andere oder zusätzliche Platzeure für eine oder mehrere Serien oder Tranchen oder für das gesamte Programm.
PVO	Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, idgF (Prospektverordnung)
Rahmenwerk	Rahmenwerk für Grüne Anleihen, in dem die Zulassungskriterien für Grünen Vermögenswerte näher spezifiziert werden; einsehbar auf der Webseite der Emittentin (www.simmoag.at) unter den Icons „Unternehmen“ und „CSR“
UGB	Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen, BGBl. I Nr. 120/2005, idgF

LISTE DER LIEGENSCHAFTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2020

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche ⁽¹⁾
1	AUT	Wien	1010	Getreidemarkt 2-4	31.12.2007	Büroobjekt	5.310
2	AUT	Wien	1010	Parkring 12a - Marriott Wien	01.01.2000	Hotelimmoblie	19.631
3	AUT	Wien	1010	Neutorgasse 4-8	01.06.2010	Büroobjekt	5.079
4	AUT	Wien	1010	Parkring 12a	30.09.2003	Büroobjekt	1.827
5	AUT	Wien	1020	Franzensbrückenstraße 5	31.12.2001	Büroobjekt	2.043
6	AUT	Wien	1030	Franzosengraben 12	31.12.1990	Büroobjekt	3.750
7	AUT	Wien	1031	Ghegastraße 1	30.09.2005	Büroobjekt	19.051
8	AUT	Wien	1050	Schönbrunnerstraße 108	30.06.2000	Büroobjekt	2.642
9	AUT	Wien	1050	Schönbrunnerstraße 131	30.06.2000	Büroobjekt	2.148
10	AUT	Wien	1060	Mariahilfer Straße 121 b	31.12.2001	Büroobjekt	4.191
11	AUT	Wien	1060	Mariahilferstraße 103	31.12.2004	Büroobjekt	7.767
12	AUT	Wien	1070	Burggasse 51	31.12.1998	Wohnobjekt	11.175
13	AUT	Wien	1100	Hasengasse 56	31.12.1999	Büroobjekt	5.646
14	AUT	Wien	1120	Meidlinger Hauptstraße 73	31.03.2002	EKZ ⁽²⁾	13.647
15	AUT	Wien	1150	Gasgasse 1-7	30.09.2002	Büroobjekt	6.008
16	AUT	Wien	1150	Sechshauser Straße 31-33	31.03.2006	Wohnobjekt	7.062
17	AUT	Wien	1160	Lerchenfeldergürtel 43	30.06.2000	Büroobjekt	4.204
18	AUT	Wien	1210	Brünner Straße 72 a	31.12.2005	Geschäftsobjekt	8.724
19	AUT	Wien	1210	Franz-Jonas-Platz 2-3	01.01.2007	EKZ ⁽²⁾	10.331
20	AUT	Wien	1210	Gerasdorferstraße 133	31.03.2004	Büroobjekt	943
21	AUT	Breitenfurt	2384	Hauptstraße 107	31.12.1987	Geschäftsobjekt	1.648
22	AUT	Feldkirchen	9560	Kindergartenstraße 2	31.12.1987	Geschäftsobjekt	2.000
23	DE	Berlin	10587	Pascalstraße 16 / 17 / Hallerstraße 28	02.07.2007	Wohnobjekt	3.028
24	DE	Berlin	10589	Kaiserin-Augusta-Allee 87	02.07.2007	Wohnobjekt	1.923
25	DE	Berlin	10623	Kantstraße 153	02.07.2007	Büroobjekt	2.915
26	DE	Berlin	10623	Umlandstraße 184	02.07.2007	Wohnobjekt	4.541
27	DE	Berlin	10629	Mommensenstraße 30 / Wilmersdorfer Straße 72	02.07.2007	Wohnobjekt	2.674
28	DE	Berlin	10713	Mecklenburgische Straße 87 / 88	02.07.2007	Wohnobjekt	2.471
29	DE	Berlin	10715	Mainzer Straße 26 a	02.07.2007	Wohnobjekt	1.479
30	DE	Berlin	10717	Holsteinische Straße 13	02.07.2007	Wohnobjekt	2.017
31	DE	Berlin	14059	Horstweg 33, 34, 35	02.07.2007	Wohnobjekt	2.552
32	DE	Berlin	14059	Nehringstraße 4a	02.07.2007	Wohnobjekt	2.230
33	DE	Berlin	10245	Boxhagener Straße 74	02.07.2007	Wohnobjekt	2.306
34	DE	Berlin	10245	Corinthstraße 59	01.09.2007	Wohnobjekt	1.073
35	DE	Berlin	10245	Krossener Straße 21	02.07.2007	Wohnobjekt	2.221
36	DE	Berlin	10245	Libauer Straße 15	02.07.2007	Wohnobjekt	1.948
37	DE	Berlin	10245	Markgrafendamm 3	02.07.2007	Wohnobjekt	1.589
38	DE	Berlin	10245	Markgrafendamm 5	02.07.2007	Wohnobjekt	1.610
39	DE	Berlin	10245	Stralauer Allee 20	01.09.2007	Wohnobjekt	3.260
40	DE	Berlin	10245	Wühlischstraße 12/ Gryphiusstraße 9-9a	02.07.2007	Wohnobjekt	3.836
41	DE	Berlin	10247	Finowstraße 3 u. 4	02.07.2007	Wohnobjekt	1.593
42	DE	Berlin	10247	Pettenkofersstraße 16-18	01.04.2015	Büroobjekt	5.020
43	DE	Berlin	10247	Pettenkofersstraße 19	01.04.2015	Wohnobjekt	963
44	DE	Berlin	10249	Strassmannstraße 49/ Hausburgstraße 24	02.07.2007	Wohnobjekt	2.482
45	DE	Berlin	10965	Lilienthalstraße 18, 18a	02.07.2007	Wohnobjekt	3.388
46	DE	Berlin	10967	Hasenheide 49	02.07.2007	Wohnobjekt	2.580
47	DE	Berlin	10997	Naunynstraße 69	02.07.2007	Wohnobjekt	2.202
48	DE	Berlin	10997	Oppelner Straße 25	02.07.2007	Wohnobjekt	867
49	DE	Berlin	10997	Oppelner Straße 26, 27	02.07.2007	Wohnobjekt	3.405
50	DE	Berlin	10997	Wrangelstraße 86	02.07.2007	Wohnobjekt	3.979
51	DE	Berlin	10318	Treskowallee 110	01.10.2015	Geschäftsobjekt	3.995
52	DE	Berlin	10787	Lützowufer 26, 27, 28; Landgrafenstraße 14, 15; Wichmannstraße 5-7, Keithstraße 36, 38	01.05.2006	Büroobjekt, Hotelimmoblie	24.514
53	DE	Berlin	12043	Anzengruberstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.752
54	DE	Berlin	12045	Sonnenallee 84 / Schönstedtstraße 11	02.07.2007	Wohnobjekt	2.448
55	DE	Berlin	12047	Reuterstraße 50	02.07.2007	Wohnobjekt	2.460
56	DE	Berlin	12049	Herrfurthstraße 12 / Lichtenrader Straße 50	02.07.2007	Wohnobjekt	2.355
57	DE	Berlin	12049	Okerstraße 18 / 19, Lichtenrader Straße 35-36	01.01.2008	Wohnobjekt	3.869
58	DE	Berlin	12051	Hermannstraße 169	01.09.2007	Wohnobjekt	1.444
59	DE	Berlin	12051	Ilsestraße 1 / Siegfriedstraße 6-7	01.09.2007	Wohnobjekt	1.969
60	DE	Berlin	12051	Ilsestraße 28 / Siegfriedstraße 8-9	01.09.2007	Wohnobjekt	2.923
61	DE	Berlin	12059	Stuttgarter Straße 41 / Treptower Straße 10	02.07.2007	Wohnobjekt	2.969
62	DE	Berlin	13187	Schulzestraße 24	01.09.2007	Wohnobjekt	582
63	DE	Berlin	10439	Behmstraße 67	02.07.2007	Wohnobjekt	1.996
64	DE	Berlin	10439	Malmöer Straße 21 / Ueckermünder Straße 17	02.07.2007	Wohnobjekt	3.034
65	DE	Berlin	13507	Berliner Straße 25-26b	01.12.2015	Büroobjekt	9.163
66	DE	Berlin	10781	Goltzstraße 13	02.07.2007	Wohnobjekt	2.449
67	DE	Berlin	10781	Goltzstraße 14	02.07.2007	Wohnobjekt	2.175
68	DE	Berlin	10783	Bülowstraße 51	02.07.2007	Wohnobjekt	2.256
69	DE	Berlin	10823	Grunewaldstraße 9 / 9a / Elßholzstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	2.369
70	DE	Berlin	10823	Klixstraße 4	02.07.2007	Wohnobjekt	1.303
71	DE	Berlin	10827	Ebersstraße 58	02.07.2007	Wohnobjekt	2.315

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche ⁽¹⁾
72	DE	Berlin	10829	Naumannstraße 54 / 56 / Leuthener Straße 9	02.07.2007	Wohnobjekt	3.148
73	DE	Berlin	12161	Roennebergstraße 5	02.07.2007	Wohnobjekt	2.233
74	DE	Berlin	12161	Südwestkorso 69a / Görres29 / Stubenrauch 34	02.07.2007	Wohnobjekt	2.625
75	DE	Berlin	13629	Kapellensteig 2	01.01.2008	Wohnobjekt	1.296
76	DE	Berlin	12161	Lefevrestraße 8	02.07.2007	Wohnobjekt	1.892
77	DE	Berlin	12165	Schloßstraße 41, 41a	01.12.2015	Wohnobjekt	3.591
78	DE	Berlin	12165	Wrangelstraße 11-12	01.10.2007	Büroobjekt	3.577
79	DE	Berlin	12167	Albrechtstraße 58 / Lacknerstraße 1	02.07.2007	Wohnobjekt	1.646
80	DE	Berlin	10115	Invalidenstraße 145	02.07.2007	Wohnobjekt	2.039
81	DE	Berlin	10557	Alt Moabit 126	02.07.2007	Geschäftsobjekt	3.391
82	DE	Berlin	10785	Kurfürstenstraße 21 / 22	02.07.2007	Wohnobjekt	2.416
83	DE	Berlin	13349	Müllerstraße 132	02.07.2007	Wohnobjekt	2.843
84	DE	Berlin	13088	Berliner Allee 191	01.09.2007	Wohnobjekt	653
85	DE	Berlin	12459	Edisonstraße 63 / Wilhelminenhofstraße 87	01.06.2015	Geschäftsobjekt mit Entwicklungs- potential	16.496
86	DE	Berlin	12487	Str.am Flugplatz 6A / Segelfliegerdamm 95,97	01.07.2015	Geschäftsobjekt mit Entwicklungs- potential	6.133
87	DE	Berlin	13125	Eupener Straße	03.10.2019	Grundstück	-
88	DE	Berlin	14089	Eichelmatenweg	01.04.2020	Grundstück	-
89	DE	Berlin	16559	Eberswalder Straße, Poststraße 10B, 10C	01.11.2019	Grundstück	-
90	DE	Am Mellensee	15838	Zossener Straße 44C	01.12.2019	Grundstück	-
91	DE	Am Mellensee	15838	Am Denkmalplatz	01.05.2020	Grundstück	-
92	DE	Falkensee	14612	Elbeallee	01.03.2020	Grundstück	-
93	DE	Hohen Neuendorf OT Borgsdorf	16556	Kanalstraße (Borgsdorf)	01.02.2020	Grundstück	-
94	DE	Ludwigsfelde	14974	Rheinfelder Allee 27, 31	01.06.2020	Grundstück	-
95	DE	Mittenwalde	15749	Grüne Trift	02.09.2020	Grundstück	-
96	DE	Paulinenaue	14641	Bahnhofstraße hinter Nr. 4	01.04.2020	Grundstück	-
97	DE	Paulinenaue	14641	Prof.-Mitscherlich-Allee 3	01.11.2019	Grundstück	-
98	DE	Börnicke	14641	Grünefelder Straße	01.06.2019	Grundstück	-
99	DE	Stahnsdorf	14532	Potsdamer Straße	01.07.2019	Grundstück	-
100	DE	Wandlitz OT	16348	An der Trift	01.03.2020	Grundstück	-
101	DE	Zossen	15806	Weg nach Mellensee	01.10.2019	Grundstück	-
102	DE	Bremen	28195	Martinistraße 61	01.04.2018	Büroobjekt	3.007
103	DE	Erfurt	99084	Bahnhofstraße 23	31.12.2018	Büroobjekt	9.462
104	DE	Erfurt	99086	Bebelstraße 21	01.11.2019	Wohnobjekt	407
105	DE	Erfurt	99096	Damaschkestraße 6	01.06.2018	Wohnobjekt	760
106	DE	Erfurt	99085	Jonny-Schehr-Straße 15	01.04.2018	Wohnobjekt	643
107	DE	Erfurt	99086	Lassallestraße 52	01.02.2018	Wohnobjekt	547
108	DE	Erfurt	99086	Lassallestraße 53	01.02.2018	Wohnobjekt	505
109	DE	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 72	01.02.2018	Wohnobjekt	516
110	DE	Erfurt	99096	Richard-Eiling-Straße 4	01.04.2018	Wohnobjekt	624
111	DE	Erfurt	99089	Schlüterstraße 7	01.03.2018	Wohnobjekt	713
112	DE	Erfurt	99084	Schmidtstedter Straße 9	01.04.2018	Wohnobjekt	578
113	DE	Erfurt	99096	Steigerstraße 2	01.09.2018	Wohnobjekt	675
114	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 3	01.02.2018	Wohnobjekt	637
115	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 4	01.02.2018	Wohnobjekt	631
116	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 5	01.02.2018	Wohnobjekt	525
117	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 55	01.02.2018	Wohnobjekt	603
118	DE	Erfurt	99086	Stollbergstraße 6	01.02.2018	Wohnobjekt	593
119	DE	Erfurt	99086	Teichstraße 80	01.07.2018	Wohnobjekt	701
120	DE	Erfurt	99085	Thälmannstraße 48	01.03.2018	Wohnobjekt	1.007
121	DE	Erfurt	99089	Nettelbeckufer 1	31.12.2018	Wohnobjekt	887
122	DE	Erfurt	99089	Gerberstraße 9	31.12.2018	Wohnobjekt	1.191
123	DE	Erfurt	99092	Blumenstraße 83	31.12.2018	Wohnobjekt	608
124	DE	Erfurt	99092	Heinrichstraße 90	31.12.2018	Wohnobjekt	781
125	DE	Erfurt	99092	Heinrichstraße 20	31.12.2018	Wohnobjekt	483
126	DE	Erfurt	99084	Trommsdorffstraße 11	31.12.2018	Wohnobjekt	667
127	DE	Erfurt	99089	Albrechtstraße 58	31.12.2018	Wohnobjekt	412
128	DE	Erfurt	99089	Adalbertstraße 11	31.12.2018	Wohnobjekt	413
129	DE	Erfurt	99086	Ammertalweg 23	31.12.2018	Wohnobjekt	809
130	DE	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 29	31.12.2018	Wohnobjekt	284
131	DE	Erfurt	99086	Magdeburger Allee 53	31.12.2018	Wohnobjekt	1.033
132	DE	Erfurt	99084	Maximilian-Welsch-Straße 2, 2a, 2b	29.01.2019	Büroobjekt	5.198
133	DE	Erfurt	99085	Geschwister-Scholl-Straße 62	01.01.2019	Wohnobjekt	548
134	DE	Erfurt	99089	Boyneburgufer 8	01.05.2019	Wohnobjekt	719
135	DE	Erfurt	99099	Weimarisches Straße 23 / 23a	31.12.2018	Wohnobjekt	850
136	DE	Erfurt	99099	Weimarisches Straße 25 / 25a / 25b	31.12.2018	Wohnobjekt	1.228
137	DE	Halle	6112	Cansteinstraße 13	01.01.2018	Wohnobjekt	584
138	DE	Halle	6112	Ernst-Kamieth-Straße 2b	01.10.2019	Geschäftsobjekt	10.280
139	DE	Halle	6110	Gräfestraße 20	01.07.2018	Wohnobjekt	1.144

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche ⁽¹⁾
140	DE	Halle	6108	Hallorenring 3, 3a, 3b, 4; Gerberstraße 9	31.12.2006	Wohnobjekt	4.300
141	DE	Halle	6108	Marthastraße 12	01.04.2019	Wohnobjekt	974
142	DE	Halle	6110	Heinrich-Schütz-Straße 5	01.02.2018	Wohnobjekt	960
143	DE	Halle	6110	Heinrich-Schütz-Straße 7	01.02.2018	Wohnobjekt	950
144	DE	Halle	6110	Jacobstraße 47	01.06.2018	Wohnobjekt	604
145	DE	Halle	6108	Markt 20,22,23,24	01.04.2006	EKZ ⁽²⁾	14.731
146	DE	Halle	6110	Merseburger Straße 108	01.10.2018	Wohnobjekt	1.230
147	DE	Halle	6112	Merseburger Straße 185	01.01.2018	Wohnobjekt	1.076
148	DE	Halle	6108	Sternstraße 14	01.12.2018	Geschäftsobjekt	1.162
149	DE	Halle	6110	Streiberstraße 12	01.10.2018	Wohnobjekt	792
150	DE	Halle	6114	Wielandstraße 9	01.11.2018	Wohnobjekt	930
151	DE	Halle	6110	Zwingerstraße 6	01.07.2017	Wohnobjekt	1.412
152	DE	Halle	6110	Zwingerstraße 7	01.07.2017	Wohnobjekt	376
153	DE	Halle	6112	Delitzscher Straße 63 a	22.09.2006	Geschäftsobjekt	9.376
154	DE	Halle	6112	Meckelstraße 14	01.06.2017	Wohnobjekt	1.263
155	DE	Halle	6112	Schlosserstraße 18-20	01.01.2017	Wohnobjekt	1.126
156	DE	Halle	6112	Schlosserstraße 21-23	01.01.2017	Wohnobjekt	1.126
157	DE	Halle	6112	Schlosserstraße 24-26	01.01.2017	Wohnobjekt	1.122
158	DE	Halle	6114	Triftstraße 3	01.03.2017	Wohnobjekt	1.005
159	DE	Halle	6110	Bernhardystraße 47	01.01.2020	Wohnobjekt	686
160	DE	Halle	6108	Große Brauhausstraße 6	01.01.2020	Wohnobjekt	433
161	DE	Halle	6108	Große Ulrichstraße 7-9 (Händelgalerie)	01.05.2020	Geschäftsobjekt	10.384
162	DE	Halle	6110	Rudolf-Haym-Straße 28	01.01.2020	Wohnobjekt	730
163	DE	Halle	6114	Willy-Lohmann-Straße 23	01.04.2020	Wohnobjekt	1.184
164	DE	Halle	6110	Wolfstraße 19	01.03.2020	Wohnobjekt	1.033
165	DE	Hamburg	20097	Spaldingstraße 64-68	07.07.2016	Büroobjekt	12.276
166	DE	Ketzin	14669	Baustraße 3	01.12.2018	Grundstück	-
167	DE	Ketzin	14669	Nauener Chaussee 5	01.04.2019	Grundstück	-
168	DE	Kiel	24103	Alter Markt 7	01.03.2018	Büroobjekt	2.852
169	DE	Kiel	24113	Hamburger Chaussee 43	01.11.2018	Wohnobjekt	658
170	DE	Kiel	24103	Kehdenstraße 2-10 / Küterstraße 1-3	01.12.2018	Geschäftsobjekt	3.181
171	DE	Kiel	24103	Schuhmacherstraße 28	01.03.2018	Wohnobjekt	1.181
172	DE	Kiel	24103	Kirchhofallee 31	01.09.2017	Wohnobjekt	833
173	DE	Kiel	24106	Auberg 39	01.07.2017	Wohnobjekt	450
174	DE	Kiel	24113	Alte Lübecker Chaussee 31	01.07.2017	Wohnobjekt	775
175	DE	Kiel	24114	Sophienblatt 50C / Harmsstraße 1	01.07.2017	Wohnobjekt	851
176	DE	Kiel	24114	Sophienblatt 69, 69A	01.07.2017	Wohnobjekt	923
177	DE	Kiel	24114	Sophienblatt 71, 71A	01.07.2017	Wohnobjekt	832
178	DE	Kiel	24116	Westring 200	01.07.2017	Wohnobjekt	1.331
179	DE	Kiel	24143	Elisabethstraße 51 / Johannesstraße 42	01.09.2017	Wohnobjekt	1.231
180	DE	Kiel	24143	Elisabethstraße 53	01.09.2017	Wohnobjekt	773
181	DE	Kiel	24143	Elisabethstraße 57	01.09.2017	Wohnobjekt	477
182	DE	Kiel	24143	Sörensenstraße 44, 46 / Preetzer Straße 2	01.09.2017	Geschäftsobjekt	685
183	DE	Kiel	24159	Christianspries 21	01.05.2017	Wohnobjekt	478
184	DE	Kiel	24159	Christianspries 23	01.05.2017	Wohnobjekt	807
185	DE	Kiel	24159	Christianspries 25	01.05.2017	Wohnobjekt	486
186	DE	Kiel	24159	Koloniestraße 2	01.05.2017	Wohnobjekt	565
187	DE	Kiel	24159	Speckterweg 2, 4	01.05.2017	Wohnobjekt	1.037
188	DE	Kiel	24159	Zum Dänischen Wohld 1-3	01.05.2017	Geschäftsobjekt	2.236
189	DE	Kiel	24143	Vinetaplatz 1	01.12.2017	Wohnobjekt	1.263
190	DE	Leipzig	4129	Magdalenenstraße 1	01.03.2019	Wohnobjekt	803
191	DE	Leipzig	4249	Braureistraße 12	01.10.2019	Wohnobjekt	477
192	DE	Leipzig	4315	Neustädter Straße 18	01.01.2019	Wohnobjekt	1.158
193	DE	Leipzig	4117	Lützner Straße 26	01.01.2019	Wohnobjekt	823,31
194	DE	Leipzig	4317	Volckmarstraße 1	01.03.2019	Wohnobjekt	986
195	DE	Leipzig	4315	Wurzner Straße 63	01.01.2019	Wohnobjekt	616
196	DE	Leipzig	4229	Zschochersche Straße 76	01.03.2019	Wohnobjekt	871
197	DE	Leipzig	4103	Kreuzstraße 2	01.09.2015	Wohnobjekt	1.543
198	DE	Leipzig	4177	Endersstraße 3, 3a, 3b	01.09.2018	Wohnobjekt	2.555
199	DE	Leipzig	4229	Erich-Zeigner-Allee 73	01.03.2018	Büroobjekt	4.472
200	DE	Leipzig	4177	Karl-Ferlemann-Straße 47	01.01.2018	Wohnobjekt	669
201	DE	Leipzig	4299	Papiermühlstraße 5	01.10.2018	Wohnobjekt	567
202	DE	Leipzig	4229	Rochlitzstraße 45	01.12.2018	Wohnobjekt	1.050
203	DE	Leipzig	4229	Rolf-Axen-Straße 29	01.10.2018	Wohnobjekt	505
204	DE	Leipzig	4315	Schützenhausstraße 10	01.12.2018	Wohnobjekt	432
205	DE	Leipzig	4229	Siemensstraße 29	01.04.2018	Wohnobjekt	762
206	DE	Leipzig	4177	Siemeringstraße 22	01.07.2019	Wohnobjekt	364
207	DE	Leipzig	4177	Siemeringstraße 24	01.07.2019	Wohnobjekt	390
208	DE	Leipzig	4129	Theresienstraße 55	01.07.2019	Wohnobjekt	613
209	DE	Leipzig	4317	Volckmarstraße 2	01.11.2019	Wohnobjekt	1.417
210	DE	Leipzig	4317	Volckmarstraße 4	01.11.2019	Wohnobjekt	1.001
211	DE	Leipzig	4103	Leplaystraße 5 / 7	02.07.2007	Wohnobjekt	2.806
212	DE	Leipzig	4105	Ehrensteinstraße 47	31.12.2015	Wohnobjekt	986
213	DE	Leipzig	4105	Ehrensteinstraße 49	01.09.2015	Wohnobjekt	1.534
214	DE	Leipzig	4105	Georg-Schumann-Straße 10	01.07.2017	Wohnobjekt	1.444

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche ⁽¹⁾
215	DE	Leipzig	4105	Leibnizstraße 14	02.07.2007	Wohnobjekt	1.193
216	DE	Leipzig	4107	Dimitroffstraße 28	31.12.2015	Wohnobjekt	905
217	DE	Leipzig	4107	Dufourstraße 6-8	01.06.2017	Wohnobjekt	1.955
218	DE	Leipzig	4107	Münzgasse 1	01.08.2015	Wohnobjekt	614
219	DE	Leipzig	4107	Münzgasse 7	01.08.2015	Wohnobjekt	1.132
220	DE	Leipzig	4107	Peterssteinweg 10	01.08.2015	Büroobjekt	2.464
221	DE	Leipzig	4107	Peterssteinweg 12	01.08.2015	Wohnobjekt	1.131
222	DE	Leipzig	4109	Mendelsohnstraße 14	01.08.2016	Wohnobjekt	765
223	DE	Leipzig	4109	Nikolaistraße 39-45	01.01.2008	Büroobjekt	5.194
224	DE	Leipzig	4155	Bothestraße 7	01.08.2017	Wohnobjekt	1.445
225	DE	Leipzig	4155	Lützowstraße 9-13b / Georg-Schumann-Str. 50	21.07.2016	Büroobjekt	19.059
226	DE	Leipzig	4157	Landsberger Straße 1	31.12.2015	Wohnobjekt	1.351
227	DE	Leipzig	4157	Virchowstraße 25	02.07.2007	Wohnobjekt	1.045
228	DE	Leipzig	4159	Kirschbergstraße 23	02.07.2007	Wohnobjekt	812
229	DE	Leipzig	4159	Slevogtstraße 27	01.05.2008	Wohnobjekt	1.305
230	DE	Leipzig	4177	Endersstraße 12	01.08.2017	Wohnobjekt	896
231	DE	Leipzig	4177	Merseburger Straße 44	02.07.2007	Wohnobjekt	407
232	DE	Leipzig	4275	Karl-Liebknecht-Str. 105	02.07.2007	Wohnobjekt	1.601
233	DE	Leipzig	4275	Kochstraße 27	02.07.2007	Wohnobjekt	1.654
234	DE	Leipzig	4275	Kurt-Eisner-Straße 5, 5a	01.08.2017	Wohnobjekt	1.892
235	DE	Leipzig	4277	Bornaische Straße 21	01.08.2017	Wohnobjekt	1.548
236	DE	Leipzig	4299	Lange Reihe 11	01.01.2020	Wohnobjekt	1.132
237	DE	Leipzig	4288	Kirchstraße 5, 7	01.07.2017	Wohnobjekt	1.760
238	DE	Leipzig	4315	Bautzmannstraße 28 / Torgauer Straße 50	01.08.2016	Wohnobjekt	1.321
239	DE	Leipzig	4315	Bernhardtstraße 32	02.07.2007	Wohnobjekt	1.083
240	DE	Leipzig	4315	Bussestraße 4	02.07.2007	Wohnobjekt	1.489
241	DE	Leipzig	4315	Eisenbahnstraße 4b	02.07.2007	Wohnobjekt	1.508
242	DE	Leipzig	4315	Eisenbahnstraße 27	02.07.2007	Wohnobjekt	1.911
243	DE	Leipzig	4315	Mariannenstraße 101	01.04.2019	Wohnobjekt	1.152
244	DE	Leipzig	4317	Eilenburger Straße 16	02.07.2007	Wohnobjekt	887
245	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 29	02.07.2007	Wohnobjekt	451
246	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 35	02.07.2007	Wohnobjekt	1.640
247	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 41	02.07.2007	Wohnobjekt	916
248	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 43	02.07.2007	Wohnobjekt	826
249	DE	Leipzig	4317	Reichpietschstraße 63	02.07.2007	Wohnobjekt	732
250	DE	Leipzig	4317	Riebeckstraße 1a	01.06.2008	Wohnobjekt	1.408
251	DE	Leipzig	4317	Täubchenweg 43b	02.07.2007	Wohnobjekt	1.147
252	DE	Leipzig	4317	Täubchenweg 77	02.07.2008	Wohnobjekt	615
253	DE	Leipzig	4318	Wurzner Straße 125	01.03.2017	Wohnobjekt	842
254	DE	Leipzig	4318	Wurzner Straße 127	01.03.2017	Wohnobjekt	787
255	DE	Leipzig	4318	Zum Kleingartenpark 38-39	01.03.2017	Wohnobjekt	2.005
256	DE	Leipzig	4318	Zum Kleingartenpark 41	01.03.2017	Wohnobjekt	682
257	DE	Leipzig	4129	Dessauerstraße 68	01.01.2020	Wohnobjekt	749
258	DE	Leipzig	4229	Gießerstraße 18	01.01.2020	Geschäftsobjekt	2.676
259	DE	Leipzig	4249	Giordano-Bruno-Straße 8	01.03.2020	Wohnobjekt	586
260	DE	Leipzig	4317	Lipsiusstraße 14	01.04.2020	Wohnobjekt	402
261	DE	Leipzig	4107	Peterssteinweg 15	01.03.2020	Wohnobjekt	2.390
262	DE	Leipzig	4318	Wurzner Straße 144	01.06.2020	Wohnobjekt	676
263	DE	Magdeburg	39104	Altes Fischerufer 48	01.01.2017	Wohnobjekt	781
264	DE	Magdeburg	39104	Otto-von-Guericke Straße 57	01.10.2015	Wohnobjekt	1.102
265	DE	Magdeburg	39104	Otto-von-Guericke Straße 65	01.01.2016	Büroobjekt	1.804
266	DE	Magdeburg	39104	Sternstraße 29, 29 a	01.10.2015	Wohnobjekt	3.185
267	DE	Magdeburg	39104	Sternstraße 8	01.06.2017	Wohnobjekt	2.127
268	DE	Magdeburg	39104	Thiemstraße 6	16.01.2016	Wohnobjekt	783
269	DE	Magdeburg	39108	Annastraße 29	01.05.2017	Wohnobjekt	1.289
270	DE	Magdeburg	39108	Immermannstraße 33	01.04.2017	Wohnobjekt	1.111
271	DE	Magdeburg	39108	Liebkechtstraße 36	01.04.2017	Wohnobjekt	651
272	DE	Magdeburg	39108	Maxim-Gorki-Straße 16	01.10.2015	Büroobjekt	1.226
273	DE	Magdeburg	39108	Olvenstedter Straße 39 / 40	01.11.2015	Büroobjekt	1.249
274	DE	Magdeburg	39108	Olvenstedter Straße 41	01.11.2015	Wohnobjekt	1.056
275	DE	Magdeburg	39108	Steinigstraße 6	31.12.2015	Wohnobjekt	908
276	DE	Magdeburg	39108	Winckelmannstraße 7	01.08.2017	Wohnobjekt	630
277	DE	Magdeburg	39112	Friedenstraße 10	31.12.2016	Wohnobjekt	862
278	DE	Magdeburg	39112	Halberstädter Straße 180	31.12.2016	Wohnobjekt	1.181
279	DE	Magdeburg	39112	Halberstädter Straße 45	01.08.2017	Wohnobjekt	739
280	DE	Magdeburg	39112	Heidestraße 3	31.12.2015	Wohnobjekt	1.445
281	DE	Magdeburg	39112	Heidestraße 31	31.12.2015	Wohnobjekt	1.906
282	DE	Magdeburg	39112	Helmstedter Straße 26	01.02.2016	Wohnobjekt	2.073
283	DE	Magdeburg	39112	Helmstedter Straße 53	01.07.2017	Wohnobjekt	1.027
284	DE	Magdeburg	39112	St.-Michael-Straße 5	31.12.2015	Wohnobjekt	1.591
285	DE	Magdeburg	39112	Wiener Straße 7, 9, 11	01.06.2017	Wohnobjekt	1.344
286	DE	Magdeburg	39114	Gartenstraße 8	16.01.2016	Wohnobjekt	1.103
287	DE	Magdeburg	39114	Hinter den Holzstrecken 2, 2a, 2b	01.11.2015	Wohnobjekt	1.295
288	DE	Magdeburg	39116	Otto-Richter-Straße 1-6b	31.12.2016	Wohnobjekt	2.928

Laufende Nr.	Land	Ort	PLZ	Adresse	Datum KV/ Zugang	Hauptnutzung	Nutzfläche ⁽¹⁾
289	DE	Magdeburg	39116	Otto-Richter-Straße 40-45	31.12.2016	Wohnobjekt	2.954
290	DE	Magdeburg	39124	Hans-Löschner-Straße 20	01.04.2016	Wohnobjekt	1.216
291	DE	Magdeburg	39110	Westring 18	01.10.2017	Wohnobjekt	799
292	DE	Mühlenbeck	16576	Am Jägerhof 2 (Mühlenbeck)	01.12.2018	Grundstück	-
293	DE	Mühlenbeck	16567	Bahnhofstraße	01.03.2019	Grundstück	-
294	DE	Mühlenbeck	12559	Jagen 197	01.04.2019	Grundstück	-
295	DE	München	82178	Lilienthalstraße 1,3,5 / Junkerstraße 1,3	31.01.2006	Büroobjekt	7.917
296	DE	Oranienburg	16515	Bärenklauer Weg (FS 72 / 1)	01.03.2020	Grundstück	-
297	DE	Oranienburg	16515	Bärenklauer Weg 6	01.04.2019	Grundstück	-
298	DE	Potsdam	14482	Gartenstraße 42	03.08.2015	Büroobjekt	6.163
299	DE	Potsdam	14467	Am Kanal 16-18	01.04.2018	Büroobjekt	8.099
300	DE	Potsdam	14476	Uetzer Dorfstr. 34	01.12.2018	Grundstück	-
301	DE	Rostock	18055	Augustenstraße 57	01.07.2018	Wohnobjekt	592
302	DE	Rostock	18055	Am Schwibbogen 8	01.01.2019	Wohnobjekt	411
303	DE	Rostock	18055	Burgwall 28	01.06.2008	Wohnobjekt	657
304	DE	Rostock	18055	Ludwigstraße 20	01.05.2008	Wohnobjekt	565
305	DE	Rostock	18055	Mühlenstraße 12	01.05.2016	Wohnobjekt	1.264
306	DE	Rostock	18055	Neuer Markt 3	01.11.2016	Büroobjekt	8.468
307	DE	Rostock	18057	Elisabethstraße 26	01.04.2008	Wohnobjekt	509
308	DE	Rostock	18057	Gellertstraße 13	15.05.2008	Wohnobjekt	362
309	DE	Rostock	18057	Lübecker Straße 3	15.05.2008	Wohnobjekt	375
310	DE	Rostock	18057	Parkstraße 56A	01.03.2008	Wohnobjekt	568
311	DE	Rostock	18057	Paschenstraße 8	01.06.2008	Wohnobjekt	314
312	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 38	01.06.2008	Wohnobjekt	842
313	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 53	01.06.2008	Wohnobjekt	307
314	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 63	01.06.2008	Wohnobjekt	454
315	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 64	01.06.2008	Wohnobjekt	456
316	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 76-78	01.03.2008	Wohnobjekt	608
317	DE	Rostock	18057	Patriotischer Weg 95	01.06.2008	Wohnobjekt	804
318	DE	Rostock	18069	Wiener Platz 10-12	01.10.2008	Wohnobjekt	1.295
319	DE	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 1	01.07.2018	Büroobjekt	474
320	DE	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 2	01.07.2018	Büroobjekt	1.282
321	DE	Rostock	18055	Wilhelm-Külz-Platz 3	01.07.2018	Büroobjekt	796
322	DE	Schorfheide	16422	Kanalstraße	01.06.2019	Grundstück	-
323	DE	Schorfheide	16422	Am Treidelsteg	01.10.2019	Grundstück	-
324	DE	Weimar	99423	Steubenerstraße 15	05.12.2019	Büroobjekt	4.621
325	HRV	Zagreb	10000	Savska 32 – HOTO Tower	11.12.2019	Büroobjekt	14.694
326	HRV	Zagreb	10000	Miramarska 23 - Eurocenter	01.01.2008	Büroobjekt	8.217
327	HRV	Zagreb	10000	Radnička 80 - Zagrebtower	30.09.2020	Büroobjekt	25.321
328	RO	Bukarest	10082	Calea Victoriei 37B - Novotel Bucharest	31.12.2006	Hotelimmobilie	15.926
329	RO	Bukarest	40055	Calea Vacaresti 391 - Sun Plaza	25.02.2010	EKZ ⁽²⁾	79.658
330	RO	Bukarest	40055	Calea Vacaresti 391 - Sun Plaza Offices	25.02.2010	Büroobjekt	9.639
331	RO	Bukarest	10061	Calea Grivitei Nr. 94 – The Mark	30.09.2006	Büroobjekt	25.367
332	RO	Bukarest	10574	Calea Dorobanti 44-46 – Smart Office Dorobanti	14.02.2019	Grundstück	-
333	RO	Jilava	10061	Giurgiului DN 5-km 8+750	01.01.2000	Grundstück	-
334	SK	Bratislava	81106	Vysoká 2A – Hotel Vysoká	28.09.2008	Hotelimmobilie	13.929
335	SK	Bratislava	82104	Galvaniho 17 – Galvaniho 4	01.02.2007	Büroobjekt	24.582
336	SK	Bratislava	82104	Galvaniho 7 – Galvaniho 1	30.09.2004	Büroobjekt	8.626
337	SK	Bratislava	82104	Galvaniho 7B – Galvaniho 2	31.03.2006	Büroobjekt	13.007
338	SK	Prievidza	97101	Nedožerská cesta III. 1269 / 17B - FMZ Prievidza	01.01.2000	FMZ ⁽²⁾	13.737
339	SK	Trencin	91101	Ku Štvrtiam 7030 - FMZ Trencin	01.01.2000	FMZ ⁽²⁾	11.954
340	CZE	Prag	11000	Wenceslas Square 22 - Hotel Julis	31.03.2004	Hotelimmobilie	6.664
341	CZE	Prag	11000	Wenceslas Square 41 – Hotel Ramada	31.03.2002	Hotelimmobilie	8.768
342	HU	Budapest	1016	Hegyalja út 7-13 - Buda Center	31.03.2005	Büroobjekt	5.934
343	HU	Budapest	1051	Bajcsy-Zsilinszky út 12 - City Center	31.12.2001	Büroobjekt	8.956
344	HU	Budapest	1052	Apáczai Csere János u. 2-4 - Marriott Budapest	30.06.2005	Hotelimmobilie	27.646
345	HU	Budapest	1065	Nagymező u. 44 - Pódium Irodaház	30.09.2006	Büroobjekt	5.739
346	HU	Budapest	1122	Maros utca 19-21	30.06.2004	Büroobjekt	6.741
347	HU	Budapest	1134	Váci út 35 - River Estates	31.12.2001	Büroobjekt	20.245
348	HU	Budapest	1138	Váci út 113 A	11.02.2019	Grundstück	-
349	HU	Budapest	1138	Váci út 113 B	11.02.2019	Grundstück	-
350	HU	Budapest	1138	Váci út 182 - Blue Cube	30.09.2001	Büroobjekt	10.320
351	BG	Sofia	1301	Georg Washington Street 16	31.03.2007	Grundstück	-

(1) Hauptnutzfläche (i.e. ohne Parkplatz, Lager, sonstiges).

(2) EKZ Einkaufszentrum; FMZ Fachmarktzentrum.

S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien
Österreich

ARRANGEUR UND PLATZEUR

Erste Group Bank AG
Am Belvedere 1
1100 Wien
Österreich

ANWALT DER EMITTENTIN


CERHA HEMPEL Rechtsanwälte GmbH
Parkring 2
1010 Wien
Österreich

ANWALT DES ARRANGEURS UND PLATZEURS

WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Schubertring 6
1010 Wien
Österreich

ABSCHLUSSPRÜFER

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

Signaturwert	beb8+vBzFeca9RmIE3twADPphqhQnN5l6xtHaveFHwnAWnsECM+TwwCXnnDHlPwaLbh/8mUQI74ctGBXB/THTy9MbVvj+bsFhBxVGRgcYYENZ4TTbio2BcBuBw4NH4pd17qi0IESz6pbmp3kT5C89cxpnSRnF5DefgtUq1KzDt9nQKb4jiWcRrGNVA1HtCJ8XeCATvpttOUSYPDm+L5xo91x0d/naaR60vyU5mpD1OHjmiA5MUM0217TL9QPEcOaTZhc3UgySBt5M6kxYEzaJxYD9hQHdgBlobqv3K7SBaSlI2BF+FfoX70Vq5qLXfd9dd17YgvImUWm7YPF TUKjuw==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2021-01-11T10:45:24Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

BEREICH Wertpapieraufsicht

GZ FMA-PS200598/0001-INV/2020

(bitte immer anführen!)

SACHBEARBEITER/IN Magdalena Ertl LLB

TELEFON (+43-1) 249 59 - 3426

TELEFAX (+43-1) 249 59 - 3499

E-MAIL Magdalena.Ertl@fma.gv.at

E-ZUSTELLUNG: ERSB-ORDNUNGSNR.

9110020375710

WIEN, AM 11.01.2021

BESCHEID

Spruch

Dem Antrag der S IMMO AG vom 11.11.2020 auf Billigung des Basisprospekts wird nach Prüfung der Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß Art. 20 Abs. 2 und 4 der Verordnung (EU) 2017/1129 i.V.m. Art. 36 ff der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980,

stattgegeben.

Begründung

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wird. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde hat gemäß § 13 Abs 1 VwGVG **aufschiebende Wirkung**. Das bedeutet, der Bescheid kann erst nach Rechtskraft vollstreckt werden.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich bei uns einzubringen**. Eine telefonische Erhebung der Beschwerde ist ausgeschlossen.

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung

der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Sie haben das Recht, in der Beschwerde zu beantragen, dass eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt wird.

Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.

Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z.B. elektronisches Postfach, Telefax, E-Mail) zur Verfügung stehen, ist das als Ergänzung zu unserer Anschrift angegeben.

Für die rechtswirksame Einbringung von elektronischen und schriftlichen Anbringen (§ 13 Abs. 1 AVG) an die FMA sind die Geschäftszeiten der FMA maßgeblich. Diese entsprechen den für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten und sind:

Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Freitag: 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr

(ausgenommen die gesetzlichen Feiertage, der 24. Dezember und der 31. Dezember)

Die Empfangsgeräte für das elektronische Postfach, Telefax und E-Mail der FMA sind auch außerhalb der oben genannten Geschäftszeiten empfangsbereit, sie werden aber nur während der Geschäftszeiten betreut. Anbringen, die außerhalb der Geschäftszeiten an diese Empfangsgeräte übermittelt werden, gelten daher auch dann, wenn sie bereits in den Verfügungsbereich der FMA gelangt sind, erst mit Wiederbeginn der Geschäftszeiten als rechtswirksam eingebracht (und eingelangt) und werden (erst) ab diesem Zeitpunkt in Behandlung genommen (§ 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 AVG).

Außerhalb der Geschäftszeiten werden keine schriftlichen Anbringen entgegengenommen (§ 13 Abs. 5 AVG).

Bitte beachten Sie, dass der Absender/die Absenderin die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Für Beschwerden an das Bundesverwaltungsgericht ist eine Eingabengebühr von € 30,- zu entrichten. Die Gebührensschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe; die Gebühr wird mit diesem Zeitpunkt fällig. Die für einen von einer Beschwerde gesondert eingebrachten Antrag (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde zu entrichtende Gebühr beträgt € 15,-.

Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf ein entsprechendes Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen von einer Post- Geschäftsstelle oder einem Kreditinstitut bestätigten Zahlungsbeleg in Urschrift nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen. Auf die BVwG-Eingabengebührverordnung wird verwiesen.

Hinweise

Die Stempelgebühren des Verwaltungsverfahrens betragen gemäß § 14 Gebührengesetz (GebG), BGBl. 267/1957 i.d.g.F. € 36,10.

Die Stempelgebühren sind binnen 14 Tagen ab Zustellung dieses Bescheides durch Einzahlung auf das Konto bei der Österreichischen Nationalbank (IBAN AT550010000000115525, BIC NABAATWW), lautend auf "Finanzmarktaufsichtsbehörde gemäß Finanzmarktaufsichtsgesetz, BGBl.I Nr. 97/2001 - Subkonto für Gebühreneinnahmen", bei der FMA zu entrichten. Im Feld Verwendungszweck ist die FMA-GZ FMA-PS200598/0001-INV/2020 anzuführen.


Die nationale Kennung (FMA- ID) des Basisprospekts , welche für die Hinterlegung von Endgültigen Bedingungen aufgrund von § 24 Abs 1 KMG 2019 i.V.m. Art. 8 Abs. 5 der Verordnung (EU) 2017/1129 im Emissionskalender der Oesterreichischen Kontrollbank AG benötigt wird, lautet: **8155-01-20214**.

Finanzmarktaufsichtsbehörde
Für den Vorstand

Mag. Susanne Reder, MA
Stellvertretende Abteilungsleiterin

Magdalena Ertl, LL.B.

elektronisch gefertigt

Signaturwert	ZxMcVuZftt1IFeO+T3lbqDekHgzxSn9FG2PcxCx0hCXzB3mcHTxlZ+bz6UEVWBhft73RseMMon3G5JLs5Qbf oUJ34KZFh5VSDbVbQL+LWaHdxhg3kygwgLiS5wdJK0BcpRzxc3ISlvNn34ztKAwOgnGLvPEn72madHMWb2oc 4Uy0SM2pWMMK0TNT3vKLgzqXw12NCDljxyVATSS4GFv0Wzqa1QkvHz+nOuLzOWlevCHdBFRXRVV279HdzvNIm 8E71QX/jDnc/BoIzefBZAhBAB/3D81eh35uejSNdwKiY6PoE6ff5n879uVDAT8aDHDXSrL0VDE29KEKqIbAj E+OGjQ==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2021-01-11T11:20:38Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	