PROSPEKT

IMMOFINANZ

IMMOFINANZ AG

(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 114425y)

Angebot von EUR [●] [●]% 2012-2017 Teilschuldverschreibungen ISIN AT0000A0VDP8

Dieses Angebot (das "**Angebot**") besteht aus (i) einem öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg ("**Luxemburg**"), in der Bundesrepublik Deutschland ("**Deutschland**") und in der Republik Österreich ("**Österreich**") von EUR [●] [●] % 2012-2017 Teilschuldverschreibungen im Nominale von je EUR 1.000 (die "**Teilschuldverschreibungen**") und (ii) einem Angebot der Teilschuldverschreibungen an institutionelle Investoren außerhalb von Luxemburg, Deutschland und Österreich. Darüber hinaus behält sich die Emittentin vor, den Inhabern der 1,25 % IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 ein gesondertes Umtauschangebot im Hinblick auf diese Teilschuldverschreibungen zu machen. Die Rahmenbedingungen und Modalitäten des Umtauschangebotes werden von der Emittentin gegebenenfalls gesondert bekannt gegeben.

Das Emissionsvolumen der Teilschuldverschreibungen steht derzeit noch nicht fest. Der Ausgabekurs (Emissionskurs) ist derzeit noch nicht festgelegt und wird voraussichtlich zwischen 98% und 102% des Nennwerts der Teilschuldverschreibungen liegen. Die Teilschuldverschreibungen werden jährlich und nachträglich mit einem Zinssatz von [●] % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind am 3. Juli eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 3. Juli 2013. Das Emissionsvolumen und der Zinssatz werden in einem Bookbuilding-Verfahren am oder um den 14. Juni 2012 festgesetzt und vor Beginn der Zeichnungsfrist veröffentlicht.

Es ist beabsichtigt, die Zulassung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zu beantragen, ein geregelter Markt gemäß Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 21. April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente.

Potentielle Anleger sollten bedenken, dass Veranlagungen in die angebotenen Teilschuldverschreibungen Risiken beinhalten. Der Eintritt bestimmter Risiken, insbesondere der im Abschnitt "Risikofaktoren" näher beschriebenen, kann dazu führen, dass Anleger wesentliche Teile oder ihre gesamte Veranlagungssumme verlieren.

Dieser Prospekt ("**Prospekt**") stellt einen Prospekt gemäß Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 in der geltenden Fassung (die "**EU-Prospekt-Richtlinie**") für das öffentliche Angebot der Teilschuldverschreibungen, emittiert von der IMMOFINANZ AG, in Luxemburg, Deutschland und Österreich dar, sowie für die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse.

Dieser Prospekt wurde gemäß der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 erstellt und entspricht den Erfordernissen des luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 über Wertpapierprospekte (*loi relative aux prospectus pour valeurs mobilières*, das "**Prospektgesetz**") und dem österreichischen Börsegesetz.

Dieser Prospekt wurde von der *Commission de Surveillance du Secteur Financier* ("**CSSF**") in Luxemburg in ihrer Eigenschaft als gemäß Prospektgesetz für die Billigung dieses Prospekts zuständige Behörde gebilligt und wird auf der Webseite der Luxemburger Börse veröffentlicht (www.bourse.lu). CSSF übernimmt keine Verantwortung für die wirtschaftliche und finanzielle Beurteilung des Angebots und für Eigenschaften und die Bonität der Emittentin.

Die Emittentin hat CSSF ersucht, der zuständigen Behörde Österreichs, der Finanzmarktaufsichtsbehörde ("**FMA**") sowie der deutschen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**"), eine Bescheinigung über die Billigung zu übermitteln, aus der hervorgeht, dass dieser Prospekt gemäß der EU-Prospekt-Richtlinie erstellt wurde. Die Emittentin kann CSSF jederzeit ersuchen, Bescheinigungen über die Billigung dieses Prospektes anderen zuständigen Behörden zu übermitteln. Öffentliche Angebote der Teilschuldverschreibungen werden in Luxemburg, Österreich, Deutschland oder jedem anderen Land erfolgen, in welches dieser Prospekt gültig notifiziert wurde.

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Teilschuldverschreibungen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 ("**Securities Act**") in der jeweils gültigen Fassung registriert. Öffentliche Angebote in Österreich und Deutschland werden erst erfolgen, nachdem CSSF der FMA bzw. der BaFin eine Bescheinigung über die Billigung gemäß Artikel 18 der EU-Prospekt-Richtlinie übermittelt hat, dass dieser Prospekt gemäß der EU-Prospekt-Richtlinie erstellt wurde.

Joint-Lead Manager

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

Raiffeisen Bank International AG

UniCredit Bank Austria Aktiengesellschaft

Prospekt vom 8. Juni 2012

Die IMMOFINANZ AG ("**Emittentin**") mit Sitz in Wien, Österreich, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, beim Handelsgericht Wien eingetragen zu Firmenbuchnummer FN 114425 y, übernimmt als Emittentin für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Kapitalmarktprospekt gemachten Angaben die Verantwortung. Die Emittentin erklärt, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erstellung des Prospekts die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen des Prospekts verändern können.

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe "*per Verweis aufgenommene Dokumente*"). Dieser Prospekt ist so zu lesen und auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts.

Weder einer der Joint-Lead Manager noch andere im Prospekt genannte Personen, mit Ausnahme der Emittentin, sind für die im Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente verantwortlich und übernehmen daher, soweit gesetzlich zulässig, keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen.

Dieser Prospekt wurde von der Emittentin erstellt, um potenziellen Anlegern zu ermöglichen, die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen zu erwägen, sowie um die Zulassungsvoraussetzungen der Wiener Börse zu erfüllen. In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt über das Angebot 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 den Joint-Lead Managern genehmigt wurden.

Dieser Prospekt darf in keinem Land außerhalb von Luxemburg, Deutschland und Österreich veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend die Teilschuldverschreibungen Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten.

Die Teilschuldverschreibungen wurden nicht bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Staates außerhalb von Luxemburg, Deutschland oder Österreich und insbesondere nicht gemäß dem Securities Act registriert. Insbesondere dürfen die angebotenen Teilschuldverschreibungen daher nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder an oder für Rechnung einer US-Person (wie in Regulation S des Securities Act definiert) verkauft oder geliefert werden. Der Prospekt darf nicht in Australien, Kanada, Japan, Irland oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien veröffentlicht werden. Jedwede Nichteinhaltung dieser Beschränkungen kann eine Verletzung australischer, kanadischer, japanischer, irischer oder britischer oder von Wertpapierbestimmungen anderer Länder darstellen.

Außer in Luxemburg, Deutschland und Österreich wurden und werden in keiner anderen Jurisdiktion Maßnahmen getroffen, aufgrund deren ein öffentliches Angebot der hier angebotenen Teilschuldverschreibungen oder der Besitz, die Verbreitung oder Verteilung des gegenständlichen Prospekts oder sonstiger Unterlagen, die sich auf die Emittentin oder die Teilschuldverschreibungen beziehen, gestattet ist. Demgemäß dürfen die 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.

Kein Teil dieses Prospekts und/oder die im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investoren-Folder) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem Anleger wird empfohlen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der im Zusammenhang mit einer Investition in die in der Folge angebotenen Teilschuldverschreibungen relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Die Teilschuldverschreibungen sind von keiner Aufsichtsbehörde in Luxemburg, Deutschland oder Österreich empfohlen worden.

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 dieser 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.

Dieser Prospekt berücksichtigt den Informationsstand zum Zeitpunkt der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen. Die Verfügbarkeit dieses Prospekts oder das Anbieten, Verkaufen oder Liefern der Teilschuldverschreibungen implizieren jedoch nicht, dass die Informationen im Prospekt zu einem späteren Zeitpunkt als der Ausgabe der Schuldverschreibungen richtig oder vollständig sind oder dass seither keine nachteiligen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin und ihrer Konzernunternehmen eingetreten sind. Die Emittentin beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird. Gemäß ihrer Verpflichtung nach Artikel 16 der EU-Prospekt-Richtlinie wird die Emittentin jedoch wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten, die die Beurteilung der angebotenen Teilschuldverschreibungen beeinflussen könnten und zwischen Prospektbilligung und Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag aufnehmen, bei CSSF einreichen und auf der Webseite der Luxemburger Börse veröffentlichen.

INHALTSVERZEICHNIS

Definitionen 2
Finanzinformationen 2
In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen 2
Informationsquellen / Markt- und Industriedaten 3
Zusammenfassung 4
Risikofaktoren 13
Emittentenbezogene Risikofaktoren 13
Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise 13
Risiken der Immobilienbranche und der von der IMMOFINANZ Group bearbeiteten Märkte. 15
Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group 20
Risiken der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group 23
Finanzrisiken der IMMOFINANZ Group 27
Rechtliche Risiken 31
Wertpapierbezogene Risikofaktoren 37
Liste der Querverweise der per Verweis aufgenommenen Dokumente 44
Einsehbare Dokumente 44
Ausgewählte Finanzinformationen 45
Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin nach dem letzten Bilanzstichtag 46
Faktoren mit Einfluss auf die Aussichten der IMMOFINANZ Group und die Solvenz der Emittentin 46
Geschäftstätigkeit 46
Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften gemäß Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 (Valuation Report) 56
Investitionen 61
Rechtsstreitigkeiten 61
Wesentliche Verträge 64
Management 65
Hauptgesellschafter 67
Allgemeine Information über die Emittentin 68
Abschlussprüfer 71
Beschreibung der Teilschuldverschreibungen 71
Bedingungen und Voraussetzungen des Angebots 74
Zuteilung, Preisfestsetzung, Übernahme, Notierungsaufnahme 75
Steuerliche Behandlung 76
Besteuerung in Österreich 76
Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg 79
Besteuerung in Deutschland 83

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1 Anleihebedingungen

Definitionen

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

- "**Emittentin**" die IMMOFINANZ AG;
- "**IMMOFINANZ Group**" die IMMOFINANZ AG und ihre Konzernunternehmen; und
- "**IFRS**" bezieht sich auf die International Financial Reporting Standards einschließlich der International Accounting Standards ("**IAS**") und deren Auslegungen wie vom International Accounting Standard Board veröffentlicht, wie von der Europäischen Union übernommen.

PER VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Finanzinformationen

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis zum 30. April 2010 (der "**Konzernabschluss 2009/2010**") sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis zum 30. April 2011 (der "**Konzernabschluss 2010/2011**") in deutscher Sprache (die "**Konzernabschlüsse**"), entnommen jeweils den Geschäftsberichten 2009/2010 und 2010/2011, sowie der ungeprüfte konsolidierte 3. Quartalsabschluss 2011/2012 zum 31. Jänner 2012 (zusammen mit den erläuternden Anhangsangaben, der "**3. Quartalsabschluss 2011/2012**") entnommen dem 3. Quartalsbericht 2011/2012 werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und hier 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 CSSF hinterlegt wurden und die Bestandteile dieses Prospekts darstellen.

Die Emittentin hat die Konzernabschlüsse und den 3. Quartalsabschluss 2011/2012 nach IFRS erstellt.

KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder, hat den Konzernabschluss 2009/2010 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/ Freyung, 1013 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder, hat den Konzernabschluss 2010/2011 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH nimmt an dem gesetzlichen Qualitätssicherungssystem (gesetzlichen Überprüfungen gem. A-QSG) teil und verfügt über eine aufrechte Bescheinigung vom 20. Dezember 2010 über die Teilnahme an der externen Überprüfung der Qualitätssicherung.

Die per Verweis aufgenommenen Dokumente sind am Sitz der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten zwölf Monate ab der Veröffentlichung dieses Prospekts erhältlich, siehe "*Einsehbare Dokumente*". Die Konzernabschlüsse und der 3. Quartalsabschluss 2011/2012 können auch auf der Webseite der Emittentin (www.immofinanz.com) unter den Icons "Investor Relations" und "Berichte" eingesehen werden. Dieser Prospekt und die per Verweis aufgenommenen Dokumente werden auch auf der Webseite der Luxemburger Börse (www.bourse.lu) veröffentlicht und können kostenfrei an der Geschäftsanschrift der Emittentin, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, zu üblichen Geschäftszeiten bezogen werden.

In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen

Alle Finanzinformationen, die in diesem Prospekt abgebildet sind, insbesondere die Informationen unter der Überschrift "Ausgewählte Finanzinformationen" wurden den geprüften Konzernabschlüssen und dem ungeprüften 3. Quartalsabschluss 2011/2012 entnommen bzw daraus abgeleitet.

Informationsquellen / Markt- und Industriedaten

Dieser Prospekt enthält Informationen über allgemeine wirtschaftliche sowie über speziell immobilienbezogene Daten für bestimmte Länder in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist. Diese Daten basieren zum Teil auf internen, zum Teil auf veröffentlichten Berichten von EHL (http://www.ehl.at), CBRE (http://www.cbre.com), EIU (http://www.eiu.com), SNL (http://www.snl.com), Cushman & Wakefield (http://www.cushwake.com), Colliers (http://www.colliers.com), BRF, JLL (http://www.joneslanglasalle.eu), IVG Research (http://www.ivg.de), Eurostat (http://ec.europa.eu/eurostat), Praedium (http://eng.praedium.ru) und Savills (http://www.savills.co.uk) und sind teilweise auf den Webseiten der genannten Unternehmen bzw. Institutionen verfügbar.

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

In diesem Prospekt werden weiters per Verweis Valuation Reports auf Grundlage von Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 aufgenommen. Die Aufnahme der Valuation Reports durch Verweis in diesen Prospekt erfolgt mit Zustimmung derjenigen Personen, welche diese Valuation Reports erstellt haben. Diese Personen verfügen auch über die erforderlichen und anerkannten Berufsqualifikationen für Immobiliensachverständige sowie über die notwendige Erfahrung und Marktkenntnis hinsichtlich der von ihnen jeweils bewerteten Liegenschaften. Informationen zu den angewandten Methoden sind in den jeweiligen Valuation Reports enthalten.

Zusammenfassung

Warnung: *Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt verstanden werden und ersetzt nicht die Lektüre des gesamten Prospekts. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts und der per Verweis aufgenommenen Dokumente stützen, einschließlich der Konzernabschlüsse und der im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen Risiken. Für den Fall, dass vor Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der EWR-Vertragsstaaten die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Eine allfällige Haftung kann nur für den Fall geltend gemacht werden, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.*

Emittentin	Die IMMOFINANZ AG, eine nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft, hat ihren Sitz in Wien und ihre Geschäftsanschrift in der Wienerbergstraße 11, 1100 Wien. Sie ist zu Firmenbuchnummer FN 114425y im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien eingetragen. Die Emittentin notiert seit 1994 an der Wiener Börse im Börsesegment Prime Market.
Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group	Die Emittentin ist die Holdinggesellschaft der IMMOFINANZ Group, einem international tätigen Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Wien. Die Emittentin fungiert demnach als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group und notiert im ATX (ISIN AT0000809058) der Wiener Börse. Die Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Seit der Gründung im Jahr 1990 hat die IMMOFINANZ Group ein umfangreiches Immobilienportfolio aufgebaut, wobei die derzeit mehr als 1600 Bestandsimmobilien im Durchschnitt zu 90% vermietet sind. Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group ist die Erwirtschaftung von Mieteinnahmen durch die aktive Verwaltung eines diversifizierten Immobilienportfolios in Zentral- und Osteuropa. Zusätzliche Erträge werden mit Entwicklungsprojekten und Verkäufen generiert. Dabei verfolgt die IMMOFINANZ Group eine 80:10:10-Strategie. Die Vermietung von Immobilien bringt zirka 80% der operativen Erträge, jeweils zirka 10% werden mit Entwicklungsprojekten und Immobilienverkäufen generiert. Durch die Kombination von Investitionen in Bestandsimmobilien und die Realisierung von Entwicklungsprojekten optimiert die IMMOFINANZ Group das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken. Während die Bestandsimmobilien kontinuierliche Einnahmen generieren, eröffnen die Entwicklungsaktivitäten künftiges Potenzial und Wachstumsmöglichkeiten.

Wesentliche Risikofaktoren	Die IMMOFINANZ Group ist einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die – im Fall ihres Eintritts – für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die Fähigkeit der Emittentin, den Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, haben könnten. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital teilweise oder ganz verlieren. Die Risiken sind detailliert im Kapitel "Risikofaktoren" beschrieben und umfassen unter anderem die folgenden Risikofaktoren:
	<u>*Emittentenbezogene Risikofaktoren*</u> *Risiken in Zusammenhang mit der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise* - Die gesamte Immobilienbranche wurde durch die globale Finanzmarktkrise im Jahr 2008 und die darauf folgende Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise erheblich nachteilig beeinflusst und kann durch die darauf folgende negative konjunkturelle Entwicklung auch in Zukunft wesentlich beeinträchtigt werden - Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone kann gravierende negative Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften und die Finanzmärkte haben *Risiken der Immobilienbranche und der von der IMMOFINANZ Group bearbeiteten Märkte* - Die IMMOFINANZ Group ist zahlreichen allgemeinen Risiken der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt - Die IMMOFINANZ Group ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt - Die IMMOFINANZ Group steht in den von ihr bearbeiteten Märkten mit anderen Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von gewerblichen Immobilien im Wettbewerb, der sich in Zukunft intensivieren kann - Die Bewertung von Immobilien stellt auf Annahmen und Erwägungen ab, die nicht nur laufenden Anpassungen unterliegen, sondern subjektiv und ungewiss sind. Es ist daher möglich, dass Bewertungsgutachten den tatsächlichen Wert einer Immobilie nicht korrekt wiedergeben - Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Vermietungsrisiko - Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Standortrisiko - Die IMMOFINANZ Group unterliegt Risken im Zusammenhang mit der Erhaltung und Renovierung von Immobilien - Die IMMOFINANZ Group ist Umweltrisiken und dem Risiko von Natur- als auch von Menschen verursachten Katastrophen ausgesetzt - Verzögerungen mit dem Beginn oder dem Abschluss von Bauprojekten können Nutzungsrechte und Baubewilligungen der IMMOFINANZ Group gefährden, Rückkaufsrechte auslösen und Bauarbeiten behindern oder aufhalten *Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group* - Wirtschaftliche Unsicherheiten in den zentral-, ost- und südosteuropäischen Staaten sowie der Gemeinschaft der Unabhängigen Staaten (CEE/SEE/CIS-Region) können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die IMMOFINANZ Group haben - Das Vermögen der IMMOFINANZ Group kann enteignet, verstaatlicht oder konfisziert werden - Kriminalität, Korruption und Geldwäsche in der CEE/SEE/CIS-Region kann die

Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group erheblich nachteilig beeinflussen

- Der noch nicht abgeschlossene Entwicklungsprozess der Rechtsordnungen in der CEE/SEE/CIS-Region ist für die IMMOFINANZ Group mit Rechtsunsicherheiten und Rechtsrisiken verbunden
- Aus dem geografischen Schwerpunkt der Investments der IMMOFINANZ Group in Österreich und Russland sowie der Struktur der russischen Investments ergeben sich Konzentrationsrisiken
- Die IMMOFINANZ Group unterliegt in den Märkten der CEE/SEE/CIS-Region den Unsicherheiten der Steuersysteme

Risiken der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group

- Die Konzernstruktur der IMMOFINANZ Group ist komplex, umfasst zahlreiche Jurisdiktionen, eine Vielzahl von Immobilien und mit diesen verbundene Finanzierungen, woraus sich ein beträchtliches Risiko von Management- und Controllingfehlern ergibt
- Die IMMOFINANZ Group ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group kann Ansprüchen Dritter in Zusammenhang mit still gelegten Entwicklungsprojekten ausgesetzt sein. Hinsichtlich eines signifikanten Teils ihrer Entwicklungsprojekte ist die IMMOFINANZ Group von lokalen Partnerschaften oder Co-Investitionsvereinbarungen abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group ist dem Risiko von Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt
- Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der IMMOFINANZ Group in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können rechtswidrig erwirkt worden sein
- Die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group Mieten an Schwankungen des Marktes anzupassen, kann engen Schranken unterliegen
- Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Wertsicherungsrisiko
- Die IMMOFINANZ Group ist Risiken der Immobilienverwaltung durch Dritte ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group ist auf den unterbrechungsfreien Betrieb und die Sicherheit ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme angewiesen
- Der Erfolg der IMMOFINANZ Group ist von der Qualität ihrer leitenden Führungskräfte, anderer Schlüsselkräfte, sowie hochqualifizierter Mitarbeiter abhängig
- Der Versicherungsschutz der IMMOFINANZ Group kann sich als nicht ausreichend erweisen

Finanzrisiken der IMMOFINANZ Group

- Die IMMOFINANZ Group ist bei der Veranlagung liquider Mittel sowie bei Absicherungsgeschäften dem Kontrahentenrisiko ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert
- Die IMMOFINANZ Group hat mittelfristig einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und Refinanzierungen
- Auflagen in Finanzierungsverträgen der IMMOFINANZ Group können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der IMMOFINANZ Group beeinträchtigen

- Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group kann durch mangelnde Verfügbarkeit von Eigenkapitalfinanzierungen erheblich beeinträchtigt werden
- Die IMMOFINANZ Group könnte sich außer Stande sehen, ausreichend Fremdkapital aufzunehmen, um die derzeitigen Entwicklungsprojekte fortzuführen oder Akquisitionen zu finanzieren
- Die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verbindlichkeiten zu bedienen, ist durch ihre Eigenschaft als Holdinggesellschaft beschränkt

Rechtliche Risiken

- Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit
- Die IMMOFINANZ Group ist in eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten mit Aktionären und sonstigen Dritten ohne Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit involviert
- Die IMMOFINANZ Group ist rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Akquisition der BUWOG und ESG ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group unterliegt in den Staaten, in denen sie investiert ist, mannigfaltigen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- Die IMMOFINANZ Group ist bei der Vermietung rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt
- Die IMMOFINANZ Group ist generell dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt
- Die Entwicklung der Immobilien der IMMOFINANZ Group unterliegt einer Vielzahl von Bewilligungen und verwaltungsrechtlichen Genehmigungen
- Sich aus Widmung und Raumordnung ergebende Einschränkungen, sowie Widerstand vor Ort können Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben verzögern oder verhindern
- Nutzungsänderungen von Immobilien der IMMOFINANZ Group sind durch Widmung, Bau- und Raumordnung beschränkt
- Die IMMOFINANZ Group kann Verlusten und Haftungen (einschließlich Steuerbelastungen) in Bezug auf ihre Immobilien ausgesetzt sein, die aus den Handlungen und Unterlassungen von Verkäufern oder früheren Eigentümern oder Besitzern resultieren oder sich auf einen Vorbesitzer beziehen

<u>Wertpapierbezogene Risikofaktoren</u>

- Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen
- Jeder Anleger trägt das Risiko seiner Anlageentscheidung
- Anleger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko
- Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verändern (Bonitätsänderungsrisiko)
- Der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Kursrisiko)
- Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt oder der Handel ausgesetzt wird. Aufgrund eines Widerrufs der Notierung oder einer Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen
- Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen

	- Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann - Investoren sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig - Die Emittentin oder Syndikatsbanken können Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenskonflikten zwischen der Emittentin und den Wertpapierinhabern kommen. Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und den Syndikatsbanken bestehen - Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringern - Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Teilschuldverschreibungen erheblich verringern - Die steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen sollten sorgfältig bedacht werden - Wird der Erwerb der Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen - Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleger haben - Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen - Die Emittentin oder die Syndikatsbanken können unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten - Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger in diesem Prospekt beschriebener Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), könnten zu einer wechselseitigen Verstärkung führen - Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleger haben - Investoren dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen - Investoren können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen

Zusammenfassung der Teilschuldverschreibungen und des Angebots

Verwendung des Emissionserlöses	Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös aus den Teilschuldverschreibungen im Wesentlichen für die Refinanzierung der Wandelanleihe 2007-2017, die mit einer Put-Option der Anleihen Inhaber ausgestattet ist, und für allgemeine Unternehmenszwecke zu verwenden.
Angebotene Teilschuldverschreibungen	Die Emittentin bietet auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR [●] an. Das Emissionsvolumen steht derzeit noch nicht fest und wird auf Basis eines Bookbuilding-Verfahrens am oder um den 14. Juni 2012 festgesetzt und vor Beginn der Zeichnungsfrist veröffentlicht. Die Teilschuldverschreibungen sind untereinander gleichrangige, nicht besicherte und nicht nachrangige Teilschuldverschreibungen mit einer Stückelung von EUR 1.000.
Angebot	Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot der Teilschuldverschreibungen in Luxemburg, Österreich und Deutschland. Darüber hinaus behält sich die Emittentin vor, den Inhabern der 1,25 % IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 ein gesondertes Umtauschangebot im Hinblick auf diese Teilschuldverschreibungen zu machen. Die Rahmenbedingungen und Modalitäten des Umtauschangebotes werden von der Emittentin gegebenenfalls gesondert bekannt gegeben.
Zeichnungsfrist	Die Zeichnungsfrist beginnt am 18. Juni 2012 und endet am 22. Juni 2012. Eine Verkürzung der Zeichnungsfrist bleibt vorbehalten.
Laufzeit	5 Jahre, vom 3. Juli 2012 bis 2. Juli 2017 (einschließlich)
Valutatag/Ausgabetag	Der Valutatag ist voraussichtlich der 3. Juli 2012. An diesem Tag erfolgt die Lieferung der Teilschuldverschreibungen an die Erwerber im Wege einer Depotgutschrift gegen Bezahlung des Emissionskurses je Teilschuldverschreibung multipliziert mit der Anzahl der bezogenen Teilschuldverschreibungen.
Emissionskurs	Der Emissionskurs wird auf Basis des Zinssatzes, der Laufzeit, der Rendite und der Nachfrage der institutionellen Investoren in einem Bookbuilding-Verfahren am oder um den 14. Juni 2012 festgesetzt und vor Beginn der Zeichnungsfrist gemeinsam mit dem endgültigen Emissionsvolumen veröffentlicht (siehe "*Zuteilung, Preisfestsetzung, Übernahme, Notierungsaufnahme*").
Verzinsung	Die Teilschuldverschreibungen werden vom 3. Juli 2012 (einschließlich) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag mit jährlich [●] Prozent vom Nennwert verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 3. Juli eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 3. Juli 2013.
Tilgung/ Rückzahlung	Die Teilschuldverschreibungen sind endfällig und sind am 3. Juli 2017 zum Nennwert zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Tilgung der Teilschuldverschreibungen seitens der Emittentin ist nur aus steuerlichen Gründen gemäß § 9 Absatz 1 der Anleihebedingungen möglich. Seitens der Anleihegläubiger ist eine vorzeitige Kündigung nur bei Eintritt der in § 10 Absatz 1 der Anleihebedingungen beschriebenen Ereignisse möglich.
Joint-Lead Manager	BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft, Raiffeisen Bank International AG und UniCredit Bank Austria AG
Zahlstelle	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, A-1010 Wien, Österreich

Zulassung zum Handel	Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zuzulassen.
ISIN	AT0000A0VDP8
Common Code	079262722
Vorzeitige Kündigung durch die Emittentin:	Die Emittentin ist zu einer vorzeitigen Kündigung und Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zum Nennwert zuzüglich allfälliger bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufener Zinsen nur dann berechtigt, wenn sie 1. als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen Vorschriften von oder in der Republik Österreich oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag aufgrund eines gesetzlich vorgeschriebenen Einbehalts oder Abzugs von Steuern, Gebühren oder sonstigen Abgaben zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (wie in § 8 der Anleihebedingungen definiert) verpflichtet ist, und 2. diese Verpflichtung nicht durch ihr zumutbare Maßnahmen vermeiden kann. Die Teilschuldverschreibungen können durch die Emittentin jedenfalls nur insgesamt und nicht in Teilen vorzeitig gekündigt werden.
Vorzeitige Kündigung durch die Anleihegläubiger:	Die Anleihegläubiger sind berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennwert, zuzüglich allfälliger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn eines der in § 10 der Anleihebedingungen (beispielsweise, jedoch nicht beschränkt auf den länger als 5 Geschäftstage dauernden Verzug der Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder dessen Ablehnung mangels kostendeckenden Vermögens, die Einstellung der Geschäftstätigkeit) beschriebenen Ereignisse eintritt.
Verbriefung	Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz (die "Sammelurkunde") ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig gezeichnet und trägt eine Kontrollunterschrift der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.
Kosten der Emission	Die Emittentin übernimmt sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit der Emission unabhängig von einem möglichen Abbruch der Emission.
Führungsprovision der Syndikatsbanken / Verkaufsprovision	Die Führungsprovision beträgt bei einem platzierten Anleihevolumen von EUR 200 Millionen (einschließlich) oder höher 0,40% (einmalig) des Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen und 0,35% (einmalig) des Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen bei einem platzierten Anleihevolumen von weniger als EUR 200 Millionen. Zusätzlich kann die Emittentin den Joint-Lead Managern diskretionär eine erfolgsabhängige Provision in Höhe von bis zu 0,10% des Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen ausschütten. Die Verkaufsprovision für private Investoren beträgt 1,50% des Nominales und ist von diesen zu tragen. Die Syndikatsbanken sind berechtigt, von der Verkaufsprovision die üblichen Abschläge zu gewähren. Die Verkaufsprovision gilt nicht für institutionelle Investoren.

Anwendbares Recht	Österreichisches Recht

Zusammenfassung der Finanzinformationen

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der IMMOFINANZ Group wurden den gemäß IFRS erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2010/2011 und 2009/2010 sowie dem ungeprüften 3. Quartalsbericht 2011/2012 entnommen und sollten in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

Kennzahlen der IMMOFINANZ Group	1. bis 3. Quartal (1. Mai bis 31. Jänner)		Geschäftsjahr endend zum 30. April	
Ergebniskennzahlen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011[1]**	**30. April 2011**	**30. April 2010[2]**
Mieterlöse in Mio. EUR	437,3	423,1	578,9	541,7
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	372,0	310,3	458,7	364,9
Konzernergebnis in Mio. EUR	269,4	229,3	313,5	195,6
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,27	0,23	0,32	0,17
Interest Coverage Ratio in %[3]	202,7%	173,3%	188,7%	153,5%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	289,4	303,2	363,8	387,5

Vermögenskennzahlen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011**	**30. April 2011**	**30. April 2010**
Bilanzsumme in Mio. EUR	12.014,4	11.939,0	11.755,9	11.774,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %[4]	46,0%	42,9%	44,0%	43,8%
Loan to Value in %[5]	54,0%	59,3%	57,6%	59,7%
Gearing in %[6]	86,7%	101,8%	92,5%	95,7%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011**	**30. April 2011[7]**	**30. April 2010**
Anzahl der Immobilien	1.836	1.851	1.847	1.845
Vermietbare Fläche in m²	6.612.740	6.694.505	6.614.398	6.843.352
Vermietungsgrad in %[8]	90,0%	89,7%	89,9%	90,0%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	9.179,7	8.800,3	8.742,1	8.684,7
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	333,0	177,9	299,6	179,9
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	270,1	218,3	142,5	252,3

Aktienkennzahlen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011**	**30. April 2011**	**30. April 2010**
Buchwert je Aktie in EUR	5,31	5,31	5,48	4,90
Net Asset Value verwässert je Aktie in EUR	5,53	5,13	5,36	4,78
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,46	3,22	3,21	3,24
Anzahl der Aktien	1.140.478.682	1.044.366.775	1.045.373.586	1.044.216.775

Erläuterungen:

(1) Folgende Änderungen wurden durchgeführt, um die Vergleichbarkeit von Informationen zu gewährleisten:
Im Rahmen von Erstkonsolidierungen wurden aktive Steuerlatenzen aufgrund unsicherer Verwertung auf Konzernebene in Vorjahren wertberichtigt. Für Aufwertungen in Folgejahren wurden zur Gänze passive Steuerlatenzen gebildet, ohne die wertberichtigten aktiven Steuerlatenzen anzurechnen. Die Anwendung von IAS 8 ergab eine Erhöhung des Ergebnisvortrags um EUR 284,6 Mio. und eine Verringerung der passiven Steuerlatenzen in gleicher Höhe.
Es wurden gemäß IAS 12.74f zusätzliche Saldierungen von latenten Steuerabgrenzungen in Höhe von EUR 189,2 Mio. zum 31. Jänner 2011 vorgenommen.
Der Ausweis der derivativen Komponenten der Wandelanleihen wird nicht gesondert bewertet und daher unter den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen ausgewiesen. In den Vergleichszahlen zum 31. Jänner 2011 wurden dementsprechend EUR 49,1 Mio. aus den sonstigen Verbindlichkeiten in die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen umgegliedert.
Zur besseren Darstellung der Unternehmensstrategie wurde das Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in die Erträge aus Immobilienverkäufen
und das Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in die Erträge aus der Immobilienentwicklung umgegliedert.
(2) Im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichtes für das Jahr 2010/2011 wurden die Vergleichsinformationen für das Geschäftsjahr 2009/2010 angepasst. Für Details wird auf den Punkt 2.1.9 des Geschäftsberichtes für das Jahr 2010/2011 verwiesen.
(3) Operatives Ergebnis in Prozent des Finanzierungsaufwandes
(4) Eigenkapital in % des Gesamtkapital (Aktiva/Passiva)
(5) Finanz- und Wandelanleihenverbindlichkeiten in % des gesamten Immobilienvermögens
(6) (Finanz- und Wandelanleihenverbindlichkeiten minus Liquide Mittel) in % des Eigenkapitals
(7) Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 72,0 Millionen wurden rückwirkend zum 30. April 2011 in das Immobilienvermögen umgegliedert
(8) Vermietete Fläche in % der vermietbaren Flächen

Risikofaktoren

Vor einer Entscheidung über den Kauf von Teilschuldverschreibungen der Emittentin sollten Anleger den gesamten Prospekt einschließlich der nachstehenden Beschreibung der damit verbundenen Risiken vollständig und sorgfältig lesen, die Risiken abwägen und zur Grundlage ihrer eigenen Anlageentscheidung machen. Die nachstehende Darstellung der Risikofaktoren umfasst die der Emittentin gegenwärtig bekannten und von ihr für wesentlich erachteten Risiken. Über die dargestellten Risiken hinaus können weitere, der Emittentin gegenwärtig unbekannte Risiken auftreten. Von der Emittentin derzeit für unwesentlich erachtete Risiken können sich nachträglich als wesentlich herausstellen. Dabei enthält die nachstehende Reihung der Risikofaktoren weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Der Eintritt jedes einzelnen Risikofaktors kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Fähigkeit der Emittentin haben, ihren aus den Teilschuldverschreibungen resultierenden Verpflichtungen nachzukommen. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen und Anleger 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 Risikohinweise sollten Anleger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) zuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikohinweisen enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

Emittentenbezogene Risikofaktoren

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

Die gesamte Immobilienbranche wurde durch die globale Finanzmarktkrise im Jahr 2008 und die darauf folgende Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise erheblich nachteilig beeinflusst und kann durch die darauf folgende negative konjunkturelle Entwicklung auch in Zukunft wesentlich beeinträchtigt werden.

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

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

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

Der allgemeine wirtschaftliche Abschwung hat einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Immobilienmärkte. Geringere Liquidität und strengere Budgetvorgaben von Mietern und damit verbundene Wünsche nach Mietpreisreduktionen haben zu einer allgemeinen Abnahme von Mieteinkünften in den Geschäftsfeldern Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik sowie geringeren Ausmietungsgraden geführt, die sich in reduzierten Marktwerten von Bestandsobjekten widerspiegeln. Die reduzierte Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen in Verbindung mit dem Rückgang von Konsumausgaben hat wesentliche negative Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzierung und die Fähigkeit von Mietern, ihre Geschäftsaktivitäten und Produktionsvolumina auszuweiten. Infolgedessen ist der Ausmietungsgrad generell rückläufig, und die Nachfrage nach neuen Projekten ist gering bis nicht vorhanden. Zahlreiche Entwicklungsprojekte wurden und werden weiterhin in Ermangelung ausreichender Finanzierung oder aus anderen, in der angespannten finanziellen Lage von Projektentwicklern und Investoren liegenden Gründen verschoben oder abgebrochen.

Die ungewissen wirtschaftlichen Aussichten und die damit verbundenen nachteiligen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Verbindung mit erheblichen Währungsschwankungen erforderten erhebliche Abwertungen des Liegenschaftsportfolios der IMMOFINANZ Group. Es ist möglich, dass sich diese negative Entwicklung weiter fortsetzt, und dass der konjunkturelle Abschwung durch weitere nachteilige Ereignisse angefacht wird. All dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone kann gravierende negative Auswirkungen auf die europäischen Volkswirtschaften und die Finanzmärkte haben.

Die fortdauernde Staatsschuldenkrise mehrerer Mitglieder der europäischen Union, darunter Griechenland, Italien, Irland, Spanien und Portugal, sowie das Risiko eines Übergreifens auch auf andere, wirtschaftlich stabilere Mitgliedstaaten hat zu erheblicher Verunsicherung in der gesamten Eurozone geführt. Während sowohl auf nationaler wie auch auf zwischenstaatlicher Ebene verschiedene Maßnahmenpakete verabschiedet und insbesondere auch Stützungs- und Stabilitätsfonds beschlossen wurden, bestehen zwischen den EU-Mitgliedsstaaten teils erhebliche politische und volkswirtschaftliche Differenzen hinsichtlich der geeigneten Strategie zur Bekämpfung der Staatsschuldenkrise und ihrer Auswirkungen. Gerade auch durch jüngere politische Entwicklungen in den EU-Kernländern gelangen die in zahlreichen EU-Mitgliedstaaten verabschiedeten, wirtschaftlich restriktiv wirkenden Konsolidierungs- und Sparpakete erneut ins Zentrum der Kritik. Dementsprechend sind die Finanzmärkte weiterhin durch hohe Volatilität und Unsicherheit geprägt.

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

All dies kann sowohl über die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage in den Ländern, in welchen die IMMOFINANZ Group tätig ist, aber auch über Währungsrisiken und andere Risiken der internationalen Geschäftstätigkeit erhebliche, derzeit kaum abschätzbare nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken der Immobilienbranche und der von der IMMOFINANZ Group bearbeiteten Märkte.

Die IMMOFINANZ Group ist zahlreichen allgemeinen Risiken der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt.

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

- zyklische (d.h. konjunkturabhängige) Schwankungen des Immobilienmarktes im Allgemeinen, sowie der jeweiligen nationalen und lokalen Märkte, in welchen Immobilienvermögen liegt, können die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die Fähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten, beeinflussen;
- Finanzierungs- und Zinsrisiken;
- Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Entwicklungsprojekten, Bau und Umbauten;
- Umweltlasten und Haftungen (bspw. durch Kontaminationen oder Bodenverunreinigungen) in Zusammenhang mit Baugründen und anderen Liegenschaften;
- Naturkatastrophen und deren Auswirkungen auf Immobilien;
- Investitionstätigkeit anderer Immobiliengesellschaften;
- Kauf- und Mietkraft der allgemeinen Öffentlichkeit;
- Verfügbarkeit geeigneter Mieter;
- Ausfall von Vertragspartnern; und
- Schwankungen der Erhaltungs- und Energiekosten

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

Die IMMOFINANZ Group ist dem Risiko mangelnder Liquidität ihres Immobilienvermögens ausgesetzt.

Immobilien stellen generell eine illiquide Investition dar, die im Vergleich zu anderen Anlageklassen weit schwieriger zu realisieren ist. Angesichts der derzeitigen Marktlage könnten Investoren verstärkt zögern und sich außer Stande sehen, in Immobilien zu investieren. Die Gründe dafür können in der allgemeinen Annahme fallender Immobilienpreise, der Nichtverfügbarkeit adäquater Finanzierung oder der Markteinschätzung eines weiteren Rückgangs der Nachfrage nach Wohn-, Büro-, Handels- und Logistikflächen, und damit verbunden einem Rückgang von Mieteinkommen und Liquidität auf dem Markt für Gewerbeimmobilien liegen. Die Veranlagungen der IMMOFINANZ Group bestehen großteils aus (direkten und indirekten) Investitionen in Immobilien. Die gegenwärtige Marktlage, anwendbare Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die geographische und sektorale Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren oder Teile des Portfolios zeitnah zu akzeptablen Konditionen zu verkaufen.

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

Die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group baut auf ihrer Fähigkeit auf, ihr Immobilienportfolio nachhaltig zu finanziell vorteilhaften Konditionen zu entwickeln und zu bewirtschaften. Bei der Immobilienvermietung ist die IMMOFINANZ Group in allen von ihr bearbeiteten Märkten dem Wettbewerb lokaler und internationaler Investoren ausgesetzt. Die IMMOFINANZ Group konkurriert mit anderen Immobiliengesellschaften, -entwicklern und Eigentümern von Gewerbeimmobilien darin, geeignete Mieter zu für die IMMOFINANZ Group günstigen Konditionen zu akquirieren und zu binden. Sie steht auch bei der Entwicklung von Liegenschaften mit anderen Investoren, einschließlich anderer europäischer börsenotierter Immobiliengesellschaften, die über größere Ressourcen verfügen können, im Wettbewerb.

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

Darüber hinaus können Immobilien, die mit jenen der IMMOFINANZ Group im Wettbewerb stehen, einen niedrigeren Ausmietungsgrad als jene der IMMOFINANZ Group aufweisen. Dies kann die Bereitschaft ihrer Eigentümer steigern, Nutzflächen zu Mietpreisen anzubieten, die niedriger sind als jene, die die IMMOFINANZ Group bereit ist, anzubieten, aber dennoch anbieten muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Es ist daher nicht sicher, dass die IMMOFINANZ Group in der Zukunft in der Lage sein wird, sich im Wettbewerb erfolgreich zu behaupten. Sollte die IMMOFINANZ Group 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. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen, erheblich beeinträchtigen.

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

Aufgrund der besonderen Eigenarten von Immobilien ist deren Bewertung subjektiv und daher Unsicherheiten unterworfen. Die Bewertung einer Immobilie hängt von den bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren und der gewählten Bewertungsmethode ab. 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, Ansprüche Dritter aufgrund von Umwelt- oder mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken berücksichtigen. Derartige Bewertungsgutachten oder Valuation Reports, welche durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen werden, werden auf der Grundlage von Annahmen erstellt, die sich als nicht korrekt erweisen können. Eine nachteilige Veränderung in Bezug auf eine der Bewertung zugrunde gelegte Annahme oder einen dabei berücksichtigten Faktor kann den Schätzwert einer Liegenschaft erheblich beeinflussen. Weiters kann die Berücksichtigung unterschiedlicher Faktoren zu erheblichen Abweichungen von Liegenschaftsbewertungen führen. Es gibt keinerlei Gewissheit, dass die Bewertung der von der IMMOFINANZ Group 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. In Zeiten einer geringen Zahl von Transaktionen auf dem Immobilienmarkt oder in bestimmten Marktsegmenten, wie beispielsweise im gegenwärtigen Marktumfeld, können Immobilien besonders schwer zu bewerten sein. Darüber hinaus lässt die IMMOFINANZ Group den Marktwert der von ihr gehaltenen Immobilien durch externe Sachverständige weitestgehend nur zweimal jährlich ermitteln. Quartalsweise Revisionen dieser Schätzungen, die zu geänderten Liegenschafts-

werten führen können oder auch nicht, werden lediglich intern von der IMMOFINANZ Group durchgeführt, wobei geänderte Mieten, Kosten und das allgemeine Marktumfeld berücksichtigt werden. Jede Wertänderung von Immobilien kann zu Auf- oder Abwertungen des Buchwerts der Immobilien führen und den Bilanzgewinn oder -verlust der IMMOFINANZ Group beeinflussen. Abhängig von der Höhe des Kaufpreises wird bei Verkauf der jeweiligen Immobilie ein Gewinn oder Verlust realisiert.

Diese oben genannten Faktoren könnten dazu führen, dass die Bewertung der von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Immobilien in den von externen Sachverständigen erstellten Bewertungsgutachten oder Valuation Reports (wobei bestimmte Valuation Reports durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen werden) höher sind als die Beträge, die im Fall eines Verkaufs von Einzelobjekten oder des ganzen Portfolios erzielt werden können. Die Bewertungsgutachten stellen insbesondere auf eine Reihe wesentlicher Annahmen ab, die teils auf Informationen beruhen, die den Schätzgutachtern von der IMMOFINANZ Group zur Verfügung gestellt wurden. Die IMMOFINANZ Group kann nicht garantieren, dass sich die Annahmen, die auf der Grundlage dieser Informationen getroffen wurden, als richtig herausstellen. Eine nachteilige Veränderung wesentlicher verwendeter Annahmen oder von bei der Bewertung erwogener Faktoren könnte den Schätzwert der Immobilien beträchtlich verringern.

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

Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Vermietungsrisiko.

Die Immobilienmärkte unterliegen üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte im Allgemeinen, und der Märkte, in welchen die Immobilien liegen, im Besonderen reflektieren. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen alle direkt oder indirekt das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Änderungen von Nachfrage und Angebot können Schwankungen der Marktpreise, Mieten und Ausmietungsgrade nach sich ziehen. Derartige Schwankungen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Die Faktoren, die zu derartigen nachteiligen Entwicklungen führen können, sind außerhalb des Einflussbereichs der IMMOFINANZ Group.

Gegenwärtig gibt es nur eine beschränkte Anzahl langfristiger Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren in Gewerbeimmobilien der IMMOFINANZ Group. Die Mehrzahl der Mietverträge hat entweder kürzere Laufzeiten von bis zu 5 Jahren oder ist unbefristet abgeschlossen, wobei der Mieter berechtigt ist, unter Einhaltung kurzer Fristen zu kündigen.

Ist die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group über außerordentliche Kündigungsrechte verfügen. Dies trifft insbesondere auf Mieter in Shopping-Centern in Ländern wie Polen, Rumänien, der Slowakei und Russland zu, wo derartige Kündigungsrechte für den Fall des Unterschreitens eines bestimmten Ausmietungsgrades des jeweiligen Shopping Centers oder den Fall des Auszuges bestimmter Schlüsselmieter vereinbart sein können.

Weiters ist möglich, dass von der IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group daran hindern kann, ihre Rechte und Forderungen aus diesen Mietverträgen geltend zu machen.

Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, und es kann das Risiko entstehen, dass der Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seine Zahlungspflichten nach dem Mietvertrag zu erfüllen. Erweist sich die Bonitätsprüfung eines wesentlichen Mieters durch die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group während eines massiven wirtschaftlichen Abschwungs oder in politisch instabilen Ländern, in welchen die IMMOFINANZ Group aktiv ist (wie derzeit Ungarn und Rumänien), dazu entschließen, Mietsenkungen zu akzeptieren, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

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

Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Standortrisiko.

Der Wert einer Immobilie hängt auch zu einem beträchtlichen Teil vom ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. In dem Ausmaß, in dem die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group gezwungen, das Mietzinsniveau einer Immobilie zu senken, um Mieter zu gewinnen, oder steht die Immobilie längerfristig zumindest großteils leer, kann ihr Marktwert erheblich sinken und die Einnahmen und die Profitabilität der IMMOFINANZ Group 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 Standortvor- 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 IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group unterliegt Risken 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 IMMOFINANZ Group besteht teilweise aus älteren Objekten, wobei dies insbesondere die Wohnimmobilien der BUWOG/ESG betrifft. 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. Übersteigen die Erhaltungs- oder Verbesserungskosten einer Immobilie die Erwartungen der IMMOFINANZ Group, oder treten während solcher Arbeiten verborgene Mängel ans Licht, für die keine Versicherungsdeckung oder vertragliche Vorsorgen bestehen, oder ist die IMMOFINANZ Group 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. Einige der Objekte im Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group bedürfen bereits in näherer Zukunft erheblicher Investitionen, um sie an den Marktstandard heranzuführen.

Jede 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 IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Umweltvorschriften normieren in den Märkten, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Diese Verpflichtungen können sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch nur in der Vergangenheit im Eigentum der IMMOFINANZ Group stehen oder standen oder von ihr bewirtschaftet oder entwickelt werden oder wurden, oder auf denen betriebliche Abfälle der IMMOFINANZ Group deponiert wurden. Insbesondere kann sich herausstellen, dass Gebäude der IMMOFINANZ Group bislang unentdeckte schädliche Materialien enthalten, Liegenschaften der IMMOFINANZ Group in einem bis dato unvorhergesehen Ausmaß kontaminiert oder sonst mit Umweltrisiken oder -haftungen wie beispielsweise Bodenverunreinigungen oder Verschmutzungen behaftet sind. Sanierungsverpflichtungen aufgrund umweltrechtlicher Vorschriften, und die sich daraus ergebenden Konsequenzen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group erheblich beeinträchtigen. Diese nachteiligen Auswirkungen können im Falle einer Verletzung von Umweltvorschriften durch die IMMOFINANZ Group, ihre Angestellten und Verantwortlichen, auch zivil- und strafrechtliche Haftungen und Konsequenzen nach sich ziehen. Manche Vorschriften und Regeln, die laufend Änderungen unterworfen sein können, sanktionieren auch die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, einschließlich Asbeste, die Grundlage einer Haftung der IMMOFINANZ Group gegenüber Dritten für Personen- und andere Schäden bilden können. Das Vorliegen derartiger Kontaminationen oder die unterlassene gründliche Beseitigung derartiger Substanzen kann die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group 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. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

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

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

Aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage und den damit verbundenen Liquiditätsengpässen hat die IMMOFINANZ Group zahlreiche Entwicklungsprojekte ausgesetzt, was zu Bauverzögerungen geführt hat. Lokale und regionale Behörden könnten die Verlängerung abgelaufener Landnutzungsverträge der IMMOFINANZ Group und/oder Baubewilligungen in Bezug auf Liegenschaften der IMMOFINANZ Group 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 und/oder Baubewilligungen und/oder Kaufverträgen verletzt wurden. Eine jede derartige Aufkündigung oder Weigerung abgelaufene Nutzungsrechte und/oder Bewilligung zu verlängern oder jede Ausübung von Rückkaufsrechten kann wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Geografische Risiken der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group

Wirtschaftliche Unsicherheiten in den zentral-, ost- und südosteuropäischen Staaten sowie der Gemeinschaft der Unabhängigen Staaten (CEE/SEE/CIS-Region) können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die IMMOFINANZ Group haben.

Die Staaten der CEE/SEE/CIS-Region (die zentral-, ost- und südosteuropäischen Staaten sowie die Gemeinschaft der Unabhängigen Staaten) verfügen über politische, wirtschaftliche und rechtliche Systeme in verschiedenen Phasen der Konvergenz zu EU-Standards. Politische oder ökonomische Umschwünge, Änderungen der Rechtsordnung oder deren Anwendung können die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group beeinträchtigen und ihre Investitionen gefährden.

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

- Beschränkungen der Devisenausfuhr
- Erhebliche Rückgänge der Wirtschaftsleistung (des Bruttoinlandsprodukts)
- Hohe Inflation
- Instabile lokale Währungen
- Hohe Staatsverschuldung gemessen am Bruttoinlandsprodukt
- Ein schwach ausgeprägtes Bankensystem, das den lokalen Unternehmen nur wenig Liquidität zur Verfügung stellt
- Ein hoher Anteil an Tauschgeschäften und die Verwendung nicht liquider Schuldscheine zur Erfüllung geschäftlicher Transaktionen
- Weit verbreitete Steuervermeidung
- Starkes Wachstum des Schwarzmarkts und der Schattenwirtschaft
- Kapitalflucht
- Korruption und weitreichende Durchdringung der Wirtschaft durch organisierte Kriminalität
- Starker Anstieg der Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung
- Verarmung wesentlicher Teile der Bevölkerung

Das Vermögen der IMMOFINANZ Group kann enteignet, verstaatlicht oder konfisziert werden.

Die Regierungen mancher Staaten können beschließen, Immobilien vorübergehend oder dauerhaft, ganz oder teilweise gegen eine nicht dem Marktwert entsprechende Entschädigung zu enteignen. Das russische "Gesetz über ausländische Investitionen in der RFSFR" aus dem Jahr 1991 verbietet die Verstaatlichung von Auslandsinvestitionen es sei denn, sie erfolgt auf gesetzlicher Grundlage und im öffentlichen Interesse. Gegen derartige Enteignungen kann vor den russischen Gerichten berufen werden, und Entschädigungszahlungen haben ohne Verzug und in angemessener Höhe zu erfolgen. Dennoch stellen auf regionaler Ebene Enteignungen ebenso wie Interventionen durch lokale Regierungen und die mangelnde Durchsetzbarkeit von investitionsfreundlichen Gerichtsentscheidungen ein Problem dar. Weiters ist die Emittentin mit erheblichen Restitutionsforderungen bezüglich des Projektes Polus Cluj in Rumänien konfrontiert. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zu den rechtlichen Risiken (insbesondere auch auf das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group (Seite 30) verwiesen.

Die Enteignung oder Verstaatlichung von Gesellschaften, in die die IMMOFINANZ Group investiert, oder von deren Vermögenswerten, auch nur in Teilen, insbesondere gegen geringe oder keine Entschädigung, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten in der CEE/SEE/CIS-Region. Viele Staaten dieser Region unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von Korruption und organisierter Kriminalität. Gemäß dem Transparency International Corruption Perception Index 2011 werden Griechenland, Bulgarien und Rumänien gegenwärtig als die EU-Staaten mit der höchsten Korruptionsrate wahrgenommen. Russland wie auch verschiedene südosteuropäische Drittstaaten werden in diesem Index noch schlechter bewertet. Die russische Regierung hat nur sehr beschränkte Fortschritte bei der Bekämpfung dieser Aktivitäten gemacht, und organisierte Kriminalität und Korruption stellen weiterhin ein großes Problem jeder Geschäftstätigkeit in dieser Region dar. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group kann durch derartige illegale Aktivitäten, Korruption oder Ansprüche Dritter, die auf dem Vorwurf einer Verwicklung der IMMOFINANZ Group in derartige Aktivitäten beruhen, erheblich beeinträchtigt werden und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Staaten der CEE/SEE/CIS-Region haben in der jüngeren Vergangenheit ihre Rechtsordnungen verschiedentlich reformiert. Dennoch befinden sich viele Rechtsordnungen dieser Region weiterhin in einem Übergangsprozess und bergen daher größere Risiken und Unsicherheiten als reifere Rechtsordnungen. Die Risiken der Rechtsordnungen der CEE/SEE/CIS-Region beinhalten insbesondere: (i) Inkonsistenzen zwischen Verfassung, Gesetzen, Verordnungen, Bescheiden, Entschließungen und Dekreten des Präsidenten, der Regierung, Ministerien und lokalen Verwaltungen und anderen hoheitlichen Rechtsakten; (ii) mangelnde Verfügbarkeit öffentlicher Register, insbesondere Grundbücher, aber auch Handelsregister (sowie erhebliche Verzögerungen von Registereintragungen); (iv) häufige, teils unvorhersehbare Änderungen von rechtlichen und steuerlichen Bestimmungen mit teils rückwirkendem Charakter; (v) unrechtmäßiges oder willkürliches hoheitliches Handeln, wie beispielsweise der Entzug von Konzessionen, unangekündigte Steuerprüfungen oder Strafverfolgungsmaßnahmen; (vi) mangelnde Vorhersehbarkeit der Anwendung von Rechtsnormen durch die Gerichte in gleichen oder ähnlich gelagerten Fällen, und insbesondere unter Bezug auf Serbien, die Tatsache, dass nicht alle Verordnungen, Bescheide und andere Rechtsakte unmittelbar in einer verständlichen Form verlautbart werden; und (vii) die mangelnde Effizienz der Gerichtssysteme, insbesondere auch Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Gerichtsentscheidungen. Diese und andere die Rechtsordnungen der CEE/SEE/CIS-Region

bestimmende Faktoren unterwerfen diese Märkte größeren Risiken und Unsicherheiten als andere Märkte, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, und kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Aus dem geografischen Schwerpunkt der Investments der IMMOFINANZ Group in Österreich und Russland sowie der Struktur der russischen Investments ergeben sich Konzentrationsrisiken.

Der sowohl an Ertrag als auch Buchwert gemessen größte Markt der IMMOFINANZ Group ist Österreich, gefolgt von Russland, Rumänien und Polen. Zum Stichtag 31. Jänner 2012 trugen die österreichischen und russischen Investitionen der Emittentin mit 40,3% bzw. 10,7%, gefolgt von Rumänien mit 10,5% und Polen mit 9,7% zu den Immobilienbuchwerten bei. Daher ist die IMMOFINANZ Group besonders von makroökonomischen oder anderen Faktoren betroffen, die das Wirtschaftswachstum der österreichischen, russischen, rumänischen und polnischen Märkte beeinträchtigen.

In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken. Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum Golden Babylon Rostokino über ein einzelnes Investment, das gemessen am Ertrag über 10% ihres gesamten Portfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Investments der IMMOFINANZ Group in Russland auf den Moskauer Retailmarkt.

Negative Entwicklungen dieser Märkte, insbesondere des österreichischen und russischen Marktes, sowie auch nur negative Entwicklung des Moskauer Retailmarktes und im speziellen des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostkino hätten einen besonders nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und können die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group unterliegt in den Märkten der CEE/SEE/CIS-Region den Unsicherheiten der Steuersysteme.

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

Vielfach bestehen unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung steuerlicher Vorschriften zwischen, aber auch innerhalb von staatlichen Behörden, einschließlich der Steuerbehörden, was zu rechtlichen Unsicherheiten und Konflikten führt. Eine rückläufige Steuerleistung wie auch andere aufsichtsrechtliche Belange (z.B. Zoll- und Devisenrecht) werden von zahlreichen Behörden untersucht und beurteilt, die oft zur Verhängung erheblicher Bußgelder und Anspruchszinsen autorisiert sind. Aus diesen Umständen erwachsen Steuerrisiken, die deutlich höher sind als jene in Staaten mit einem besser entwickelten Steuersystem, und daher einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Fi-

nanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group

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

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

Die IMMOFINANZ Group ist bei der Investition in Immobilienentwicklungsprojekte erheblichen Risiken ausgesetzt.

In der Anfangsphase von Immobilienentwicklungsprojekten entstehen der IMMOFINANZ Group typischerweise ausschließlich Kosten, und Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte sind oft mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden, die oft durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle der IMMOFINANZ Group sind. Sollte die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group Mietverträge über Immobilien in der Entwicklungsphase ab, und verzögert sich deren Fertigstellung, kann die IMMOFINANZ Group Vertragsstrafen oder Schadenersatzforderungen ausgesetzt sein. Schließt die IMMOFINANZ Group hingegen in der Bauphase keine Mietverträge, oder vermietet sie nur Teile der Liegenschaft, kann dies zu einem Leerstand der Immobilie nach Fertigstellung führen. Verwirklichen sich diese Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group kann Ansprüchen Dritter in Zusammenhang mit still gelegten Entwicklungsprojekten ausgesetzt sein. Hinsichtlich eines signifikanten Teils ihrer Entwicklungsprojekte ist die IMMOFINANZ Group von lokalen Partnerschaften oder Co-Investitionsvereinbarungen abhängig und somit Gegenparteirisiken ausgesetzt.

Die IMMOFINANZ Group hat insbesondere in der Vergangenheit, aber in geringerem Maß auch weiterhin Immobilien in Partnerschaft mit lokalen und internationalen Partnern entwickelt. Als Folge der vergangenen Marktentwicklungen und ihres internen Restrukturierungsprozesses hat die IMMOFINANZ Group das Ausmaß ihrer Projektentwicklungsaktivitäten signifikant reduziert und eine Reihe von Entwicklungsprojekten still gelegt. Es ist möglich, dass Joint-Venture-Partner, Co-Investoren oder andere Dritte wie beispielsweise finanzierende Banken als Folge von Meinungsverschiedenheiten über die Stilllegung dieser Projekte gegen die IMMOFINANZ Group den Rechtsweg beschreiten. Soweit derartige Verfahren gegen die IMMOFINANZ Group erfolgreich sind oder falls der IMMOFINANZ Group hohe Kosten aus der Abwehr derartiger Ansprüche erwachsen, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group könnte bei laufenden oder zukünftigen 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 ihrer Joint-Venture Partner oder die Gewissheit, dass diese die optimale Realisierung der Projekte sicherstellen können. Weiters können die Interessen oder Ziele ihrer Partner mit jenen der IMMOFINANZ Group im Konflikt oder diesen im Wege stehen. Bei diesen Investitionen ist die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group in der Lage ist, die Kontrolle über das Projekt zu erhalten.

Ist die IMMOFINANZ Group nicht alleiniger Eigentümer einer Immobilie, ist sie Partei einer Co-Investitionsvereinbarung, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt und den Partnern der IMMOFINANZ Group (oder den jeweiligen Verwaltern) Ansprüche auf Vorzugsgewinne oder sonstige Rechte in Zusammenhang mit dem Investitionsobjekt wie beispielsweise Vorkaufsrechte auf den Anteil der IMMOFINANZ Group unter gewissen Bedingungen gewährt. All dies kann den Wert der Investition der IMMOFINANZ Group in solche Liegenschaften beeinflussen. Der Anteil der von der IMMOFINANZ Group zu tragenden Kosten, Steuern oder Haftungen kann das Verhältnis ihrer Beteiligung übersteigen. Die IMMOFINANZ Group ist überdies dem Kreditrisiko ihrer Gegenparteien in einer derartigen Partnerschaft oder Co-Investitionsvereinbarung und deren Fähigkeit, die Bedingungen dieser Verträge zu erfüllen, ausgesetzt. Die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen mit lokalen 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. All diese Faktoren können einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist dem Risiko von Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt.

Die IMMOFINANZ Group expandiert durch den gegenwärtigen Bestand an Entwicklungsprojekten. Sie hat in der Vergangenheit auch entwickelte und nicht entwickelte Immobilien erworben und wird dies auch weiterhin tun. Jede Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass eine Akquisition nicht abgeschlossen wird, nachdem die IMMOFINANZ Group beträchtliche Investitionen in eine Überprüfung des Projekts nach wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und Umwelt-Gesichtspunkten getätigt hat. Abgeschlossene Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen an Gesellschaften oder Fonds beinhalten zusätzliche Risiken. Trotz der von der IMMOFINANZ Group im Zuge einer Akquisition üblicherweise durchgeführten Due Diligence Prüfung könnte die IMMOFINANZ Group oder ihre Berater oder 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 IMMOFINANZ Group Ansprüchen des Erwerbers, insbesondere aus Gewährleistung und Schadenersatz ausgesetzt sein. Verwirklicht sich eines dieser Risiken, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und da-

mit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

In manchen Fällen ist es für die IMMOFINANZ Group aufgrund der Komplexität des Immobilienrechts in manchen Jurisdiktionen und dessen laufender Änderung schwierig bis unmöglich, mit Gewissheit festzustellen, ob sie lastenfreies Eigentum an einer Immobilie hat. Nach den Vorschriften mancher Jurisdiktionen, in welchen die IMMOFINANZ Group tätig ist, können Immobilientransaktionen aus verschiedenen Gründen angefochten werden, beispielsweise weil der Verkäufer oder sonst vermeintlich an der Immobilie Berechtige 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 angefochten werden, und es gibt in diesem Fall keine Gewissheit, dass die IMMOFINANZ Group im Fall der Anfechtung ihre Ansprüche erfolgreich verteidigen kann. Jede erfolgreiche Anfechtung des Eigentums eines Vorbesitzers einer Immobilie durch eine staatliche Behörde oder Dritte könnte dazu führen, dass die IMMOFINANZ Group Restitutionsansprüchen ausgesetzt ist, deren Ausgang nicht vorhersehbar ist. Beispielsweise ist eine beschränkte Zahl von Immobilien der IMMOFINANZ Group gegenwärtig Restitutionsansprüchen ausgesetzt. Verwirklichen sich diese Risiken, können sie einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group 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. Werden Baubewilligungen, Genehmigungen, Widmungen oder ähnliche Voraussetzungen erfolgreich angefochten, kann dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Höhe von Mieten und der Marktwert von Immobilien werden durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt (BIP), Entwicklungen des Arbeitsmarktes, die Inflation, die Höhe der Zinsen und die Verfügbarkeit von Finanzierungen beeinflusst. Sowohl Mieterträge als auch Immobilienwerte werden auch durch andere Faktoren, die spezifisch den Immobilienmarkt betreffen, beeinflusst, insbesondere wenn (i) Mieten nicht zu den ursprünglich geschätzten Mietpreisen abgeschlossen werden können, (ii) Mieten von Schlüsselmietern umsatzabhängig vereinbart werden (und somit die Miete mit den Umsätzen des Mieters sinkt); und (iii) der Großteil der Mieten der IMMOFINANZ Group eine Wertsicherung nach Verbraucherpreisindizes vorsehen. Die Erträge derartiger Mieten sind daher von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen und der zukünftigen Inflation abhängig. Weiters kann die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group, Mieten während der vereinbarten Mietdauer zu erhöhen, in manchen Jurisdiktionen Beschränkungen oder Verboten unterliegen. Steigender Wettbewerb, Druck auf Mieten und eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ihrer Mieter können dazu führen, dass die IMMOFINANZ Group Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an ihre Mieter weitergeben kann. Schließlich kann es erforderlich sein, dass die IMMOFINANZ Group aufgrund des auf ihren Mietern lastenden wirtschaftlichen Drucks Mietnachlässe gibt. Jeder dieser Faktoren kann die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group beeinträchtigen, Mieten marktkonform zu erhöhen, was einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group unterliegt dem Wertsicherungsrisiko.

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

Die IMMOFINANZ Group ist Risiken der Immobilienverwaltung durch Dritte ausgesetzt.

Die IMMOFINANZ Group evaluiert in den Märkten, in denen sie tätig ist, die Leistungsfähigkeit externer Immobilienverwalter. Aufbauend auf dem Ergebnis dieser Evaluierung lagert die IMMOFINANZ Group Aufgaben der Immobilienverwaltung auf externe Dritte aus oder übernimmt im Gegenzug Verwaltungsaufgaben und -personal von externen Dritten. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-How über die verwalteten Liegenschaften verloren geht, und die IMMOFINANZ Group kann außerstande sein, geeignete. verlässliche Liegenschaftsverwalter im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die IMMOFINANZ Group hängt vom effizienten und ununterbrochenen Betrieb ihrer Computer- und Datenverarbeitungssysteme ab. Computer- und Datenverarbeitungssysteme sind generell für Störungen, Schäden, Stromausfälle, Computerviren, Brände und ähnliche Ereignisse anfällig und können rechtswidrigen oder sonstigen schädigenden Handlungen wie beispielsweise widerrechtlichem Zugriff, Datenmissbrauch und –diebstahl (Hacking) ausgesetzt sein. Eine Betriebsstörung oder Betriebsunterbrechung dieser Systeme oder deren Kompromittierung durch Dritte kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der dezentralen Organisation und des beträchtlichen Anteils der Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group im Ausland ist sie darauf angewiesen, dass das konzernweite Berichtswesen reibungsfrei funktioniert. Betriebsstörungen oder Betriebsunterbrechungen der von der IMMOFINANZ Group genutzten Computer- und Datenverarbeitungssysteme könnten ein effektives Management der IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group sowie deren Geschäftsmodell im Allgemeinen beträchtlich schädigen. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group bzw. der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Der Erfolg der Projektentwicklungs-, Anlageverwaltungs- und Investitionsaktivitäten der IMMOFINANZ Group beruht neben anderen Faktoren wesentlich auf der Fähigkeit des Vorstands und der sonstigen Führungskräfte und Schlüsselmitarbeiter, geeignete Geschäftsgelegenheiten für die IMMOFINANZ Group zu identifizieren und zu nutzen. Scheiden ein oder mehrere Vorstandsmitglieder oder Schlüsselmitarbeiter aus, ist es möglich, dass es der IMMOFINANZ Group nicht gelingt, in einem an-

gemessenen Zeitraum und zu marktgerechten Konditionen gleich qualifizierte Führungskräfte oder Schlüsselmitarbeiter anzuwerben. Derartige Abgänge würden den Verlust wertvoller Kenntnisse und Erfahrungen bedeuten und können erhebliche Beeinträchtigungen des operativen Managements und der Unternehmenstätigkeit nach sich ziehen bis geeigneter Ersatz gefunden wird. Solche Personalabgänge können die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group beeinträchtigen, Entwicklungsprojekte rechtzeitig fertig zu stellen oder Bestandsobjekte kompetent zu verwalten. Insbesondere in der CEE/SEE/CIS-Region könnte die IMMOFINANZ Group nicht in der Lage sein, vakant werdende Führungspositionen mit ausreichend qualifizierten Kandidaten nach zu besetzen und Manager und Mitarbeiter, die sie für eine effiziente Geschäftstätigkeit benötigt, an sich zu binden. Der erforderliche Ressourceneinsatz, um qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden, kann weiters die Umsatzrenditen der IMMOFINANZ Group nachteilig beeinflussen. Diese Faktoren können daher einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Der Versicherungsschutz der IMMOFINANZ Group kann sich als nicht ausreichend erweisen.

Die IMMOFINANZ Group evaluiert periodisch das Ausmaß ihres Versicherungsschutzes nach den Kriterien Kosten und Verfügbarkeit. Diese Evaluierung kann dazu führen, dass Risiken wie Haftpflicht oder Naturkatastrophen nur eingeschränkt versichert sind, oder kein Versicherungsschutz für Umwelt-, Terrorismus- und Kriegsrisiken besteht. Die IMMOFINANZ Group ist daher dem Risiko ausgesetzt, nicht über ausreichenden oder gar keinen Versicherungsschutz für Risiken wie Inflation, Änderungen von Rechtsvorschriften wie Bau- und Raumordnungen, Rechtsmängel wie fehlendes Eigentum, Baumängel, Hochwasser, Feuer und ähnliche Naturkatastrophen sowie Terrorismus und andere Schadensereignisse in Bezug auf Immobilien zu verfügen. Die IMMOFINANZ Group dotiert vorsorglich auch keine pauschalen Rücklagen oder bildet vorsorglich auch keine sonstigen Reserven, um Verluste oder Ansprüche Dritter aus nicht versicherten Risiken abzudecken. Sollte ein Verlust entstehen, der über die Versicherungsdeckung hinausgeht, oder für den eine solche nicht besteht, kann die IMMOFINANZ Group das in eine Immobilie investierte Kapital verlieren und erwartete Erträge oder Wertsteigerungen können ausbleiben. Weiters können der IMMOFINANZ Group zusätzliche Kosten aus der Reparatur von Schäden nicht versicherter Risken entstehen. Die IMMOFINANZ Group würde auch weiterhin für Fremdkapital oder andere finanzielle Verbindlichkeiten in Bezug auf die betroffene Immobilie haftbar bleiben. Es können wesentliche, die Versicherungsdeckung übersteigende Verluste entstehen, die einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Finanzrisiken der IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group ist bei der Veranlagung liquider Mittel sowie bei Absicherungsgeschäften dem Kontrahentenrisiko ausgesetzt

Die IMMOFINANZ Group 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. Dabei ist sie wie jeder andere Finanzmarktteilnehmer dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen, beispielsweise Swap-Zahlungen, Tilgungen, Zinsen oder sonstige Zahlungen nicht oder nicht in vereinbarter Höhe oder zur vereinbarten Fälligkeit leisten (Kontrahentenrisiko). Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist Währungsrisiken und dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

Die IMMOFINANZ Group ist in zahlreichen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv. Schwankungen von Wechselkursen können einen wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert, Preis oder Ertrag des

Anlagevermögens der IMMOFINANZ Group haben. Die Erträge von nicht in EUR notiertem Anlagevermögen können von der Abwertung der jeweiligen Fremdwährung betroffen sein. Die Mieterträge der IMMOFINANZ Group notieren primär in Euro. Soweit Mieterträge jedoch nicht auf Euro lauten, beispielsweise in Russland erzielte Mieterträge, die auf USD lauten, können Kursänderungen eine Verringerung der in EUR umgerechneten Zahlungseingänge nach sich ziehen. In dem Ausmaß, in dem Mieten im Verhältnis teurer werden (beispielsweise hinsichtlich russischer Mieter, die zur Mietzahlung in USD verpflichtet sind), kann das Risiko von Zahlungsausfällen steigen. Über eine währungskongruente Absicherung hinaus (d.h. die Aufnahme von Finanzierungen in der gleichen Währung wie die erwarteten Erträge) sichert die IMMOFINANZ Group das Währungsrisiko mit Ausnahme von Finanzverbindlichkeiten nicht ab. Darüber hinaus kann sich die Praxis der IMMOFINANZ Group, Währungsrisiken nur durch währungskongruente Finanzierung zu adressieren, als nicht ausreichend herausstellen, um unvorhergesehene Währungsrisiken abzusichern. Sollten sich diese Risiken realisieren, kann dies einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist außerdem dem Translationsrisiko aufgrund von Wechselkursschwankungen ausgesetzt. So berichtet die IMMOFINANZ Group ihr Konzernergebnis in EUR. Zahlreiche ausländische Beteiligungen der IMMOFINANZ Group führen ihre Bücher in lokaler Fremdwährung. Im Ergebnis lautet daher ein beträchtlicher Anteil von Vermögen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträgen der IMMOFINANZ Group auf Fremdwährungen. Zahlreiche Staaten der CEE/SEE/CIS-Region, in welchen die IMMOFINANZ Group aktiv ist, einschließlich Russland, Polen, Rumänien, Serbien und der Ukraine, waren in der Vergangenheit Perioden hoher Inflation ausgesetzt, die den Wert von auf lokaler Währung lautendem Anlagevermögen und Erträgen verringert.

Nicht auf EUR lautende Erträge und Aufwendungen werden für Zwecke der Gewinn- und Verlustrechnung auf Konzernebene unter Zugrundelegung von Durchschnittskursen der Berichtsperiode in EUR umgerechnet. Mietzahlungen in manchen Ländern, in denen Immobilien oder Beteiligungen der IMMOFINANZ Group liegen, erfolgen teilweise in Fremdwährung. Infolgedessen können Währungsschwankungen selbst dann, wenn die auf Fremdwährung lautenden Mieterträge, Aufwendungen und Gewinne unverändert bleiben, diese Posten in der konsolidierten Ergebnisrechnung auf Konzernebene negativ beeinflussen.

Da die Mieterträge von Immobilien auch die auf dem Ertragswertverfahren basierende Immobilienbewertung beeinflusst, können Wechselkursschwankungen auch den Wert von Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group beeinflussen, deren Mieterträge auf Fremdwährung lauten.

Für Zwecke der Konzernrechnungslegung sind alle lokalen Konten in EUR umzurechnen. Die Bilanz wird dabei zum jeweiligen Wechselkurs am Bilanzstichtag in EUR umgerechnet, die Gewinn- und Verlustrechung zu einem Durchschnittskurs während der Berichtsperiode. Das Eigenkapital von Tochtergesellschaften und Beteiligungen, die über Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, und auf Fremdwährung lautende Investitionen in andere Unternehmen werden zum historischen Wechselkurs der erstmaligen Konsolidierung umgerechnet. In den Büchern der IMMOFINANZ Group werden derartige Fremdwährungsanpassungen als positiver oder negativer Posten im Eigenkapital erfasst.

Auch aus diesem Grund können Währungsschwankungen einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Zinsänderungen abgesichert.

Ein beträchtlicher Teil der Finanzierungsverträge der IMMOFINANZ Group sieht einen variablen Zinssatz vor. Die Kosten dieses Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenzzinssatzes. Die IMMOFINANZ Group bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps, -caps und -floors, um den Zinsaufwand zu stabilisieren. Das Ausmaß, in dem sich die IMMOFINANZ Group der-

artiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf die von der EZB verlautbarten Leitzinsen ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen und einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group hat mittelfristig einen substanziellen Bedarf an Finanzierungen und Refinanzierungen.

Die IMMOFINANZ Group benötigt Finanzierungen und Refinanzierungen unter Anderem zu folgenden Zwecken:

- Zur Refinanzierung bestehender Kredite und emittierter Wandelanleihen;
- Zur Finanzierung der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung der IMMOFINANZ Group;
- Um Zahlungen auf bestimmte Finanzinstrumente zu leisten, insbesondere auch aus der Ausübung von Optionen, nach welchen die IMMOFINANZ Group verpflichtet ist, weitere Aktien oder Geschäftsanteile zu erwerben; und
- um der Republik Österreich bis 2014 eine Kaufpreisanpassung in Zusammenhang mit dem Erwerb mehrerer Bundeswohnbaugesellschaften einschließlich BUWOG und ESG zu bezahlen, und zwar im Ausmaß von 50% des Barwerts höherer Mieteinnahmen der erworbenen Gesellschaften, die auf Anpassungen derzeitiger gesetzlicher Einschränkungen zurückzuführen sind.

In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger auf Ebene der Vermögenswerte / Besitzgesellschaften unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die IMMOFINANZ Group akzeptablen Konditionen oder überhaupt zu prolongieren. Insoweit die IMMOFINANZ Group 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 Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dies kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Finanzierungsverträge der IMMOFINANZ Group enthalten Auflagen, insbesondere Beschränkungen des zulässigen Verschuldungsgrades, Eigenkapitalklauseln (Mindestdifferenz zwischen Aktiva und Verbindlichkeiten), Deckungsgrad des Schulden- und/oder Zinsendienstes (DSCR, ISRC). Diese Auflagen können die Flexibilität der IMMOFINANZ Group bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit und der Deckung ihres Finanzierungsbedarfs im Falle besonderer Geschäftschancen beschränken. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group sowie die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group großteils durch Sicherungsrechte an den Immobilien besichert sind, können Finanzie-

rungspartner 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 IMMOFINANZ Group, und die Verwertungserlöse decken möglicherweise die Forderungen des Finanzierungspartners samt Vollstreckungskosten nicht vollständig ab.

Verwirklichen sich diese Risiken, kann dies einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die IMMOFINANZ Group schließt nicht aus, ihre Geschäftstätigkeit in der Zukunft durch Ausgabe von Aktien zu finanzieren. Finden sich keine Anleger, die in Aktien von Immobiliengesellschaften investieren, beispielsweise aufgrund der Markteinschätzung, dass die Risiken von Aktien von Emittenten außerhalb des Immobiliensektors oder anderer Immobiliengesellschaften als der Emittentin aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen niedriger sind oder deren zu erwartende Erträge höher, kann es für die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group zu ändern. Ist die IMMOFINANZ Group 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. All dies kann einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

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

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

Die Fähigkeit der Emittentin, ihre Verbindlichkeiten zu bedienen, ist durch ihre Eigenschaft als Holdinggesellschaft beschränkt.

Die Emittentin ist selbst nur in Einzelfällen operativ tätig. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die abgesehen von ihren Beteiligungen an Tochtergesellschaften und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaf-

ten über kein wesentliches Vermögen verfügt. Als Holdinggesellschaft ist die Emittentin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können. Damit ist ihre Liquidität insoweit von der Ertragslage ihrer Beteiligungsgesellschaften abhängig, als diese Verluste erwirtschaften können, und die Emittentin in diesem Fall nicht nur keine Liquidität z.B. aus Dividenden erhielte, sondern sogar verpflichtet wäre, diese Verluste mit vorhandenen Barreserven und Gewinnen anderer Tochtergesellschaften auszugleichen.

Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung von Dividenden der Tochtergesellschaften an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Liquidität der Emittentin haben.

In Einzelfällen gibt die Emittentin insbesondere in Zusammenhang mit Projektverkäufen beschränkte Garantien für einzelne Projektgesellschaften ab, beispielsweise um Gewährleistungsverpflichtungen oder Leistungszusagen zu sichern. Wird sie aus diesen Garantien in Anspruch genommen, kann dies nachteile Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Rechtliche Risiken

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

Die Gesellschaften der IMMOFINANZ Group sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- und Beklagtenseite in Rechtsstreitigkeiten involviert. Die Gesellschaften der IMMOFINANZ Group führen Rechtstreitigkeiten in verschiedenen, auch außereuropäischen Jurisdiktionen, deren Rechtssysteme und Verfahrensablauf von mitteleuropäischen Standards teils erheblich divergieren. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können in einigen Fällen eine beträchtliche Verfahrensdauer bedingen und bergen damit auch das Risiko, selbst in Rechtstreitigkeiten mit guten Aussichten zeitnah keine Zahlung zu erhalten oder zur Zahlung verpflichtet zu werden. Gegenstand der Rechtsstreitigkeiten bilden insbesondere Auseinandersetzungen in Rumänien, der Ukraine, Russland und Zypern mit ehemaligen lokalen Projekt- bzw. Joint-Venture-Partnern und mit Vertragspartnern von Liegenschaftsan- und -verkaufstransaktionen, sowie Restitutionsverfahren, wobei die Streitwerte branchentypisch hoch sind (darunter auch höhere zweistellige Millionenbeträge). Die IMMOFINANZ Group geht allgemein davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorgen für diese Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben, hat aber 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. Sollten Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen nicht ausreichend getroffen worden sein, können sich durch den Ausgang solcher Rechtsstreitigkeiten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group ergeben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist in eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten mit Aktionären und sonstigen Dritten ohne Zusammenhang mit ihrer operativen Geschäftstätigkeit involviert.

Gerichtsverfahren von Aktionären gegen die Emittentin und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen die Emittentin und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der Emittentin, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen die Emittentin geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospek-

te der Emittentin oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten unter anderem vor, dass die aufgrund des öffentlichen Angebots erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der Emittentin und der IMMOEAST AG und indirekt für den Erwerb von Aktien der Emittentin und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die Emittentin und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind neunzehn "Sammelklagen" österreichischer Prägung, in denen zwischen 11 und 910 Kläger Ansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Diese Verfahren befinden sich großteils noch im Anfangsstadium. Die Kosten aufseiten der Kläger tragen überwiegend der Prozessfinanzierer AdvoFin sowie Rechtsschutzversicherer.

Bis Ende April 2012 wurden 792 Klagen gegen die Emittentin (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 76 Klagen gegen die IMMOEAST AG/IMBEA eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder einen Prozessfinanzierer.

Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Die anhängigen Verfahren befinden sich großteils im Anfangsstadium. In 22 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der Emittentin bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das Oberlandesgericht Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen.

Sollte die Emittentin die anhängigen Prozesse rechtskräftig verlieren, kann dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta AG. Streitverkündigungen gegen die Emittentin/IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der Emittentin und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) gegen die Constantia Privatbank AG (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH, über die sie Aktien der Emittentin und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, Klagen ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie falsche Darstellung in der Öffentlichkeit durch Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der Emittentin/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substanzieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der Emittentin und der IMMOEAST AG sowie zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden.

Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen die Emittentin /IMMOEAST AG ein. Die Emittentin und IMBEA sind an einigen dieser Verfahren gegen Aviso Zeta AG oder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Durch die Teilnahme in einem Verfahren als Nebenintervenient ist sichergestellt, dass sich die Beklagten im Falle des Prozessverlusts an der Emittentin/IMBEA regressieren können, ansonsten könnten die Einwendungen in einem späteren Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden.

Bis April 2012 verkündete die Aviso Zeta AG der Emittentin und/oder IMBEA in 328 Verfahren den Streit. Weiters verkündete AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH der Emittentin und/oder IMBEA in 201 Verfahren den Streit. Die Emittentin und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In einigen Verfahren gegen AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH und Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der Emittentin bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, teilweise obsiegten sie. Weder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH

noch Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die Emittentin oder IMBEA geltend gemacht.

Ein Regress gegen die Emittentin kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Gerichtsverfahren gegen die Aviso Zeta AG

Die Aviso Zeta AG, vormals Constantia Privatbank AG, ist bis Ende April 2012 in 2103 Verfahren beklagte Partei. 439 Verfahren davon wurden bereits beendet. In weiteren 454 Verfahren wurde der Aviso Zeta AG von Seiten der Emittentin, des AWD oder der IMBEA der Streit verkündet. Außerdem gibt es zwei Verfahren, in denen ehemalige Vorstandmitglieder Abfertigungsansprüche geltend gemacht haben. Die Höhe aller Streitwerte der Gerichtsverfahren gegen die Aviso Zeta AG beträgt per 2. April 2012 EUR 342,2 Millionen. Nicht zuletzt die große Zahl der anhängigen Verfahren stellt ein beträchtliches Risiko dar, dessen Verwirklichung erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung von IMMOEAST AG mit der Emittentin

Die Emittentin wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der Emittentin für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der Emittentin gewährt. Sowohl von Aktionären der Emittentin als auch von ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche, gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die Emittentin erstattete eine umfassende Stellungnahme zu den Anträgen.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz zum Eintragungsstichtag (29. April 2010). Vonseiten der Emittentin wurde die Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt.

Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Wird die Emittentin zur Leistung derartiger Ausgleichszuzahlungen verpflichtet, kann dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Rechtsstreitigkeiten mit ehemaligen Organmitgliedern

Die Emittentin brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen (in diesem Strafverfahren ist im Laufe des Jahres 2012 mit dem Beginn des Hauptverfahrens zu rechnen).

Eine weitere Klage brachte die Emittentin im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und weitere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, welche auf Veranlassung des Vorstandsmitgliedes treuwidrig an Dritte geleistet wurden.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die Emittentin auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit unterbrochen bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA, auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein.

Risiken des Handels von ADR (American Depositary Receipts) hinsichtlich Aktien der Immofinanz AG in den USA.

Die Immofinanz AG hat ein Level I American Depositary Receipt (ADR) Programm aufgelegt. Dabei handelt es sich um Wertpapiere, die stellvertretend für die Aktien der Immofinanz AG auf dem US-Kapitalmarkt gehandelt werden. Sie ermöglichen der IMMOFINANZ Group den Zugang zu Investoren in Nordamerika, ohne dass eine Registrierung bei der US-amerikanischen Börsenaufsicht SEC, eine Bilanzierung nach US-GAAP (Buchhaltungsgrundsätzen) oder eine Kapitalerhöhung erforderlich wäre. Aufgrund des ADR-Programms unterliegt die IMMOFINANZ Group jedoch einer Haftung in Teilbereichen des US-Kapitalmarktrechts (insbesondere der Rule 10b-5 des U.S. Securities Exchange Act). Dieses gewährt privatrechtliche Ansprüche gegen Personen, die in betrügerischer bzw. Täuschungsabsicht in Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Wertpapieren wesentliche falsche Angaben machen oder wesentliche Fakten verschweigen. Die IMMOFINANZ Group ist daher allgemein dem Risiko von Anlegerprozessen nach US-Recht ausgesetzt. Während die Emittentin gegenwärtig keine Kenntnis von derartigen Rechtsstreitigkeiten hat, könnte eine allfällige Verwirklichung dieses Risikos wegen der Eigenheiten des US-Rechtssystems (Strafschadenersatz, Laienbeteiligung in Zivilprozessen etc.) erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Akquisition der BUWOG und ESG ausgesetzt.

Im Jahr 2004 hat die Emittentin erfolgreich an der Ausschreibung der Republik Österreich zur Privatisierung von vier staatlichen Immobilienholdinggesellschaften, darunter die BUWOG und die ESG, teilgenommen. Im September 2009 erfuhr die Emittentin aus den Medien vom Vorwurf angeblicher Malversationen gewisser Personen in Zusammenhang mit dieser Transaktion, die ebenso in den Medien dargestellt wurden und Gegenstand strafrechtlicher Untersuchungen bilden. In diesen Medienberichten wird unterstellt, die Emittentin könnte über die Angebote konkurrierender Bieter vor Abgabe ihres endgültigen Angebots informiert worden sein, und dass die Emittentin diese Information in Zusammenhang mit einer Vereinbarung zwischen der Emittentin und einer Gesellschaft namens "Valora Unternehmensberatung und Beteiligung AG" (Valora) erhalten hätte, die kurz vor dem der Emittentin erteilten Zuschlag abgeschlossen wurde. Diese Vereinbarung bezieht sich auf Beratungs- und andere Dienstleistungen der Valora und berechtigt diese zu einem Honorar in Höhe von 1% der Gegenleistung für den Erwerb der BUWOG und ESG. Der Emittentin ist diese Vereinbarung bekannt, sie hat jedoch keine Kenntnisse von den angeblichen Malversationen und einer allfälligen Beteiligung ihres früheren Managements. Eine derartige Beteiligung kann jedoch auch nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden. Nach allgemeinem österreichischem Recht können Verträge aus verschiedenen Gründen für nichtig erklärt oder angefochten werden, einschließlich aus Gründen der Rechtswidrigkeit ihres Zustandekommens, im Falle der Täuschung oder der Verletzung von strafrechtlichen Vorschriften, und sind auch Schadenersatzansprüche aus diesen Gründen möglich. Sollte einer dieser Umstände vorliegen, können Verfahren auf Nichtigerklärung oder Anfechtung des Erwerbs der BUWOG und der ESG oder Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit dieser Akquisition drohen, was erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group unterliegt in den Staaten, in denen sie investiert ist, mannigfaltigen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

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

Die IMMOFINANZ Group ist bei der Vermietung rechtlichen Risiken von Mieterschutzvorschriften ausgesetzt.

In Österreich 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, Gewährleistung von definierten Mindeststandards und in Bezug auf zahlreiche andere Themen. Diese Vorschriften sind auf [alle] Immobilien der IMMOFINANZ Group in Österreich, und insbesondere auf ihre Wohnimmobilien anwendbar, einschließlich jener der BUWOG und ESG. Zahlreiche andere Länder, in welchen die IMMOFINANZ Group tätig ist, verfügen über vergleichbare Rechtsnormen. Diese Vorschriften können die Nutzung der Immobilien durch die IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group nicht in der Lage sein, Kosten, die ihr aus der Einhaltung dieser Normen erwachsen, zu amortisieren, was einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die IMMOFINANZ Group ist generell dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.

Die Struktur der IMMOFINANZ Group basiert auf den derzeit geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund von Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewissen Veranlassungen, die von der IMMOFINANZ Group zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, kann die IMMOFINANZ Group einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt sein, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre. Das Risiko einer Veränderung der steuerlichen Rahmenbedingungen ist in den Ländern der CEE/SEE/CIS-Region höher zu werten als in Mitteleuropa. Im Zuge der als Antwort auf die Staatsschuldenkrise ergriffenen Spar- und Konsolidierungsmaßnahmen kommt es in einzelnen europäischen Ländern zu erheblichen Änderungen steuerlicher Bestimmungen. Dies erfolgt beispielsweise in Ungarn durch die Einführung von Sonder- und Krisensteuern, die teils rückwirkend einzelne Industriezweige und insbesondere ausländische Investitionen treffen. Dies hat erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Kontinuität der steuerlichen Rahmenbedingungen zur Folge, und eine Prognose ist derzeit nicht möglich.

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

Daher besteht das Risiko, dass Unternehmen der IMMOFINANZ Group einer unvorhersehbaren und belastenden Besteuerung unterworfen werden. Zugleich ist das Steuerrisiko in den Staaten der

CEE/SEE/CIS-Region erheblich höher als in anderen Staaten, deren Steuersysteme auf eine längere historische Entwicklung zurückgehen.

Die Investitions- und Finanzpolitik der IMMOFINANZ Group 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 Anlegers zu einer nachteiligen Entwicklung für den Anleger führen. Aus einer Änderung der Steuergesetzgebung können sich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group ergeben, wodurch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ Group setzen zahlreiche Bewilligungen und Genehmigungen lokaler Behörden in den Märkten voraus, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist. Hält die IMMOFINANZ Group Rechtsvorschriften und Auflagen nicht ein, könnten diese Genehmigungen und Bewilligungen widerrufen oder ausgesetzt werden, und die IMMOFINANZ Group könnte sich außer Stande sehen, ein Entwicklungsprojekt oder Bauvorhaben fertig zu stellen. Bewilligungen für Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben können ablaufen oder bei Verzögerungen mit dem Baufortschritt widerrufen werden. Die lokalen Behörden können eine Vielzahl von Sanktionen und Maßnahmen im Fall eines Verstoßes der IMMOFINANZ Group 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. All dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben, wodurch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt sein kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Sich aus Widmung und Raumordnung ergebende Einschränkungen, sowie Widerstand vor Ort können Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben verzögern oder verhindern.

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

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

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

Erfordert gesunkene Rentabilität aufgrund von Wettbewerb, Alter, sinkender Nachfrage, aufsichtsrechtlichen Änderungen oder anderen Faktoren eine Nutzungsänderung von Immobilien der IMMOFINANZ Group, ist dies eventuell nicht oder nur eingeschränkt möglich. Die Änderung der Nutzung von Entwicklungsprojekten und Gewerbeimmobilien oder von nicht gewerblich genutzten Liegenschaften in

Gewerbeimmobilien erfordert allgemein erheblichen Kapitaleinsatz und kann darüber hinaus auch behördlichen Genehmigungen, insbesondere nach bau- und raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten, unterliegen. Wird die gegenwärtige Nutzung einer Liegenschaft unprofitabel, kann der Marktwert der Liegenschaft sinken. Anträge auf Nutzungsänderung oder Neuentwicklung einer Immobilie können durch die zuständigen Behörden abgelehnt, oder durch Einsprüche Dritter verzögert werden. Hierdurch kann die Fähigkeit der IMMOFINANZ Group, eine Liegenschaft innerhalb eines gegebenen Zeitrahmens für eine geänderte Nutzung zu entwickeln und neu zu vermieten, beeinträchtigt werden. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben, und damit auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

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

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

<u>Wertpapierbezogene Risikofaktoren</u>

Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen aufgrund der Finanzierungsstruktur der IMMOFINANZ Group sowie aufgrund der Anleihebedingungen.

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

Eine strukturelle Nachrangigkeit besteht auch in Hinblick auf unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften (wenn und soweit die Emittentin nicht selbst nicht nachrangige Gläubigerin ist), da diese im Fall der Insolvenz der Tochtergesellschaft einen Zugriff auf die Vermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaft haben und der Emittentin nur ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der relevanten Tochtergesellschaft zur Verfügung stehen würde. Die Emittentin hält

eine Vielzahl von Beteiligungen im In- und Ausland. In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft hat die Emittentin daher eine schlechtere Position als Gläubiger der Tochtergesellschaften.

Zahlreiche Finanzierungen der IMMOFINANZ Group 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 IMMOFINANZ Group. 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. Beispielsweise besichert ein Portfolio österreichischer Immobilien eine CMBS Finanzierung (*commercial mortgage backed security,* d.h. eine durch Hypotheken besicherte, verbriefte Fremdkapitaltransaktion) der IMMOFINANZ Group. Weiters dienen diverse Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group der Besicherung eines syndizierten (d.h. von mehreren Banken im Konsortium vergebenen) Kredites der IMMOFINANZ Group mit einem Volumen in Höhe mehrerer EUR 100 Millionen.

Im Ergebnis verfügen damit zahlreiche Fremdkapitalgläubiger der IMMOFINANZ Group 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 darüber hinaus einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Anleihebedingungen sehen in § 10 Abs 1 lit c) zudem vor, dass ein Kündigungsrecht auf Seiten der Anleger unter anderem dann besteht, wenn eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde endgültig rechtskräftig festgestellte Schuld der Emittentin mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 15.000.000 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) nicht oder nicht zur Gänze erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 2 Wochen dauert. Diese Formulierung erfasst keine (Wesentlichen) Tochtergesellschaften der Emittentin, sodass Anleger bei Erfüllung der angeführten Sachverhalte auf Ebene einer (Wesentlichen) Tochtergesellschaft der Emittentin kein Kündigungsrecht ausüben können.

Jeder Anleger trägt das Risiko seiner Anlageentscheidung.

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

Anleger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko.

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

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

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kursentwicklung der Teilschuldverschreibungen. Eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin kann zu einer negativen Kursentwicklung und bei Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit somit zu Kursverlusten führen.

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

Während die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit fix verzinst werden, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt (Marktzinssatz) üblicherweise täglich. Die Schwankungen des Marktzinssatzes verursachen jedoch auch eine Änderung des Kurses der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen des Zinsniveaus. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der Kurs der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potentielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Kurs der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen und bei einem Verkauf der Teilschuldverschreibungen vor Laufzeitende zu Verlusten führen können.

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

Die Liquidität (Handelbarkeit) von Teilschuldverschreibungen wird von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Emissionsvolumen, Ausstattung und Marktlage beeinflusst. [Die Teilschuldverschreibungen der Emittentin sollen im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren.] Trotz allfälliger Börsenotierung kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Anleihe entwickelt und/oder anhält. In einem illiquiden Markt kann es vorkommen, dass Anleiheinvestoren die Teilschuldverschreibungen nicht jederzeit oder nicht zu einem ihrer Erwartungshaltung entsprechenden Marktpreis verkaufen können.

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

Schließlich sollten Anleihegläubiger beachten, dass weder der Widerruf noch die Aussetzung des Handels notwendigerweise ausreichende oder 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 der Teilschuldverschreibungen bereits beeinflusst wurde, bevor der Handel ausgesetzt wird. All dies kann zur Folge haben, dass die Handelspreise nicht dem Wert der Teilschuldverschreibungen entsprechen und die Teilschuldverschreibungen nicht oder nur zu einem Wert verkauft werden können, der unter dem Betrag des vom Anleihegläubiger für den Erwerb der Teilschuldverschreibungen eingesetz-

ten Kapitals oder dem Wert der Teilschuldverschreibungen zum Verkaufszeitpunkt liegt. Insbesondere dürfen Anleihegläubiger nicht darauf vertrauen, die Teilschuldverschreibungen zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einem bestimmten Wert verkaufen zu können.

Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen.

Die Emittentin ist nach § 9 der Bedingungen der Teilschuldverschreibungen berechtigt, die 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 der Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

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

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

Investoren sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die Sammelurkunde, welche die Teilschuldverschreibungen verbrieft, wird von [der OeKB als Wertpapiersammelbank] verwahrt. Wertpapierkäufe und -verkäufe erfolgen somit nicht durch Übergabe physischer Urkunden, sondern werden über Clearingsysteme abgewickelt, und die Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung der Teilschuldverschreibungen und des Erhalts von Zahlungen aus den 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 Anlegers nach deren Erwerb bzw. eine entsprechende Ausbuchung im Fall des Verkaufs erfolgt, und wird durch die Zahlung an die Clearingsysteme oder an deren Order von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen befreit. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der vom Anleger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet.

Die Emittentin oder Syndikatsbanken können Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenskonflikten zwischen der Emittentin und den Wertpapierinhabern kommen. Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und den Syndikatsbanken bestehen.

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

Darüber hinaus können Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und den Syndikatsbanken bestehen, die einen Einfluss auf die Position der Anleihegläubiger haben können. So können beispielsweise Mittel aus der Emission der Teilschuldverschreibungen für die Tilgung bestehender Finanzierungen der Syndikatsbanken an die IMMOFINANZ Group verwendet werden.

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

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

Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.

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

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

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

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

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

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

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

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

Weder die Emittentin noch die Syndikatsbanken 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 oder die Syndikatsbanken und die mit ihnen verbundenen Unternehmen verlassen.

Die Emittentin oder die Syndikatsbanken können unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten.

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen unterliegt mehreren Bedingung, bei deren Eintritt die Syndikatsbanken bis zum Valutatag von der Emission zurücktreten können. Dies umfasst unter anderem Vertragsverletzungen durch die Emittentin, Hindernisse bei der technischen Abwicklung, wesentliche nachteilige Veränderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften, Änderungen in den nationalen oder internationalen, finanzwirtschaftlichen, politischen, rechtlichen oder steuerlichen Bedingungen oder den Eintritt einer Katastrophen- oder Notfallsituation, sodass nach Ansicht der Syndikatsbanken eine Emission der Teilschuldverschreibungen zu den gewünschten Konditionen nicht darstellbar ist. Die Emittentin kann von der Anleiheemission nach allgemeinem österreichischem Zivilrecht aus wichtigem Grund bis zum Valutatag zurücktreten. Darüber hinaus müssen vor Valuta seitens der Emittentin sowie der Banken noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein.

Potentielle Investoren könnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig außerstande sehen, eine Investition in die Teilschuldverschreibungen wie geplant vorzunehmen.

Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger in diesem Prospekt beschriebener Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), könnten zu einer wechselseitigen Verstärkung führen.

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben könnten. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken und einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group haben. Dadurch kann die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen werden, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen unterliegen dem zum Datum des Prospekts geltenden [österreichischen Recht]. Die Emittentin kann keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen von Änderungen österreichischen Rechts, möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen der Verwaltungspraxis nach dem Datum dieses Prospekts geben. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleger haben.

Investoren dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.

Den in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Annahmen und Aussagen liegen vorwiegend Meinungen und Prognosen des Managements der Emittentin zugrunde. Sie geben die gegenwärtige Auffassung des Managements der Emittentin im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von diesen Meinungen und Prognosen unterscheiden. Dies kann zu erheblich nachteiligen Änderungen in der Vermögens- Finanz und –Ertragslage der IMMOFINANZ Group führen und Investoren dürfen sich daher nicht auf diese Meinungen und Prognosen verlassen.

Investoren können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das österreichische Recht (KuratorenG, RGBl 1874/49 und Kur-ErgänzungsG, RGBl 1877/111) sieht in verschiedenen Fällen, insbesondere im Falle der Insolvenz der Emittentin vor, dass Anleger ihre Ansprüche aus Teilschulverschreibungen nicht individuell, sondern nur über einen gerichtlich bestellten

Kurator ausüben können, der für alle Gläubiger der Teilschuldverschreibungen auftritt. Dies kann die Durchsetzung der individuellen Interessen einzelner Anleger behindern.

Liste der Querverweise der per Verweis aufgenommenen Dokumente

Die per Verweis aufgenommen, ungeprüften Finanzdaten zum 3. Quartal 2011/2012 stammen aus dem ungeprüften 3. Quartalsbericht 2011/2012. Die geprüften Konzernabschlüsse sind den veröffentlichten Geschäftsberichten 2010/2011 sowie 2009/2010 entnommen. Alle genannten Dokumente stellen Bestandteile dieses Prospekts dar:

- "3. Quartalsbericht 2011/2012": Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 50), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 51), Konzernbilanz (Seite 52), Konzern-Cashflow-Statement (Seite 53), Konzern-Eigenkapitalentwicklung (Seite 54-55), Segmente (Seite 56-61), erläuternde Anhangsangaben zum Zwischenbericht (Seite 62 ff);

- "Geschäftsbericht 2010/2011": Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 124), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 125), Konzernbilanz (Seite 126), Konzern-Cashflow-Statement (Seite 127), Konzern-Eigenkapitalentwicklung (Seite 128-129), Konzernanhang (Seiten 136-225), Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers (Seite 246);

- "Geschäftsbericht 2009/2010": Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 96), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 97), Konzernbilanz (Seite 98), Konzern-Cashflow-Statement (Seite 99), Konzern-Eigenkapitalentwicklung (Seite 100-101), Konzernanhang (Seiten 108-199), Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers (Seite 216);

- Valuation Report zum 31. Oktober 2011 von BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland (22. November 2011);

- Valuation Report zum 31. Oktober 2011 von Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Warschau, Polen (5. Juni 2012);

- Valuation Report zum 31. Oktober 2011 von Ingenieur Diplomkaufmann Peter Steppan, Wien, Österreich (Dezember 2011).

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

Einsehbare Dokumente

Kopien der folgenden Dokumente können während der Gültigkeit des Prospekts am Sitz der Emittentin, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich, Tel. +43 (0)5 7111, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- die Satzung der Emittentin;

- dieser Prospekt samt seiner Anlage 1;

- die Geschäftsberichte einschließlich der Konzernabschlüsse 2010/2011 und 2009/2010;

- der 3. Quartalsbericht 2011/2012.

Ausgewählte Finanzinformationen

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der IMMOFINANZ Group wurden den gemäß IFRS erstellten und geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2010/2011 und 2009/2010 sowie dem ungeprüften 3. Quartalsbericht 2011/2012 entnommen und sollten in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

Kennzahlen der IMMOFINANZ Group	1. bis 3. Quartal (1. Mai bis 31. Jänner)		Geschäftsjahr endend zum 30. April	
Ergebniskennzahlen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011[1]**	**30. April 2011**	**30. April 2010[2]**
Mieterlöse in Mio. EUR	437,3	423,1	578,9	541,7
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	372,0	310,3	458,7	364,9
Konzernergebnis in Mio. EUR	269,4	229,3	313,5	195,6
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,27	0,23	0,32	0,17
Interest Coverage Ratio in %[3]	202,7%	173,3%	188,7%	153,5%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	289,4	303,2	363,8	387,5

Vermögenskennzahlen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011**	**30. April 2011**	**30. April 2010**
Bilanzsumme in Mio. EUR	12.014,4	11.939,0	11.755,9	11.774,4
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %[4]	46,0%	42,9%	44,0%	43,8%
Loan to Value in %[5]	54,0%	59,3%	57,6%	59,7%
Gearing in %[6]	86,7%	101,8%	92,5%	95,7%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011**	**30. April 2011[7]**	**30. April 2010**
Anzahl der Immobilien	1.836	1.851	1.847	1.845
Vermietbare Fläche in m²	6.612.740	6.694.505	6.614.398	6.843.352
Vermietungsgrad in %[8]	90,0%	89,7%	89,9%	90,0%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	9.179,7	8.800,3	8.742,1	8.684,7
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	333,0	177,9	299,6	179,9
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	270,1	218,3	142,5	252,3

Aktienkennzahlen	**31. Jänner 2012**	**31. Jänner 2011**	**30. April 2011**	**30. April 2010**
Buchwert je Aktie in EUR	5,31	5,31	5,48	4,90
Net Asset Value verwässert je Aktie in EUR	5,53	5,13	5,36	4,78
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,46	3,22	3,21	3,24
Anzahl der Aktien	1.140.478.682	1.044.366.775	1.045.373.586	1.044.216.775

Erläuterungen:

(1) Folgende Änderungen wurden durchgeführt, um die Vergleichbarkeit von Informationen zu gewährleisten:
Im Rahmen von Erstkonsolidierungen wurden aktive Steuerlatenzen aufgrund unsicherer Verwertung auf Konzernebene in Vorjahren wertberichtigt. Für Aufwertungen in Folgejahren wurden zur Gänze passive Steuerlatenzen gebildet, ohne die wertberichtigten aktiven Steuerlatenzen anzurechnen. Die Anwendung von IAS 8 ergab eine Erhöhung des Ergebnisvortrags um EUR 284,6 Mio. und eine Verringerung der passiven Steuerlatenzen in gleicher Höhe.
Es wurden gemäß IAS 12.74f zusätzliche Saldierungen von latenten Steuerabgrenzungen in Höhe von EUR 189,2 Mio. zum 31. Jänner 2011 vorgenommen.
Der Ausweis der derivativen Komponenten der Wandelanleihen wird nicht gesondert bewertet und daher unter den Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen ausgewiesen. In den Vergleichszahlen zum 31. Jänner 2011 wurden dementsprechend EUR 49,1 Mio. aus den sonstigen Verbindlichkeiten in die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen umgegliedert.
Zur besseren Darstellung der Unternehmensstrategie wurde das Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in die Erträge aus Immobilienverkäufen
und das Bewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in die Erträge aus der Immobilienentwicklung umgegliedert.
(2) Im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichtes für das Jahr 2010/2011 wurden die Vergleichsinformationen für das Geschäftsjahr 2009/2010 angepasst. Für Details wird auf den Punkt 2.1.9 des Geschäftsberichtes für das Jahr 2010/2011 verwiesen.
(3) Operatives Ergebnis in Prozent des Finanzierungsaufwandes
(4) Eigenkapital in % des Gesamtkapital (Aktiva/Passiva)
(5) Finanz- und Wandelanleihenverbindlichkeiten in % des gesamten Immobilienvermögens
(6) (Finanz- und Wandelanleihenverbindlichkeiten minus Liquide Mittel) in % des Eigenkapitals
(7) Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 72,0 Millionen wurden rückwirkend zum 30. April 2011 in das Immobilienvermögen umgegliedert
(8) Vermietete Fläche in % der vermietbaren Flächen

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin nach dem letzten Bilanzstichtag

Seit dem Stichtag 30. April 2011 (Geschäftsjahr 2010/2011) haben sich die Finanzverbindlichkeiten der Emittentin bedingt durch verschiedene Transaktionen, wie insbesondere den Erwerb des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostokino, von Neufinanzierungen in der BUWOG und der Übernahme von Geschäftsanteilen an der Adama Holding Public Ltd. einerseits sowie der Ausübung von Put-Optionen aus der Wandelanleihe 2007 – 2014 und der Wandlung der Wandelanleihe 2009 – 2011 andererseits um rund 7 % erhöht.

Faktoren mit Einfluss auf die Aussichten der IMMOFINANZ Group und die Solvenz der Emittentin

Seit dem Datum der Veröffentlichung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2010/2011 gab es keine wesentlichen negativen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin bzw. der IMMOFINANZ Group.

Geschäftstätigkeit

Überblick

Die Emittentin ist die Holdinggesellschaft der IMMOFINANZ Group, einem international tätigen Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Wien. Die Emittentin fungiert demnach als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group und notiert im ATX (ISIN AT0000809058) der Wiener Börse. Die Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Seit der Gründung im Jahr 1990 hat die IMMOFINANZ Group ein Immobilienportfolio aufgebaut, wobei die derzeit mehr als 1.600 Bestandsimmobilien durchschnittlich zu 90% vermietet sind.

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group ist die Erwirtschaftung von Mieteinnahmen durch die aktive Verwaltung eines diversifizierten Immobilienportfolios in Zentral- und Osteuropa. Zusätzliche Erträge werden mit Entwicklungsprojekten und portfoliooptimierenden Verkäufen generiert. Dabei verfolgt die IMMOFINANZ Group eine 80:10:10-Strategie. Die Vermietung von Immobilien bringt zirka 80% der operativen Erträge, jeweils zirka 10% werden mit Entwicklungsprojekten und Immobilienverkäufen generiert. Durch die Kombination von Investitionen in Bestandsimmobilien und die Realisierung von Entwicklungsprojekten optimiert die IMMOFINANZ Group das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken. Während die Bestandsimmobilien kontinuierliche Einnahmen generieren, eröffnen die Entwicklungsaktivitäten künftiges Potenzial und Wachstumsmöglichkeiten.

Für eine optimale Risikostreuung investiert die IMMOFINANZ Group in Objekte an verschiedenen Standorten und mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Verschiedene Investitionsgrößen und gemischte Mietstrukturen sind weitere strategische Maßnahmen zur Risikominimierung. Durch diese Diversifikation können Marktzyklen und -schwankungen sehr gut ausgeglichen werden.

Die IMMOFINANZ Group konzentriert ihre Aktivitäten auf die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Russland und die Anlageklassen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik.

Die IMMOFINANZ Group investiert gegenwärtig in 1.630 Bestandsimmobilien mit einem Wert von zirka EUR 8,77 Mrd. (per 31. Jänner 2012). Weiters hält und verwaltet die IMMOFINANZ Group Beteiligungen an internationalen Immobiliengesellschaften und Fondsbeteiligungen. Teil der Strategie ist, durch Veräußerungen das Engagement an passiven Investments zu reduzieren bzw. die Kontrolle über diese Beteiligungen zu erlangen. Die durch Verkäufe von Vermögenswerten, welche nicht zum Kerngeschäft gehören, und aus opportunistischen Immobilienverkäufen frei werdenden Mittel reinvestiert die IMMOFINANZ Group in Premiumimmobilien. Zum Stichtag 31. Jänner 2012 hat die IMMOFINANZ Group seit dem Start des Verkaufsprogramms aus Verkäufen Erlöse in Höhe von zirka EUR 919,5 Mil-

lionen erzielt. Damit konnte das zu Beginn des Geschäftsjahres 2010/2011 implementierte fünfjährige Verkaufsprogramm in Höhe von EUR 2,5 Mrd. bereits in den ersten sieben Quartalen zu EUR 44,5 Millionen anteilsmäßig übererfüllt werden. Mit Ende des 3. Quartals des Geschäftsjahres 2011/2012 stiegen die Mieterlöse im Periodenvergleich um 3,4% von EUR 423,1 Millionen auf EUR 437,3 Millionen. Das operative Ergebnis (EBITDA) ist im Vergleichszeitraum aufgrund von kontinuierlichen Verbesserungen aller operativer Kennzahlen von EUR 310,3 Millionen auf EUR 372,0 Millionen gestiegen. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) verbesserte sich unter anderem aufgrund von positiven Bewertungs- und Wechselkurseffekten um 101,3% von EUR 343,3 Millionen auf EUR 690,9 Millionen

Mit der Emission der Wandelanleihen 2018 (WA 2018) hat die IMMOFINANZ Group im Geschäftsjahr 2010/2011 EUR 515,1 Millionen erlöst. Der Großteil der Erlöse wurde in den Rückkauf der ausstehenden Wandelanleihen 2014 und 2017 investiert. Dadurch konnte die IMMOFINANZ Group diese Wandelanleihen, die im Jahr 2012 durch die Inhaber fällig gestellt werden können, frühzeitig refinanzieren und das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ Group optimieren.

Innerhalb des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit für die drei Quartale vom 1. Mai 2011 bis 31. Jänner 2012 wurden Ein- und Auszahlungen jeweils um EUR 192,0 Mio. zu gering dargestellt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bleibt unverändert.

Die Positionierung der Emittentin

Als internationales Immobilienunternehmen legt die IMMOFINANZ Group Wert auf eine ausgewogene Risikostreuung durch ihre Tätigkeit in acht Kernländern: Projekte in Österreich und Deutschland bilden die Basis für Investitionen in Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland.

Die Unternehmensbereiche und Märkte der Emittentin

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group ist der Ankauf und die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien (Asset Management), die Realisierung von Entwicklungsprojekten (Development) und die Verwertung von Objekten (Trade).

Mit rund 80 % Umsatzanteil ist der Bereich Asset Management am bedeutendsten. Die Bereiche Trade und Development erwirtschafteten jeweils rund 10% des Gesamtumsatzes.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick der Erträge nach den drei Ertragsquellen:

	1.-3. Quartal		**Geschäftsjahr**	
(in MEUR)	2011/2012	2010/2011	2010/2011	2009/2010
Asset Management	352,6	333,5	440,8	438,2
Trade	39,4	23,1	53,8	30,8
Development	52,9	22,4	44,6	-19,4
Gesamt	**444,9**	**379,0**	**539,2**	**449,6**

- Asset Management
  Die Vermietung von Bestandsimmobilien ist die größte Einnahmequelle der IMMOFINANZ Group. Dabei konzentriert sich die IMMOFINANZ Group auf Topimmobilien in den vier Anlageklassen Einzelhandel, Büro, Logistik und Wohnen.

  Mit 31. Jänner 2012 umfasst das Büroportfolio 109 Bestandsimmobilien. Der anteilige Buchwert dieser Objekte beträgt zirka EUR 2,69 Milliarden. Das entspricht einem Anteil von 30,7% am Bestandsimmobilienportfolio. Die IMMOFINANZ Group konzentriert ihre Aktivitäten im Bereich Büro vor allem auf die Märkte Österreich, Tschechien, Polen und Rumänien.

  Mit 31. Jänner 2012 umfasst das Einzelhandelsportfolio 190 Bestandsimmobilien. Der anteilige Buchwert dieser Einkaufszentren beträgt EUR 2.428,2 Millionen. Das entspricht einem Anteil von

27,7% am Bestandsimmobilienportfolio. Russland, genauer gesagt Moskau, ist für die IMMOFINANZ Group mit Abstand der wichtigste Einzelhandelsmarkt, gefolgt von Österreich und Polen.

Mit 31. Jänner 2012 umfasst das Logistikportfolio 69 Bestandsimmobilien. Der anteilige Buchwert der Logistikimmobilien beträgt EUR 810,8 Millionen. Das entspricht einem Anteil von 9,2% am Bestandsimmobilienportfolio. Der wichtigste Logistikmarkt Deutschland wächst dank der starken Exportleistung des Landes kräftig.

Mit 31. Jänner 2012 umfasst das Wohnungsportfolio 1.259 Bestandsimmobilien. Der anteilige Buchwert der Wohnobjekte beträgt EUR 2.644,7 Millionen. Das entspricht einem Anteil von 30,2% am Bestandsimmobilienportfolio.

- Trade
  Der Kauf und Verkauf von Immobilien ist neben der Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung eine der drei Ertragsquellen der IMMOFINANZ Group. Ziel ist es, mit selektiven und strategiekonformen Immobilientransaktionen das Immobilienportfolio gewinnbringend zu stärken. Veräußert werden unter anderem jene Immobilien, die aufgrund ihrer Größe, ihrer Qualität oder ihrer Lage – beispielweise Objekte in Sekundär- und Tertiärstädten oder außerhalb der Kernländer – oder ihrer Nutzung (z.B. Hotels) nicht ins Zielportfolio der IMMOFINANZ Group passen. Ferner werden Immobilien veräußert, die sich am Höhepunkt ihres Zyklus befinden und wo mittelfristig mit keiner weiteren Preissteigerung zu rechnen ist. Teil der Strategie ist, durch professionelle Bewirtschaftung und Optimierung den Verkehrswert der Immobilien zu steigern und diese Wertsteigerung beim Verkauf zu realisieren. Zugekauft werden vor allem hochqualitative Objekte in Premiumlagen oder diese werden selbst entwickelt.

- Development
  Die Entwicklung von eigenen Immobilienprojekten ergänzt die Ertragsquellen Asset Management und Trade und bringt die IMMOFINANZ Group in die Position, vom Wachstum auf den Immobilienmärkten Zentral- und Osteuropas entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu profitieren.

  Mit 31. Jänner 2012 befinden sich 36 Entwicklungsprojekte im Portfolio der IMMOFINANZ Group. Diese Immobilien weisen zum 31. Jänner 2012 einen anteiligen Buchwert in Höhe von EUR 432,2 Millionen aus. Die offenen Baukosten betragen EUR 464,9 Millionen. Der Verkehrswert nach Fertigstellung wird auf zirka EUR 1,02 Mrd geschätzt.[1] Der Schwerpunkt der Immobilienentwicklung liegt derzeit insbesondere auf den Kernmärkten Österreich, Russland, Polen und Deutschland. Die Entwicklungstätigkeiten werden in Zukunft intensiv verstärkt, unter anderem soll auch in der BUWOG, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ Group, in den kommenden Jahren die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen deutlich gesteigert werden.

Märkte

Immobilienmarkt in Österreich[2]

Makroökonomische Treiber

Österreich verzeichnete im Jahr 2011 ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von 3,3%. Für 2012 wird ein Wachstum von 0,6% prognostiziert. Auch in Österreich hinterlässt die Eurokrise ihre Spuren, vor allem bedingt durch die hohe Exportabhängigkeit Österreichs. Im Arbeitsmarktvergleich ist Österreich absoluter Spitzenreiter der Europäischen Union. Mit 4,2% ist die Arbeitslosenrate die niedrigste der EU, weit unter dem Durchschnitt aller Mitgliedsstaaten, der momentan bei 10,2% liegt. Der private Konsum stagniert zurzeit leicht, aber in Anbetracht der sehr guten Beschäftigungslage und der nun rückläufigen Inflation sollten sich die Realeinkommen stabil entwickeln.

[1] Diese Kennzahl enthält auch Development Profit.

[2] Quellen: EHL Research (Stand 30. April 2012); Cushman & Wakefield, Marketbeat Reports, 2008-2011; SNL Länder & Wirtschaftsdatenbank (Stand: 30. April 2012).

Die von der Regierung ab April 2011 beginnenden Konsolidierungsmaßnahmen wie etwa die Vermögenszuwachssteuer auf Immobilien, ein Steuerabkommen mit der Schweiz, aber auch strittige Punkte wie die Finanztransaktionsteuer sollen deutlich zur weiteren wirtschaftlichen Stabilität des Landes beitragen.

Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilientransaktionsmarkt war im Vergleich zum Vorjahr deutlich dynamischer. Zum Jahresende 2011 beliefen sich die gewerblichen Immobilieninvestitionen auf zirka EUR 1,7 Milliarden, ein Anstieg von 7% im Vorjahresvergleich. Etwa 70% dieses Volumens stammen von nationalen Investoren, 10% von deutschen Investoren. Das internationale Investitionsinteresse ist mit nur rund 20% des Gesamtvolumens nach wie vor gering. Der Fokus der Investoren lag im Jahr 2011 vor allem auf dem Bürosegment (zirka 27% des Volumens) und auf dem Hotelsektor (zirka 24% des Volumens). Mit jeweils knapp unter 20% sind das Einzelhandelssegment sowie das Wohnimmobiliensegment an Platz 3 und 4 der Rangliste, stark zum Unterschied zu anderen, vor allem osteuropäischen Märkten, wo zurzeit besonders das Einzelhandelssegment von hohem Interesse ist.

Der Büromarkt in Wien profitiert weiterhin von einer sehr niedrigen Leerstandsrate. Diese liegt zurzeit im Spitzensegment bei etwa 6,5%. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine leichte Steigerung des Leerstandes. Die Neuflächenproduktion lag im Jahr 2011 insgesamt bei nur rund 180.000 m², ein sehr geringer Wert im Vergleich zu den vorangegangen Jahren. Dabei liegt der Vorvermietungsgrad der Fertigstellungen im Durchschnitt bei etwa 30-50% (Vorvermietung bedeutet, dass hinsichtlich der betreffenden Flächen bereits Mietverträge, Vorverträge, Term Sheets, Absichtserklärungen oder zumindest ernsthafte Interessensbekundungen vorliegen). Mit einer Nachfrage von zirka 210.000 m² im selben Jahr, ebenfalls ein sehr geringer Wert im Vergleich zu den Vorjahren, und damit einem relativ synchronen Rückgang von Neuflächenproduktion und Vermietungsleistung konnten die Mietpreise auf stabilem Niveau gehalten werden.

Die Kennzahlen der Einkaufszentren und Fachmarktzentren in Österreich bleiben weiterhin stabil, wobei nach wie vor rege Mieternachfrage besteht. Die schwierige wirtschaftliche Lage lässt Mieter jedoch mögliche Expansionen genauer prüfen. Abermals profitieren dabei Core-Immobilien, da bei solchen Immobilien Risiken minimiert und besser abschätzbar sind. Ein positives Beispiel dafür ist der Erfolg des Standortes BahnhofCity West am Wiener Westbahnhof.

Der österreichische Logistikmarkt war im vergangenen Jahr, wie schon früher, wenig aktiv, aber stabil. Es sind keine signifikanten Transaktionen bekannt.

Der österreichische Wohnimmobilienmarkt ist momentan sehr aktiv. Es herrscht nach wie vor rege Nachfrage von privaten Investoren als Alternative zu anderen Anlageformen, vor allem aus Gründen des Inflationsschutzes und der Wertstabilität. Spitzenmieten und Spitzenkaufpreise haben bereits ein sehr hohes Niveau, vor allem in Wien, erreicht. Auch die Nachfrage nach Zinshäusern steigt kontinuierlich.

Immobilienmarkt in Ungarn[3]

Makroökonomische Treiber

Ungarn verzeichnete im Jahr 2011 ein Wachstum des BIP von 1,7%, 2012 wird das BIP vermutlich um -0,8% schrumpfen. Angesichts der Staatschuldenquote von fast 80% muss Ungarn - wie auch mehrfach von IWF und EU gefordert - Ausgaben reduzieren und Steuern erhöhen, um so den Haushalt auszugleichen und die Gefahr einer Zahlungsunfähigkeit abzuwenden. Diese Maßnahmen sind aus unternehmerischer Sicht für die unbedingt notwendigen, wachstumsfördernden Maßnahmen, um die ungarische Wirtschaft wieder in Schwung zu bringen, kontraproduktiv. Innerpolitische Probleme

[3] Quellen : Colliers, Hungary Research & Forecast Report 2012; BRF, Budapest Research Forum, Office Market Q4 2011; EIU Datatool Version 21.0 (Stand 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

rund um Ungarns Regierungschef Victor Orban und die Plagiatsaffäre des Präsidenten Pal Schmitt haben zudem das Vertrauen in die ungarische Wirtschaft von Verbrauchern, Geschäftsleuten und Investoren weiter geschmälert.

Immobilienmarkt

Durch die schlechte wirtschaftliche Lage des Landes ist der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren fast zum Erliegen gekommen. Der Büromarkt konnte sich im Verlauf des letzten Jahres nun wieder etwas erholen. Der Flächenumsatz betrug rund 400.000 m², dabei konnten einige Mieter von den immer noch moderaten Mietpreisen und dem weiterhin hohen Leerstand profitieren und ihre Standorte in Core-Immobilien in guten Lagen verlegen. Mit einem durchschnittlichen Leerstand von rund 24% liegt Ungarn weit über dem zentral- und osteuropäischen Niveau. Neue Projekte gibt es daher nur sehr vereinzelt, da solche vor allem an der fehlenden Bankfinanzierung scheitern. Alleine in Budapest sind zirka 60 Projekte bekannt, die gegenwärtig eine Finanzierung suchen. Es ist also zurzeit für den Erfolg einer Projektentwicklung in Ungarn substantiell, einen möglichst hohen Grad der Vorvermietung bereits in der Planungsphase zu erreichen.

Der Logistikmarkt blieb auf einem relativ verhaltenen Level stabil. Angebot und Nachfrage und somit auch die Mieten blieben auf einem konstanten Niveau. Eine leichte Verbesserung konnte gegen Ende des vergangenen Jahres verzeichnet werden. In Anbetracht der relativ hohen Leerstandsrate von etwa 21% sind zurzeit keine substantiellen Projekte im Logistiksegment in Planung. Durch die hohe Verfügbarkeit von Grundstücken können aber Projektentwicklungen bei einer möglichen künftigen Erholung des Marktes schnell realisiert werden.

Der Einzelhandelsmarkt hat im vergangenen Jahr stagniert und zeigt bislang wenig Zeichen der Erholung. Im Jahr 2011 konnten landesweit nur drei neue Shoppingzentren eröffnen. Einige internationale Marken, wie etwa Debenhams oder Max Mara, nützten das gegenwärtig relativ niedrige Mietpreisniveau, um den ungarischen Markt neu zu erschließen bzw. dort zu expandieren. Das Mietpreisniveau sank in durchschnittlichen Lagen in den vergangenen zwei Jahren um zirka 10-30%, im Gegensatz dazu entwickelten sich Mieten in Spitzenlagen mancherorts sogar leicht positiv.

Immobilienmarkt in der Tschechischen Republik[4]

Makroökonomische Treiber

Die Tschechische Republik profitiert weiterhin von einem – gemessen an anderen osteuropäischen Ländern - überdurchschnittlich hohen BIP pro Kopf von zirka EUR 14.900 pro Jahr. Die Wirtschaft Tschechiens ist sehr exportabhängig, Exporte machen über 60% des nationalen BIP aus, ein Drittel davon sind Exporte ins benachbarte Deutschland. Dadurch ist die wirtschaftliche Prognose für die nächsten Jahre recht positiv. Aktuell liegt die Arbeitslosenquote stabil bei 6,8% was sich im osteuropäischen Vergleich als niedrig erweist. Nach einem BIP Wachstum von 1,7% im Jahr 2011, und damit vergleichbar mit dem EU-Durchschnitt von 1,6%, ist für 2012 mit einem Wachstum von zirka 0,2% zu rechnen. Ab 2013 kann wieder mit einer Erholung und einem deutlichen Wachstum von 1,9%, durch den allgemeinen Aufschwung der EU, allen voran Deutschland, gerechnet werden.

Immobilienmarkt

2011 wurden in der Tschechischen Republik Transaktionen im Gesamtwert von zirka EUR 2,2 Milliarden verzeichnet, das Vierfache des Wertes von 2010 (EUR 570 Millionen). Dies kann vor allem auf die vorherrschende Stabilität des tschechischen Immobilienmarktes und die große Verfügbarkeit an institutionellen Anlageobjekten zurückgeführt werden. Neben dem aktiven nationalen Investoreninteresse war auch ein deutlicher Anstieg des ausländischen Interesses zu spüren. Knapp über die Hälfte des Investitionsvolumens konnte im vergangenen Jahr dem Einzelhandelssegment zugerechnet werden. Gewöhnlich wird der größte Anteil der Transaktionen im Bürosegment verzeichnet, was aber im letzten Jahr durch die nur geringe Verfügbarkeit von institutionellen Anlageobjekten im Bü-

[4] Quellen: Colliers, 2012 Eastern Europe Real Estate Review, Czech Republic; CBRE, MarketView, Snapshot Czech Republic, 2011 Summary; EIU Datatool Version 21.0 (Stand 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

rosegment nicht erreicht wurde. Im Logistikbereich, der zirka 20% des Investmentvolumens darstellt, konnten vergangenes Jahr die ersten größeren Portfoliotransaktionen verzeichnet werden.

Die durchschnittliche Leerstandsrate des Büromarkts in Prag sank im vergangenen Jahr leicht und liegt nun bei zirka 12,0%. Dabei ist zu beobachten, dass diese in den verschiedenen Submärkten stark variiert. Im Jahr 2011 wurden, im Gegensatz zu vielen anderen Märkten in Zentral- und Osteuropa, 12 neue Bürogebäude fertiggestellt, was einen Neuflächenzuwachs von zirka 100.000 m² darstellt. Für die nächsten Jahre ist aber mit deutlich weniger Fertigstellungen zu rechnen. Der Flächenumsatz erreichte ein neues Rekordvolumen von 325.500 m², wobei 30% davon Neuvermietungen ausmachten.

Der Einzelhandelsmarkt bleibt weiterhin durchaus dynamisch, dabei sind Core Objekte weiterhin sehr gefragt. Nur ein geringes Volumen an neuen Flächen wurde im Jahr 2011 fertiggestellt, wobei vor allem Fachmarktzentren in Sekundärstädten, wie etwa in Ostrava, fertiggestellt wurden. Einige Shoppingzentren der "ersten Generation" wurden renoviert und teils vergrößert, eine wichtig Maßnahme, um bestehende Mieter zu halten. Spitzenmieten blieben sowohl in Shoppingzentren als auch im Einkaufsstraßen-Markt stabil.

Der Logistikmarkt verzeichnete einen etwas geringeren Flächenumsatz als im letzten Jahr, im Fünf-Jahres-Vergleich stellt dies aber immer noch eine sehr positive Entwicklung dar. Die durchschnittliche Leerstandsrate sank deutlich. Weiterhin sind spekulative Bauvorhaben selten, 70% der im Bau befindlichen Flächen sind bereits vorvermietet.

Immobilienmarkt in Polen[5]

Makroökonomische Treiber

Das bevölkerungsmäßig sechstgrößte Land der Europäischen Union kann weiterhin eine sehr positive Bilanz ziehen. Die Wirtschaft ist im vergangenen Jahr um 4,3% gewachsen und lag damit weit über dem EU-Durchschnitt von 1,6%, und damit auch weit über dem Durchschnitt der anderen CEE Länder. Für 2012 ist mit einem Wachstum von 2,6% zu rechnen, wiederum weit über den oben genannten Durchschnitten. Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen Monaten leicht gestiegen und liegt nun mit 10,2% auf dem Niveau der anderen CEE Länder.

Immobilienmarkt

Der Transaktionsmarkt war auch 2011 wieder äußerst aktiv. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von rund EUR 2,5 Milliarden gehandelt, ein Plus von 30% gegenüber dem Vorjahr, und somit das höchste Transaktionsvolumen seit 2007. Der Anteil polnischer Investoren war auch im vergangenen Jahr verschwindend gering. Sehr aktiv am Markt waren weiterhin vor allem österreichische und deutsche Investoren, wobei auch ein stärkeres transkontinentales Interesse gegeben war. Der Büroinvestmentmarkt konzentriert sich weiterhin beinahe nur auf Warschau. Transaktionen im Einzelhandelssegment beliefen sich mit etwa EUR 1,2 Milliarden auf etwa 50% des gesamten Transaktionsvolumens. Transaktionen im Logistikmarkt sind mit etwa EUR 165 Millionen im Hinblick auf das Gesamtvolumen eher zu vernachlässigen. In diesem Segment fehlt es vor allem an handelbaren Objekten.

Der Flächenumsatz im Bürosegment betrug im Jahr 2011 in ganz Polen 895.000 m². Davon entfielen 573.000 m², also deutlich mehr als 50%, auf Warschau. In den kommenden Jahren ist mit einer größeren Anzahl an Fertigstellungen neuer Flächen zu rechnen, nicht nur in Warschau, sondern auch in regionalen Märkten wie etwa in Wroclaw, Krakow oder Szczecin. Insgesamt befinden sich zurzeit 625.000 m² neue Büroflächen im Bau. Im letzten Jahr wurden alleine in Warschau 121.000 m² an neuen Büroflächen fertig gestellt, das Gesamtvolumen betrug daher zum Jahresende 3,6 Millionen m².

[5] Quellen: IVG, Market Report Poland 2012; CBRE, Poland Office Destinations 2012; EIU Datatool Version 21.0 (Stand 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

Die stabile volkswirtschaftliche Entwicklung und das steigende verfügbare Einkommen der Bevölkerung macht Polen zu einem beliebten Investmentziel vor allem im Einzelhandelssegment. Die Marktkonditionen im Einzelhandelssegment sind dabei regional sehr verschieden. In einigen Ballungszentren ist bereits eine Marktsättigung eingetreten, dort ist nun ein zunehmender Verdrängungswettbewerb zu beobachten. Wie in vielen anderen osteuropäischen Ländern steigt auch in Polen die Beliebtheit von Fachmarktzentren. Diese werden zunehmend als Alternative zu klassischen Einkaufszentren bei Mietern, Kunden und Projektentwicklern gesehen. Mit zirka 7 Millionen m² an Fläche ist der Logistikmarkt der Größte seiner Art im CEE Raum. Mit 2,7 Millionen m² sind in Warschau und Umgebung rund 40% der Flächen angesiedelt. Den zweitwichtigsten Markt stellen Kattowitz und Umgebung mit zirka 1,3 Millionen m² dar. Durch eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur und der weiterhin anhaltenden internationalen, aber auch insbesondere der nationalen Nachfrage ist weiterhin eine positive Entwicklung zu erwarten. 2011 konnte sich der Leerstand, wie schon im vorhergehenden Jahr, deutlich verbessern und liegt nun bei rund 15,7%.

Immobilienmarkt in Rumänien[6]

Makroökonomische Treiber
Rumäniens reales Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich 2011 um 2,5%. Laut Prognosen soll das BIP im Jahr 2012 um 1,0% steigen. Die Arbeitslosenrate beträgt zurzeit 7,1%.

2011 stiegen sowohl die Ausgaben von Verbrauchern als auch der öffentlichen Hand. Durch die enge Zusammenarbeit mit einigen der wirtschaftlich geschwächten EU Peripherieländer, allen voran Griechenland, hier insbesondere im Bankensektor, ist die Wirtschaft stark von der Krise betroffen. Auch österreichische Banken sind in Rumänien sehr stark vertreten. Durch die hohe Unsicherheit auf dem Markt ist die Bereitstellung von Krediten für Investitionen im wirtschaftlichen und im privaten Bereich mehr als zuvor an hohe Eigenkapitalanteile gebunden.

Immobilienmarkt
Im vergangenen Jahr fanden Transaktionen vermehrt im ersten Halbjahr statt, da die allgemeine Unsicherheit auf den europäischen Märkten die meisten Abschlüsse im zweiten Halbjahr verhinderte. Dabei sanken die Renditen am Anfang des Jahres leicht, diese Entwicklung bildete sich aber gegen Ende des Jahres durch die Verschlechterung des Marktumfeldes wieder zurück. Insgesamt wiesen die Transaktionen einen Wert von EUR 150 Millionen auf, wobei sich ein Großteil der abgeschlossenen Transaktionen im Bereich unter EUR 20 Millionen befanden. Durch das Fehlen an attraktiven Investmentobjekten entschieden einige der internationalen Investoren Projekte nun selbst zu entwickeln.

Der Büromarkt Rumäniens konzentriert sich, neben kleineren regionalen Städten wie etwa Cluj oder Timişoara, hauptsächlich auf Bukarest. Die Gesamtfläche an modernen Büroflächen beträgt in der Hauptstadt zurzeit zirka 1,5 Millionen m², im Laufe des vergangenen Jahres kamen davon 114.000 m² neu hinzu. Wie schon im Jahr zuvor wurde auch im vergangenen Jahr der Flächenumsatz leicht gesteigert und lag zum Jahresende 2011 bei 175.000 m². Erstmalig seit 2008 überstieg vergangenes Jahr die Vermietungsleistung den Neuflächenzuwachs. Dadurch konnte sich die durchschnittliche Leerstandsrate etwas verbessern. Hierbei ist anzumerken, dass die Kennzahlen des Bukarester Büroimmobilienmarktes in den verschiedenen Stadtteilen variieren. So beträgt der Leerstand in Pipera über 45% und liegt im Vergleich dazu im Westen der Stadt bei fast 0%. Das Mietniveau blieb auf einem konstanten Niveau, wobei in Lagen mit hohen Leerstandsraten den Mietern oftmals große finanzielle Anreize geboten werden.

Der Einzelhandelsmarkt zeigte deutliche Anzeichen der Erholung. Insgesamt kamen bis Jahresende 2011 176.000 m² an Verkaufsflächen neu auf den Markt. Dabei beanspruchte vor allem der Lebens-

[6] Quellen: EUROSTAT (Arbeitslosenquote, Stand 30. April 2012); Colliers, Romania, Research & Forecast Report 2012; Reas, Residential Markets in Central European Capitals März 2012; EIU Datatool Version 21.0 (Stand 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

mitteleinzelhandel überproportional viel an neuen Flächen, nämlich zirka 30%. Durch den hohen Vorvermietungsgrad der fertig gestellten Flächen von durchschnittlich 70% konnte der Bedarf schon vor Fertigstellung festgestellt und bedient werden. Die Spitzenmieten sanken leicht und stehen momentan bei EUR 70 im Monat. Zurzeit sind zirka weitere 10 im Bau befindliche Projektentwicklungen im Einzelhandelssegment bekannt.

Mit Ende 2011 zählte man 922.000 m² an Logistikfläche in Rumänien, wobei nur 10.000 m² neu hinzukamen. Im Vorjahresvergleich sank die Nachfrage nach Logistikflächen um zirka 10%. Die meiste Nachfrage wird nach wie vor in den westlichen Vororten Bukarest generiert. Das Mietpreisniveau blieb in Bukarest bei gleichbleibendem Leerstand konstant.

Der Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich in Rumänien stabil. In Bukarest beispielsweise konnten die Preise trotz leichten Nachfragerückgangs im Vergleich zum vierten Quartal 2010 um zirka 5% gesteigert werden. Die weitere Entwicklung ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes und der Entwicklung der privaten Haushaltseinkommen abhängig.

Immobilienmarkt in der Slowakei[7]

Makroökonomische Treiber

In den Parlamentswahlen der Slowakei Anfang März diesen Jahres konnte Robert Fico einen Erdrutschsieg erzielen, und ist nun nach seiner Amtsperiode von 2006-2010 zurück an der Macht, nachdem die Vorgänger-Mitte-Rechts Regierung nach einer Vertrauensabstimmung zusammenbrach. Dies kann, wie von Experten vermutet, wieder zu einer größeren "Anti-Business" Haltung führen, was angesichts der gegenwärtig eher schwierigen wirtschaftlichen Lage (hohe Exportabhängigkeit) des Landes nicht zielführend wäre. Dabei wird erwartet, dass das Ziel eines Haushaltsdefizits von 3% des BIPs bis zum Jahr 2013 (zurzeit bei etwa 4,6%) durch Steuererhöhungen bzw. zusätzliche Steuern und nicht durch Ausgabensenkungen erreicht werden soll. Das BIP wuchs 2011 um 3,3%, für 2012 wird ein Wachstum von 1,3% deutlich über dem EU-Durchschnitt (-0,4%) prognostiziert. Das BIP pro Kopf lag 2011 bei etwa EUR 12.800 und ist für 2012 mit etwa EUR 13.460 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote stieg in den vergangen Monaten rasch an und liegt nun bei etwa 14%, was im Vergleich zu EU-Staaten relativ hoch ist. Der EU-Durchschnitt lag Anfang des Jahres bei etwas über 10%.

Immobilienmarkt

Im vergangenen Jahr konnten auf dem eher ruhigen Transaktionsmarkt der Slowakei einige Transaktionen von internationalen Investoren abgeschlossen werden. Beispielhaft können an dieser Stelle das Aupark Einkaufszentrum, das Unibail-Rodamco kaufte, oder das Aupark Bürogebäude, in das Heitman investierte, genannt werden. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen im Einzelhandel im Jahr 2011 EUR 191 Millionen, das höchste Volumen seit 2007, im Bürosegment waren es insgesamt EUR 120 Millionen. Die Volatilität auf den europäischen Kapitalmärkten und die politischen Unruhen im Land selbst haben den Flächenumsatz und das Investitionsvolumen im Bürosektor konstant niedrig gehalten. Der Büroimmobilienmarkt der Slowakei beschränkt sich hauptsächlich auf Bratislava, insgesamt zählt der Markt 1,45 Millionen m² an modernen Büroflächen, im Jahr 2011 kamen nur zirka 16.000 m² hinzu. Demzufolge blieb die Spitzenmiete stabil bzw. konnte sich leicht verbessern, der Leerstand nahm leicht zu, vor allem wegen effizienterer Nutzung der Flächen durch die Mieter. In 2011 betrug der Flächenumsatz insgesamt zirka 95.000 m², wovon ein Drittel auf Neuverhandlungen entfiel.

Der Einzelhandelsmarkt konnte sich weiterhin stabilisieren, Spitzenmieten und Leerstand blieben konstant. Im Jahr 2012 wird ein neues Shoppingzentrum in Bratislava fertig gestellt werden. Die Spitzenmieten – wobei die Schere hier zwischen Spitzenmieten und dem Mietzins in Sekundärmärkten sich immer mehr vergrößert– werden deshalb ein wenig sinken, die Spitzenrenditen sollten dabei

[7] Quellen: CBRE, MarketView Big Box Slovakia Q4 2011; Cushman & Wakefield, Marketbeat Reports Q4 2011; CBRE, MarketView Bratislava Offices Q4 2011; EIU Datatool Version 21.0 (Stand 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

stabil bleiben. Der Einzelhandelsmarkt ist ganz klar zum Mietermarkt geworden, diese finden nun auch in guten Lagen günstige Mietkonditionen.

Der Logistikmarkt konnte sich nach einem eher schwachen Jahr 2010 im Jahr 2011 etwas erholen. Insgesamt umfasst er zirka 1,2 Millionen m² an Fläche, von denen sich zirka 80% in Bratislava und Umgebung befinden. Der Flächenumsatz wurde durch Fertigstellungen neuer Projektentwicklungen im vergangenen Jahr gesteigert und betrug 2011 zirka 222.000 m², eine Verdoppelung gegenüber 2010. Angesichts der im Moment vorherrschenden Marktsituation ist ein Großteil der Projekte bereits vor der Bauphase zur Gänze vorvermietet. Gegenwärtig sind nur zwei Projekte, mit einer Gesamtfläche von 24.000 m² bekannt, die spekulativ gebaut werden.

Immobilienmarkt in Russland[8]

Makroökonomische Treiber

In Russland wuchs das BIP im Jahr 2011 mit 4,3% erheblich, für 2012 ist ein solides Wachstum von 3,5% prognostiziert. Die Arbeitslosenquote hat sich auf dem aktuellen Niveau von zirka 7% weitgehend stabilisiert. Auch das Staatsdefizit und die Neuverschuldung des Landes sind deutlich geringer als in den meisten Ländern der europäischen Union. Russlands Wirtschaft ist daher weiterhin sehr gesund und es ist, basierend auf hohen Rohstoffpreisen, mit einer weiteren Verbesserung zu rechnen. Der große nationale Markt und die immer steigenden Konsumausgaben tragen ebenfalls zur florierenden Wirtschaft bei. Die internationalen Rohstoffpreise werden die wirtschaftliche Entwicklung Russlands auch im nächsten Jahr stark beeinflussen.

Immobilienmarkt

Das Volumen des Transaktionsmarktes gewerblicher Immobilien nahm weiterhin deutlich zu. Im Jahr 2011 konnte ein Volumen von USD 8,12 Milliarden, dabei auch einige großvolumige Transaktionen, und somit eine Verdoppelung des Volumens von 2010 (USD 4,21 Milliarden) erreicht werden. Dabei wächst die Bedeutung des Einzelhandelssegments mit knapp über 40% des Volumens deutlich. In Büroimmobilien wurden zirka 34% investiert, in Hotelimmobilien beachtliche 15%, der Rest entfällt auf Logistikgebäude. Im Vergleich zu den zwei vorangegangenen Jahren konnte im Jahr 2011 der Anteil ausländischer Inverstoren deutlich gesteigert werden. Stammte 2010 nur 13% des investierten Kapitals aus dem Ausland, konnte im Jahr 2011 ein Anteil von 36% festgestellt werden. Dabei konnte Russland vermutlich von der vorherrschenden Unsicherheit auf den Kapitalmärkten der europäischen Union profitieren. Das Investoreninteresse fokussiert sich dabei noch immer hauptsächlich auf Moskau, wobei 2011 ein deutlicher Trend zur Erweiterung des Horizont auf andere Märkte, allen voran Sankt Petersburg, verzeichnet werden konnte. Die durchschnittlichen Renditen aller Anlageklassen sanken im vergangenen Jahr leicht. Für 2012 rechnen Analysten weiterhin mit einem ähnlichen Investmentinteresse und einem daraus entstehenden Volumen von etwa USD 8,5 bis USD 9 Milliarden.

Der Moskauer Büromarkt zieht weiterhin positive Bilanz, alle Kennzahlen haben sich leicht verbessert. Der Neuflächenzuwachs ist moderat und scheint das auch zumindest bis 2014 zu bleiben, da eine Vielzahl an Projektentwicklungen nach der ersten Finanzkrise eingefroren bzw. verschoben wurde. Insgesamt umfasst der Moskauer Markt 12,3 Millionen m², von denen wurden 700.000 m² im Jahr 2011 fertig gestellt.

In der Region Moskau standen 2011 4,83 Millionen m² an Logistikflächen zur Verfügung, wobei im vergangenen Jahr nur 240.000 m² an Flächen neu fertig gestellt wurden. Durch die geringe Anzahl an neu entstandenen Flächen und die solide Nachfrage im Logistiksegment konnte die Leerstandsrate im vergangenen Jahr deutlich gesenkt werden. Dabei stieg die Spitzenmiete auf EUR 8,7 pro m² an.

[8] Quellen: Praedium Commercial Real Estate Market Overview 2011; EIU Datatool Version 21.0 (Stand 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

Im Einzelhandelssegment hat eine reduzierte Neuflächenproduktion die Nachfrage intensiviert, insbesondere weil einige internationale Marken nach Russland expandierten. Des Weiteren gewann das Format des Outlet Centers an Beliebtheit am russischen Markt. In Moskau betrug die vermietbare Fläche im Jahr 2011 in Shoppingzentren zirka 4,1 Million m², 300.000 m² davon waren Neuflächen. Durch den niedrigen Anteil an Neuflächen konnte die Leerstandsrate auf zirka 4,0% deutlich gesenkt werden. Bei den Mieten, hier vor allem im Spitzensegment der Einkaufszentren, war weiterhin ein moderater Aufwärtstrend zu bemerken, der auch zukünftig, durch den geringen Anteil an leerstehenden Flächen, anhalten wird.

Immobilienmarkt in Deutschland[9]

Makroökonomische Treiber

Deutschland, die leistungsstärkste Volkswirtschaft der europäischen Union, konnte durch ihre politische und soziale Stabilität im europäischen Vergleich weitgehend von der letzten Krise profitieren. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2010 um 3,6%, 2011 um 3,1% und schrumpft 2012 voraussichtlich um -0,6%. Ab 2013 rechnen die Ökonomen wieder mit einer deutlichen Erholung des BIP. Verglichen mit dem EU-Durchschnitt des BIP im Jahr 2011 von 1,6% konnte sich Deutschland abermals als "Konjunkturlokomotive" der ganzen Union beweisen. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt, die Arbeitslosenquote liegt zurzeit bei etwas unter 6%. Für die kommenden Jahre ist eine weiterhin leichte Verbesserung zu erwarten.

Deutschland absorbiert das fallende Investitionsinteresse an den Peripherieländern und einigen kleineren Volkswirtschaften der Europäischen Union und profitiert von einer hohen Nachfrage. Im Standard & Poor's Rating konnte Deutschland gemeinsam mit Finnland, den Niederlanden und Luxemburg sein Triple-A-Rating halten, obwohl viele der europäischen Volkswirtschaften Anfang des Jahres herabgestuft wurden, auch das ein wichtiger Antrieb für den Investitionsmarkt.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland, bekannt als einer der widerstandsfähigsten Immobilienmärkte Europas, hat im vergangenen Jahr, und nun auch im ersten Quartal 2012, vom steigenden Investitionsinteresse in "sichere Häfen" profitiert. Zum Jahresende 2011 betrug das Investitionsvolumen gewerblicher Immobilien zirka EUR 22,8 Mrd., das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 und eine Steigerung von zirka 20% gegenüber des Vorjahres. Dabei lag, wie in Krisenzeiten öfters beobachtet, der Fokus der Investoren insbesondere auf Core Immobilien, also auf hochwertigen, langfristig vermieteten Immobilien. Etwa zwei Drittel dieses Transaktionsvolumens entfielen dabei auf nationale Investoren. Vom berichteten Gesamtvolumen wurden alleine EUR 2,3 Mrd. in Wohnimmobilien in Berlin investiert.

Durch die vergleichbar hohe Investitionssicherheit sind die Spitzenrenditen in allen Anlageklassen leicht gesunken, Experten sehen für 2012 ebenfalls ein leichtes Abwärtspotential.

Der Büromarkt konnte sich in den letzten Jahren durchaus positiv entwickeln. Die fünf größten deutschen Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München konnten 2011 einen Flächenumsatz (Take-Up) von zirka 2,85 Millionen m² verzeichnen, das beste Ergebnis seit drei Jahren und ein Plus von zirka 7% im Vorjahresvergleich. Dabei verzeichnete der Großteil der Märkte durch die große Flächennachfrage und die geringen Flächenfertigstellungsvolumina sinkende Leerstandsraten und eine Steigerung der Spitzenmieten. Für 2012 ist mit einer weiterhin stabilen Entwicklung dieser Kennzahlen zu rechnen.

Das deutsche Logistiksegment entwickelt sich solide und bleibt weiterhin durch die zentrale geografische Lage und das hohe Exportvolumen Deutschlands im europäischen Vergleich sehr bedeutend.

[9] Quellen: Savills, Investmentmarkt Deutschland, Gesamtjahr 2011; Savills, Büromarkt Deutschland, Gesamtjahr 2011; Cushman & Wakefield, Marketbeat Reports Q4 2011; SNL Länder & Wirtschaftsdatenbank (Stand: 30. April 2012); JLL CEE Research (Stand 30. April 2012).

Im Jahr 2011 konnte eine leichte Steigerung der Spitzenmieten in einigen Märkten erzielt werden, die Spitzenrenditen sanken dabei leicht. Prime Objekte sind weiterhin sehr gefragt, und angesichts der bereits jetzt vorherrschenden niedrigen Leerstandsraten und dem geringen Neuflächenzuwachs ist eine stabile Entwicklung prognostiziert.

Der Wohnungsmarkt ist weiterhin im Aufschwung, laut deutscher Immobilien Zeitung sind die Angebotspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern seit Ende 2009 um 3,8% gestiegen. Diese Preissteigerungen bei Eigentumsobjekten folgen einer deutlichen Erhöhung der inserierten Mietpreise in westdeutschen Städten, die seit 2009 ein Plus von 5,5% verbucht haben.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group:[10]

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Entwicklungs-projekte in MEUR**)	Pipeline-projekte in MEUR	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Österreich	1.492	3.706,7	150,5	92,8	**3.950,0**	40,3%
Deutschland	63	589,7	49,5	3,2	**642,4**	6,5%
Tschechien	34	624,8	38,1	4,8	**667,7**	6,8%
Ungarn	33	511,9	0,0	44,3	**556,2**	5,7%
Polen	36	909,1	23,3	20,7	**953,0**	9,7%
Rumänien	87	663,0	42,6	323,8	**1.029,3**	10,5%
Russland	6	932,5	114,8	0,0	**1.047,3**	10,7%
Slowakei	20	294,2	0,0	23,3	**317,5**	3,2%
Nicht-Kernländer*)	65	538,9	13,4	92,4	**644,7**	6,6%
IMMOFINANZ Group	**1.836**	**8.770,7**	**432,2**	**605,3**	**9.808,2**	**100%**
		89,4%	**4,4%**	**6,2%**	**100,0%**	
*) Bulgarien, Kroatien, Frankreich, Italien, Moldawien, Niederlande, Serbien, Slowenien, Schweiz, Türkei, Ukraine, USA						
**) Zukünftige Bestandsimmobilien, fertiggestellte und in Bau befindliche Immobilienvorräte						

Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften gemäß Art 23 Abs 1 der VO 809/2004 (Valuation Report)

Valuation Reports zu den wesentlichen Immobilien zum 31. Oktober 2011 von (i) BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, vom 22. November 2011, (ii) Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Warschau, Polen, vom 5. Juni 2012, und (iii) Ingenieur Diplomkaufmann Peter Steppan, Wien, Österreich, vom Dezember 2011, die sich auf einen Gesamtmarktwert der Immobilien von insgesamt EUR 8,2 Mrd beziehen, werden durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen. Das gesamte konsolidierte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group betrug zum 31. Oktober 2011 im Vergleich dazu EUR 9,8 Mrd. Der in der konsolidierten Bilanz der IMMOFINANZ Group ausgewiesene Immobilienwert kann auf Einzelobjektebene vom Immobilienwert gemäß Gutachten abweichen wenn es nur zu einer Quotenkonsolidierung der Immobilie auf Grund der Beteiligungsverhältnisse der IMMOFINANZ Group kommt. Seit dem Datum der durch Verweis in diesen Prospekt einbezogenen Valuation Reports gab es keine wesentlichen nachteiligen Entwicklungen hinsichtlich der von der Emittentin gehaltenen Liegenschaften bzw. auf Liegenschaften bezogenen Rechte.

Auf die Ausführungen im Abschnitt "Informationsquellen / Markt- und Industriedaten" wird verwiesen.

Strategie

Ausgewogenes und Risiko- Ertragsoptimiertes Portfolio
Das primäre strategische Ziel der IMMOFINANZ Group ist die Steigerung des operativen Cashflows aus der Vermietungs- und Projektentwicklungstätigkeit und dem Handel von Immobilien, um einen risikooptimierten und stabilen Cashflow und entsprechende Renditen für die Aktionäre zu erzielen. Die Grundlage dafür ist die Optimierung und aktive Verwaltung des Portfolios von bestehenden Vermögenswerten in ausgewählten Ländern und Asset-Klassen. Hierbei wurden zum Zweck der Diversifikation und der Optimierung des Risiko- und Ertragspotentials acht Kernländer, nämlich Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Russland, sowie die vier Asset-

[10] Quelle: Quartalsbericht zum 31. Jänner 2012, Seite 25.

Klassen Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien und Logistikimmobilien identifiziert. Für Zwecke der Optimierung des Portfolios und der Bilanz sind - unter Berücksichtigung der genannten Asset-Klassen und Kernländer – insbesondere die Übernahme von Anteilen an Joint Ventures sowie der Verkauf von Minderheitsbeteiligungen und Vermögenswerten, die keine direkten Immobilieninvestitionen darstellen (z.B. Fonds-Investments etc.) vorgesehen. Durch diese Maßnahmen soll auch der prozentuelle Anteil des Immobilienvermögens in der Bilanz erhöht werden. Die IMMOFINANZ Group soll dadurch als Core / CorePlus Investor mit einem moderaten Risikoprofil positioniert werden.

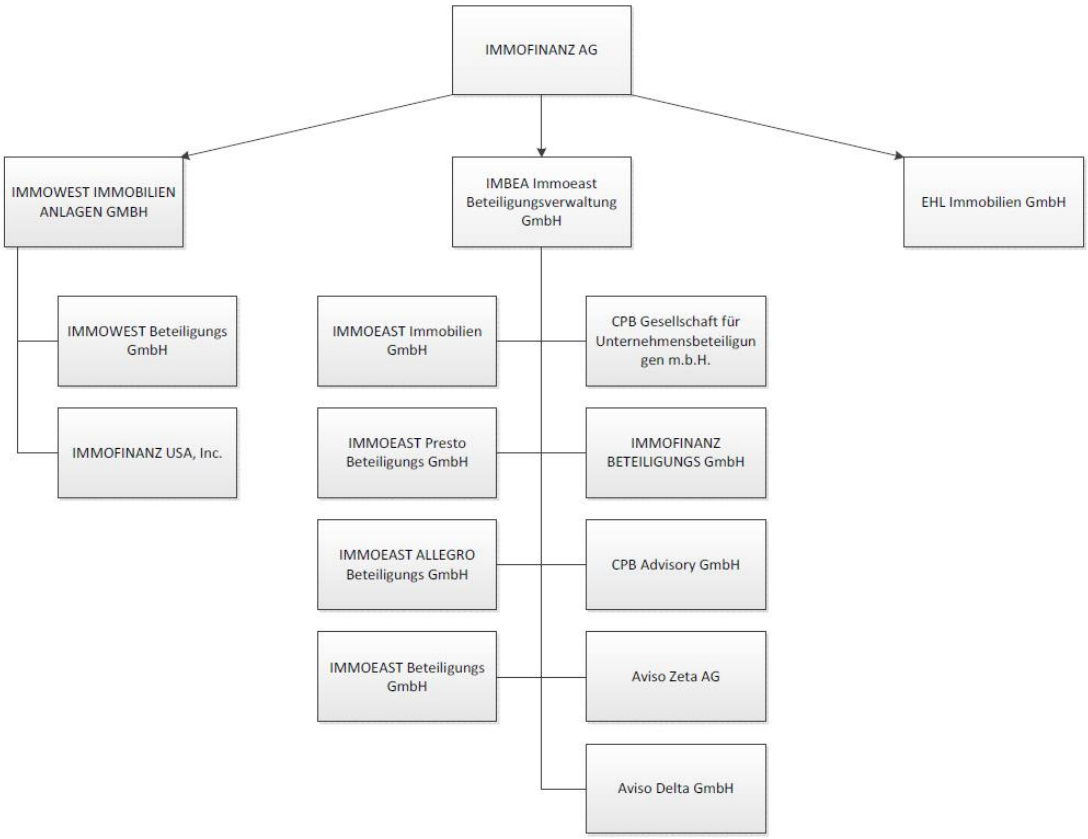
Liquiditätssteigerung durch aktives und dezentrales Asset Management
Die IMMOFINANZ Group konzentriert sich auf die Optimierung der Vermietungsstruktur des Immobilienportfolios, um die Mieteinnahmen der IMMOFINANZ Group zu erhöhen und die Kosten zu verringern. Hierzu wurde ein dezentrales Asset Management eingerichtet, um die Immobilien vor Ort optimal zu verwalten. Im Rahmen der laufenden Optimierung wird in die Qualität der Immobilienobjekte investiert, um den Vermietungsgrad zu steigern, und es werden Vermögenswerte in Nicht-Kernländern und Asset-Klassen veräußert.

Konzentration auf die Portfoliooptimierung in den Kernmärkten
Die IMMOFINANZ Group setzt auf ihre Wettbewerbsposition und -stärke in den acht Kernmärkten des IMMOFINANZ Konzerns. Die Kernmärkte umfassen Österreich, die Tschechische Republik, Deutschland, Ungarn, Polen, Rumänien, Russland und die Slowakei. Die IMMOFINANZ Group ist seit Jahren ein wesentlicher Akteur in diesen Märkten und hat umfangreiche Erfahrungen und Kontakte mit den örtlichen Marktteilnehmern in diesen Ländern aufgebaut. Das ermöglicht eine Portfolio-Optimierung in diesen Märkten sowohl in Bezug auf die aktive Vermietung als auch in Bezug auf Immobilien-Transaktionen. Die Markterfahrung ermöglicht es der IMMOFINANZ Group, Marktentwicklungen vorherzusehen und darauf frühzeitig zu reagieren ("early mover advantage"). Darüber hinaus können durch die Kontakte der IMMOFINANZ Group lokale Expertise genutzt und erfolgversprechende Partnerschaften eingegangen werden.

Ausnutzen der vollen Wertschöpfungskette
Bei Immobilienprojektentwicklungen soll in Zukunft die gesamte Wertschöpfungskette durch die IMMOFINANZ kontrolliert werden. Die IMMOFINANZ Group wird Immobilienprojekte zukünftig selbst entwickeln und wird nicht mehr – wie in der Vergangenheit – lediglich als Finanzinvestor auftreten. Dadurch soll die IMMOFINANZ Group in die Lage versetzt werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu profitieren. Zu diesem Zweck wurde eine schlagkräftige Entwicklungsabteilung im Konzern etabliert, die bereits im Herbst 2011 erfolgreich Großprojekte wie die Entwicklung der Silesia City Center Extension in Polen umgesetzt hat. Die benötigten liquiden Mittel für diese Eigenentwicklungen werden aus der erhöhten Umschlagshäufigkeit im Bestandsportfolio generiert. Hier ist es das Ziel, im Anschluss an die Entwicklung den Wert der Bestandsimmobilien durch aktives Asset Management zu stabilisieren bzw. optimieren und diese sodann am Höhepunkt Ihres Zyklus und über dem Fair Value zu verkaufen. Die dadurch generierten liquiden Mittel werden dann großteils in Entwicklungsprojekte vornehmlich in Deutschland, Österreich, Polen und Russland investiert ("Immobilienmaschine"). So sollen insbesondere im Bau befindliche Projekte fertiggestellt, neue Entwicklungsprojekte akquiriert und bestehende Pipelineprojekte reaktiviert werden. Ziel ist die industriell standardisierte Entwicklung von Premium-Immobilien an erstklassigen Standorten in Großstädten.

Organisation und Gruppenstruktur

Die Emittentin ist die Konzernobergesellschaft der IMMOFINANZ Group. Die folgende Grafik zeigt einen groben Kurzüberblick über die derzeitige (Stand April 2012) Organisationsstruktur der IMMOFINANZ Group:



Die Beteiligungen betragen 100%, ausgenommen die Beteiligung an der EHL Immobilien GmbH (in diesem Zusammenhang wird auch auf Seite 68 dieses Prospektes verwiesen).

Wettbewerbsposition der Emittentin

Die IMMOFINANZ Group steht mit Eigentümern, Betreibern und Entwicklern von kommerziellen Immobilien und Wohnimmobilien in jenen Märkten im Wettbewerb, in denen sie ihre Geschäftstätigkeit ausübt.

Das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group basiert auf der nachhaltigen Möglichkeit, Immobilien aus der Eigenentwicklung und erworbene Immobilien zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zu vermieten oder nach Optimierung zu veräußern.

In Bezug auf das Vermietungsgeschäft konkurriert die IMMOFINANZ Group mit lokalen und internationalen Immobilieninvestoren in jenen Märkten, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist. Hierbei wird versucht ein hochwertiges Portfolio an bonitätsstarke Mieter zu attraktiven Konditionen zu vermieten und durch eine nachhaltige Verbesserung des Portfolios die Vermietungsgrade weiter zu steigern.

Im Bereich der Immobilienentwicklung konkurriert die IMMOFINANZ Group mit nationalen und internationalen Immobilienentwicklern, wie beispielsweise anderen europäischen börsenotierten Unternehmen. Der Erfolg von Entwicklungsprojekten ist hierbei wesentlich von den allgemeinen wirtschaft-

lichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen, aber auch von potentiellen Konkurrenzprojekten abhängig. Durch die Ausnutzung der lokalen Expertise der IMMOFINANZ Group, das frühzeitige Erkennen und Sichern von Marktchancen und umfassende Analysen in Bezug auf die Standortwahl soll hier ein Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern sichergestellt werden.

Der Verkauf von Immobilien und die gewinnbringende Verwertung sind ebenfalls Teil des Geschäftsmodells der IMMOFINANZ Group. Auch hier steht die IMMOFINANZ Group im direkten Wettbewerb mit nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Für die erfolgreiche Umsetzung derartiger Transaktionen ist neben dem makroökonomischen Umfeld vor allem entscheidend, über attraktive und optimierte Immobilien zu verfügen. Die IMMOFINANZ Group kann in diesem Bereich Vorteile aus einem breit diversifizierten Portfolio von mehr als 1.600 Bestandsimmobilien vorweisen.

Um auf Veränderungen der Wettbewerbssituation rasch reagieren zu können, führt die IMMOFINANZ Group laufend Studien durch und bedient sich der Analysen externer anerkannter Immobilienexperten.

Forschung & Entwicklung der Emittentin

Die IMMOFINANZ Group tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung

Neue Produkte und Dienstleistungen der Emittentin

Die IMMOFINANZ Group hat keine neuen Produkte und/oder Dienstleistungen entwickelt.

Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die IMMOFINANZ Group

Nachfolgend sind einige wesentliche Entwicklungen seit dem 30. April 2011 betreffend die IMMOFINANZ Group dargestellt.

- Abschluss Kaufvertrag betreffend die restlichen 50% des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostokino sowie dessen Refinanzierung
  Mit Kaufvertrag vom 21. März 2012 wurde der Erwerb der restlichen 50% des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostokino vom Co-Eigentümer Patero vereinbart. Das Closing erfolgte am 16. Mai 2012. Das Moskauer Shopping Center Golden Babylon Rostokino wurde als Joint Venture mit dem lokalen Entwickler Patero errichtet und im November 2009 eröffnet. Das Einkaufszentrum, welches konzernweit das ertragreichste Einkaufszentrum ist, liegt im dicht besiedelten Moskauer Bezirk Sviblovo. Mit 168.000 m² vermietbarer Geschäftsfläche und 241.000 m² Gesamtnutzfläche ist es nicht nur ein Flaggschiff des Moskauer Einzelhandels, sondern auch eines der größten Einkaufszentren Kontinentaleuropas. Insgesamt finden auf zwei Etagen über 500 Geschäfte Platz, dazu kommen 7.500 Kundenparkplätze. Der ausgeglichene Mietermix beinhaltet renommierte lokale und internationale Handelsketten, unter anderem Media Markt, H&M, Inditex (Zara, Zara Home, Bershka, etc.), die Baumarktkette Castorama, die finnische Warenhauskette Stockmann und den russischen Lebensmittel-Hypermarket O'key. Ein Kino mit 14 Sälen und zahlreiche Gastronomiebetriebe runden das Angebot ab. Der Vermietungsgrad liegt derzeit bei rund 95%.

  Weiters wurde mit der russischen Sberbank am 23. März 2012 eine langfristige Kreditvereinbarung in der Höhe von bis zu USD 715 Millionen abgeschlossen. Die über zehn Jahre laufende Finanzierung wird von der Projektentwicklungsgesellschaft zum überwiegenden Teil für die Rückführung der Developmentfinanzierung des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostokino an die Konzernmutter verwendet.

- Erwerb der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd.
  Am 9. November 2011 wurde der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. ("Adama") durch die IMMOFINANZ Group nach wettbewerbsbehördlicher Genehmigung vollzogen. Der Kaufpreis für den Anteil betrug EUR 42,43 Millionen. Zu den Verkäufern zählen der weltweit tätige US-Hedge Fonds Tiger Global, Morgan Stanley, die Masseverwalter von Lehman Brothers UK und die Gründungsaktionäre.

Adama Holding Public Ltd. ist eine zypriotische Holdinggesellschaft mit operativem Sitz in Bukarest, Rumänien. Die IMMOFINANZ war bereits seit 2007 an dem führenden Immobilienentwickler im südosteuropäischen Raum mit Fokus auf dem rumänischen Wohnbau beteiligt und ist jetzt Alleineigentümerin von Adama. Neben Wohnbauprojekten in Rumänien entwickelt Adama in geringerem Ausmaß auch Büro- und Gewerbeimmobilienprojekte und engagierte sich in der Ukraine, Türkei, Kroatien und Moldawien. Die Tätigkeit von Adama erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung - vom Ankauf der Grundstücke über die Durchführung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bis hin zur Fertigstellung und Vermarktung von Projekten. Adama hat seit ihrer Gründung im Jahr 2005 zirka 1.500 Wohnungen fertig gestellt. Die Gesellschaft verfügt über ein potentielles Entwicklungsportfolio von Liegenschaften mit einer Grundfläche von über 1.360.000 m2 (hauptsächlich Rumänien), auf denen zukünftig weitere Projekte realisiert werden können. Der Buchwert des Immobilienportfolios beträgt gemäß vorläufiger Erstkonsolidierung per 31. Jänner 2012 EUR 160,1 Millionen (davon 68% Rumänien, 16% Türkei, 8% Ukraine, 5% Kroatien und 2% Moldawien) und teilt sich in EUR 42,1 Millionen Bestandsimmobilien und EUR 118,0 Millionen Pipelineprojekte.

- Erwerb der Büroimmobilie Park Postepu für EUR 102 Millionen
  Die IMMOFINANZ Group hat am 22. September 2011 den Erwerb der in Warschau gelegenen Büroimmobilie Park Postepu von der polnischen Gesellschaft Echo Investment S.A. vollzogen. Der Kaufpreis für die 2009/2010 errichtete Büroimmobilie Park Postepu betrug EUR 102 Millionen. Die vermietbare Gesamtfläche von 33.826 m² ist zur Gänze langfristig an nationale und internationale Mieter vermietet.

- Verkauf Fondsbeteiligungen für EUR 140 Millionen
  Die IMMOFINANZ Group hat am 8. Juni 2011 den Verkauf von insgesamt neun Fondsbeteiligungen an europäische Investoren vereinbart. Der Kaufpreis betrug EUR 140 Millionen. Da diese Investitionen von Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zu 100% mit Eigenkapital finanziert waren, verzeichnet das Unternehmen durch den Verkauf einen Anstieg der Barmittel in Höhe des Verkaufspreises. Die neun Beteiligungen an fünf europäischen (Europa Emerging Europe Fund Ltd., Europa Fund II LP., FF&P Russia Real Estate Ltd., FF&P Development Ltd. und Polonia Property Fund Ltd. II) und vier amerikanischen (Carlyle Halley Co- Investment Inc., Prologis North American Industrial Fund II LP., Gotham City Residential Partners I LP. und Broadway Partners Real Estate Fund II, LP.) Immobilienfonds konnten zum Buchwert verkauft werden. Nach dem Abschluss dieser Transaktion verfügt die IMMOFINANZ Group noch über 21 Fonds und sonstige Finanzbeteiligungen mit einem Buchwert von knapp über EUR 177 Millionen (per 31. Jänner 2012), welche kurz- bis mittelfristig der Verwertung zugeführt werden sollen.

Ausblick
Die IMMOFINANZ Group erwartet durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Steigerung der Mieterlöse im vierten Quartal 2011/2012. Weiters ist eine Modernisierung bzw. Renovierung des Portfolios sowie die Fortsetzung des Verkaufsprogramms – unter Berücksichtigung der Asset-Klassen und Kernländer der IMMOFINANZ Group – geplant. Daneben soll ein Fokus auf laufende Entwicklungsprojekte in Russland, Österreich, Polen und Deutschland gelegt werden sowie die Integration des Wohnbauentwickler Adama in die IMMOFINANZ Group vorangetrieben werden.

Corporate Social Responsibility der Emittentin

Die IMMOFINANZ Group verfolgt im Sinne ihrer Aktionäre klare wirtschaftliche Ziele. Gleichzeitig fühlt sich die IMMOFINANZ Group der Umwelt, der Gesellschaft und allen Mitarbeitern verpflichtet. Corporate Responsibility ist zentraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Die IMMOFINANZ Group ist überzeugt, dass sie wirtschaftlich noch nachhaltiger und profitabler wachsen kann, wenn sie Ressourcen schont, bei ihren Immobilien auf Energieeffizienz achtet und mit Aktionären, Partnern und Mitarbeitern respektvoll und fair umgeht.

Die IMMOFINANZ Group ist Gründungsmitglied der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Zusätzlich fördert sie als Sponsor des Forschungsinstituts für Raum- und

Immobilienwirtschaft der Wirtschaftsuniversität Wien die Entwicklung von neuen Impulsen und Kompetenzen im Bereich der Immobilienwirtschaft.

Risikomanagement und Compliance

Die IMMOFINANZ Group ist als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit systematischem Risikomanagement stellt die IMMOFINANZ Group sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Unternehmensziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses aktive Risikomanagementsystem hat die Aufgabe, bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern zu ermöglichen, und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, welche die Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen operativ wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in sämtliche risikorelevante Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group das Interne Kontrollsystem (IKS) zur Früherkennung und Überwachung von Risiken weiter ausgebaut. Wirtschaftsprüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS jährlich, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin von Bedeutung ist.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle Risiken sowie markt- und immobilienspezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Markt- sowie immobilienspezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung in den einzelnen Ländern bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene.

Investitionen

Die IMMOFINANZ Group hat es sich zum Ziel gesetzt, eines der führenden börsenotierten Immobilienunternehmen in Mittel-, Ost- und Südosteuropa zu werden. Während Westeuropa, vor allem der deutschsprachige Raum, der IMMOFINANZ Group als Heimatmarkt und wichtiger Stabilitätsfaktor dient, wird die Region Mittel-, Ost- und Südosteuropa als Zukunftsmarkt betrachtet.

In diesem Zusammenhang hat die IMMOFINANZ Group beispielsweise seit dem 1. Mai 2011 folgende wesentliche Investitionen getätigt: gerundet EUR 43 Millionen in das Maritimo Shopping Center in Constanta, Rumänien, rund EUR 28 Millionen in das Einkaufzentrum GoodZone in Moskau, Russland, rund EUR 20 Millionen in das Einkaufszentrum Silesia City Center in Kattowitz, Polen und rund EUR 100 Millionen in das Bürogebäude Park Postepu, Polen. Darüber hinaus wird auf die im Abschnitt "Neue Entwicklungen sowie Ausblick betreffend die IMMOFINANZ Group" enthaltenen Informationen verwiesen (Seite 58 dieses Prospekts).

Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin bzw. andere Gesellschaften der IMMOFINANZ Group sind an einer Vielzahl gerichtlicher Verfahren beteiligt. Nachfolgend wird der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem Managementvertrag mit Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) stehen.

Es lässt sich nicht ausschließen, dass der negative Ausgang einer oder mehrerer der angeführten Rechtsstreitigkeiten die hierfür gebildeten Rückstellungen überschreitet und/oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. anderer Gesellschaften der IMMOFINANZ Group erheblich nachteilig beeinträchtigt.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen die Emittentin und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen die Emittentin und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der Emittentin, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen die Emittentin geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der Emittentin oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten unter anderem vor, dass die aufgrund des öffentlichen Angebots erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der Emittentin und der IMMOEAST AG und für den Erwerb von Aktien der Emittentin und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die Emittentin und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Insbesondere hervorzuheben sind neunzehn "Sammelklagen" österreichischer Prägung, in denen zwischen 11 und 910 Kläger Ansprüche gegen die Emittentin geltend machen. Diese Verfahren befinden sich großteils noch im Anfangsstadium. Die Kosten aufseiten der Kläger tragen überwiegend der Prozessfinanzierer AdvoFin sowie Rechtsschutzversicherer.

Bis Ende April 2012 wurden 792 Klagen gegen die Emittentin (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 76 Klagen gegen die IMMOEAST AG/IMBEA eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder einen Prozessfinanzierer.

Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Die anhängigen Verfahren befinden sich großteils im Anfangsstadium. In 22 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der Emittentin bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das Oberlandesgericht Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen.

IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in EUR[11]
IFAG	409	27.173.365,74
IMBEA	76	9.912.185,20
IFAG und IMBEA	383	229.272.086,17

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta AG. Streitverkündigungen gegen die Emittentin/IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der Emittentin und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) gegen die Constantia Privatbank AG (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH, über die sie Aktien der Emittentin und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, Klagen ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung und falsche Darstellung in der Öffentlichkeit durch Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der Emittentin/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substanzieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der Emittentin und der IMMOEAST AG sowie zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden.

Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen die Emittentin /IMMOEAST AG ein. Die Emittentin und IMBEA sind an einigen dieser Verfahren gegen Aviso Zeta AG oder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen

[11] Die Streitwerte sind nur indikativ und lassen daher keine Rückschlüsse auf die endgültige Belastung der IMMOFINANZ Group zu.

Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Durch die Teilnahme in einem Verfahren als Nebenintervenient ist sichergestellt, dass die Beklagten im Falle des Prozessverlusts die Emittentin/IMBEA in Regress nehmen können, ansonsten könnten die Einwendungen in einem späteren Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden.

Bis April 2012 verkündete die Aviso Zeta AG der Emittentin und/oder IMBEA in 328 Verfahren den Streit. Weiters verkündete AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH der Emittentin und/oder IMBEA in 201 Verfahren den Streit. Die Emittentin und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In einigen Verfahren gegen AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH und Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der Emittentin bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, teilweise obsiegten sie. Weder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH noch Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die Emittentin oder IMBEA geltend gemacht.

Gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta AG

Die Aviso Zeta AG ist bis Ende April 2012 in 2103 Verfahren beklagte Partei. 439 Verfahren davon wurden bereits beendet. In weiteren 454 Verfahren wurde der Aviso Zeta AG von Seiten der Emittentin, des AWD oder der IMBEA der Streit verkündet. Außerdem gibt es zwei Verfahren, in denen ehemalige Vorstandmitglieder Abfertigungsansprüche geltend gemacht haben. Die Höhe aller Streitwerte der Gerichtsverfahren gegen die Aviso Zeta AG beträgt per 2. April 2012 EUR 342,2 Millionen.

Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung von IMMOEAST AG mit der Emittentin

Die Emittentin wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der Emittentin für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der Emittentin gewährt. Sowohl von Aktionären der Emittentin als auch von ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die Emittentin erstattete eine umfassende Stellungnahme zu den Anträgen.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz zum Eintragungsstichtag (29. April 2010). Vonseiten der Emittentin wurde die Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt.

Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen (in diesem Strafverfahren ist im Laufe des Jahres 2012 mit dem Beginn des Hauptverfahrens zu rechnen).

Eine weitere Klage brachte die Emittentin im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und weitere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, welche auf Veranlassung des Vorstandsmitgliedes treuwidrig an Dritte geleistet wurden.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die Emittentin auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit unterbrochen bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA, auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein.

Wesentliche Verträge

"Berliner Verträge"

Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung AG hat aufschiebend bedingt mit Stichtag 19. Mai 2010 alle Anteile an der Aviso Zeta AG (vormals Aviso Zeta Bank AG) um EUR 1,– erworben. Mit der Aviso Zeta AG wurde auch die CREDO Immobilien Development-Gruppe, die Developmentsparte der ehemaligen Constantia Privatbank AG, von der IMMOFINANZ Group übernommen. Gleichzeitig wurde aufschiebend bedingt auch die Aviso Delta GmbH zum Preis des eingezahlten Stammkapitals von EUR 17.500,– von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung AG gekauft.

Am 20. Mai 2010 wurde zwischen den Vertretern der IMMOFINANZ Group, Vertretern der Constantia Packaging B.V. sowie Christine de Castelbajac und Prinz Michael von und zu Liechtenstein nachfolgende Vereinbarung zum "IBAG Bond" getroffen. Die IMMOFINANZ Group hat bereits EUR 217 Millionen in bar und rund 55 Millionen Stück IMMOFINANZ-Aktien erhalten. Weiters hat die Übertragung von mehr als 100 Gesellschaften aus dem Besitz der Constantia Packaging B.V., welche ebenfalls Bestandteil der Einigung sind, um EUR 20.000,– stattgefunden.

Für die im Rahmen der "Berliner Verträge" erworbenen Gesellschaften wurde insgesamt ein Kaufpreis von EUR 37.501,– bezahlt.[12]

Managementverträge

Im ursprünglichen Geschäftsmodell der Emittentin (bis etwa Ende 2008) wurde die Emittentin auf Grundlage von Managementverträgen von der ehemaligen Constantia Privatbank AG geleitet und verfügte über kein eigenes Personal. Diese Managementverträge, deren letzte Version von 2007 datiert und einen Kündigungsverzicht bis 2017 enthält, wurden nach Ansicht der Emittentin nicht vertragsgemäß erfüllt, und es war darüber hinaus eine verschuldensunabhängige Haftung der Constantia Privatbank AG vereinbart. Die Emittentin vertritt daher die Ansicht, dass ihr Forderungen aus den Managementverträgen in substantieller Höhe zustehen und hat daher seit Ende 2008 das vereinbarte Managemententgelt nicht mehr entrichtet, sondern nur die deutlich geringeren tatsächlichen Personalkosten ersetzt.

Die Constantia Privatbank AG hat die Forderungen der Emittentin bestritten und ist nunmehr nach Verkauf des operativen Bankgeschäfts und Abwicklung der Berliner Verträge unter der Bezeichnung Aviso Zeta AG ein Konzernunternehmen der Emittentin. In den Berliner Verträgen hat die Emittentin ihre oben erwähnten Forderungen unter wechselseitigem Verjährungsverzicht vorläufig nachrangig gestellt und sich verpflichtet, diese nicht zu betreiben, solange kein Insolvenzverfahren über die Aviso Zeta AG eröffnet ist.

[12] Im Zuge der vorläufigen Erstkonsolidierung der Gesellschaften, die im Rahmen der "Berliner Verträge" erworben wurden, wurden übernommene Liquide Mittel im Ausmaß von EUR 87,3 Mio. im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen und im Zuge der Konzernabschlusserstellung zum 30. April 2011 in den Cash Flow aus Investitionstätigkeit umgegliedert. Die Vergleichszahlen im Quartalsbericht für das dritte Quartal 2011/2012 wurden nicht angepasst.

Weiters wurde das Personal der Gesellschaft, das ursprünglich in Konzerngesellschaften der Aviso Zeta AG angestellt war, per 1. Mai 2011 in direkte Dienstverhältnisse mit der Emittentin übernommen.

Die Managementverträge sind daher formal noch aufrecht, jedoch ruhen die wechselseitigen Leistungen.

Über den Managementvertrag verpflichtet sich die Aviso Zeta AG, gegenüber der Emittentin sowie deren Tochtergesellschaften und Beteiligungen im Wesentlichen folgende Leistungen zu erbringen:
- Beistellung von Organen und Prokuristen,
- Unterstützung der Organe im Zusammenhang mit Haupt- und Generalversammlungen,
- Controlling, Finanz- und Rechnungswesen (einschließlich der quartalsmäßigen und jährlichen Berichterstattung, Finanzplanung, Treasury und Konzernfinanzierungen),
- Objektauswahl (Machbarkeitsstudien, Verhandlungsführungen bei An- und Verkauf),
- Asset Management (Wahrnehmung von Eigentümerinteressen, Management von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, Kontaktstelle für Makler etc.) und
- Bereitstellung der Infrastruktur.

Nicht durch den Managementvertrag gedeckt sind folgende Leistungen:
- Immobilienmaklerleistungen,
- Hausverwaltungsleistungen,
- Beratungsleistungen, die nur von spezifischen Berufsgruppen erbracht werden können,
- Market Making,
- Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen und
- Bankdienstleistungen.

Als Entgelt ist 0,60% des von externen Immobiliengutachtern festgestellten Verkehrswerts des Immobilienbestands, der sich zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Emittentin das im jeweiligen Kalenderjahr liegt, bereits im Bestand der Emittentin oder ihrer Konzern- und Beteiligungsgesellschaften befand, vereinbart.

Abweichend von den bestehenden Verträgen erfolgt seit 1. Jänner 2009 die Berechnung der Verwaltungsgebühren auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten.

Management

Sämtliche Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin sind über die Geschäftsanschrift der Emittentin, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, erreichbar.

Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht gemäß § 7 der Satzung aus einem, zwei, drei, vier oder fünf Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus vier Personen. Der Aufsichtsrat kann gemäß § 8 der Satzung ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestellen. Die Emittentin wird, wenn mehrere Vorstandsmitglieder bestellt sind, durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch eines von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

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

Name	Positionen neben der Vorstandstätigkeit in der Emittentin
Dr. Eduard Zehetner	A.M.I. Agency for Medical Innovation GmbH – Mitglied Aufsichtsrat; HSF Vermögensverwaltung GmbH – Geschäftsführer; Griffner Haus AG – AR stv. Vorsitzender; Privatstiftung Sparkasse Niederösterreich – Mitglied Aufsichtsrat; Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft – Mitglied Aufsichtsrat
Mag. Birgit Noggler	Keine
Mag. Daniel Riedl FRICS	Keine
Mag. Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS	Keine

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 10 der Satzung aus mindestens drei und höchstens achtzehn Mitgliedern. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat besteht aus den Mitgliedern Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler als Vorsitzenden, Dr. Michael Knap als seinem Stellvertreter, Mag. Christian Böhm, Mag. Vitus Eckert, Dr. Rudolf Fries, Mag. Klaus Hübner, Dr. Guido Schmidt-Chiari und Nick J.M. van Ommen MBA.

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

Name	Position	Wesentliche geschäftsleitende Tätigkeiten neben der Aufsichtsratsfunktion
Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler	Vorsitzender	Vorsitzender des Aufsichtsrats der B+S Banksysteme AG, München; ehemaliger Universitätsprofessor; ehemaliger Vorstand des Instituts für Finanzmanagement, Alpen-Adria-Universität Klagenfurt
Dr. Michael Knap	Stellvertreter des Vorsitzenden	Vizepräsident IVA Interessenverband für Anleger, Wien
Mag. Christian Böhm	Mitglied	Vorstandsvorsitzender der APK-Pensionskasse AG; APK Versicherung und APK Vorsorgekasse AG
Mag. Vitus Eckert	Mitglied	Rechtsanwalt; Partner der Eckert & Fries Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H., Baden/Wien
Dr. Rudolf Fries	Mitglied	Rechtsanwalt; Partner der Eckert & Fries Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H., Baden/Wien
Mag. Klaus Hübner	Mitglied	Wirtschaftstreuhänder, Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhänder
Dr. Guido Schmidt-Chiari	Mitglied	Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Creditanstalt-Bankverein
Nick J.M. van Ommen MBA	Mitglied	BABIS VOVOS INTERNATIONAL CONSTRUCTION S.A., Griechenland; Intervest Retail Actions au Port. O.N. Belgien; Intervest Offices SICAFI Actions Nom. O.N., Belgien; W.P. Carey & Co.LLC, USA; ehemaliger Vorstandsvorsitzender der European Public Real Estate Association (EPRA)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse eingerichtet: Neben dem gesetzlich geregelten Prüfungsausschuss ist zusätzlich ein Personal- und Nominierungsausschuss installiert. Der Strategieausschuss wurde in der konstituierenden Aufsichtsratssitzung vom 28. September 2011 reaktiviert.

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus den Mitgliedern Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler als Vorsitzenden, Dr. Michael Knap als Stellvertreter, Mag. Christian Böhm und Dr. Rudolf Fries zusammen.

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung sowie mit der Prüfung von Emittentin und Konzern. Er ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Corporate Governance Berichts zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Im Geschäftsjahr

2011/2012 tagte der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen. Den gesetzlichen Vorgaben sowie dem Kodex entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte an.

Der Personal- und Nominierungsausschuss beschäftigt sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt ihrer Anstellungsverträge und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung frei werdender Mandate in Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Personal- und Nominierungsausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden Dr. Michael Knap, dessen Stellvertreter Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler und Dr. Guido Schmidt-Chiari.

Der reaktivierte Strategieausschuss ist mit der Prüfung der Konzernstrategie und Beratung des Vorstandes bei deren Festlegung zuständig.

Der Strategieausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler dessen Stellvertreter Dr. Michael Knap, Mag. Vitus Eckert, Dr. Rudolf Fries und Nick van Ommen.

Potentielle Interessenkonflikte

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

Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex

Die Emittentin erklärt die freiwillige Selbstverpflichtung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) in der Fassung Jänner 2012. Dieser Kodex ist in seiner aktuellen Fassung auf der Homepage der Emittentin sowie unter www.corporate-governance.at abrufbar.

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

Die Emittentin hat den ÖCGK im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010/2011 eingehalten. Zu folgenden "Comply or Explain"-Regeln lagen Abweichungen vor:

Regel 30 und 31: Die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder und Angaben zu fixen und variablen Bestandteilen enthalten nach Ansicht des Vorstands keine zusätzliche Information für den Investor und werden daher nicht gesondert vorgelegt.

Die im Corporate Governance Bericht 2010/2011 erklärte Abweichung zu Regel 2 liegt nicht mehr vor, da die Umwandlung der sechs Namensaktien (von Aviso Zeta AG gehalten) in Inhaberaktien erfolgt ist.

Die im Corporate Governance Bericht 2010/2011 erklärte Abweichung zu Regel 16 liegt nicht mehr vor, da Dr. Eduard Zehetner mit Aufsichtsratsbeschluss vom 24. Juni 2010 zum Vorstandsvorsitzenden der Emittentin bestellt wurde.

Hauptgesellschafter

94,4% der Aktien der Emittentin befinden sich in Streubesitz. Die restlichen 5,6 % der Aktien werden von der FRIES Familien-Privatstiftung mit Sitz in Schwertberg, der Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung mit Sitz in Kaumberg und den Ehegatten Rudolf und Anna Fries in 4311 Schwertberg gehalten.

Allgemeine Information über die Emittentin

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

Die Firma der Emittentin lautet "IMMOFINANZ AG". Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin auch unter der Kurzbezeichnung "IMMOFINANZ" " bzw. "IMMOFINANZ Group" auf. Die Emittentin ist eine in Österreich nach österreichischem Recht errichtete Aktiengesellschaft. Die Emittentin ist im Jahr 1990 entstanden und im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu Firmenbuchnummer FN 114425y eingetragen. Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Ihr Sitz ist Wien, Österreich. Die Geschäftsanschrift lautet Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Emittentin lautet +43 (0)5 7111. Die Emittentin kann auch über ihre Webseite www.immofinanz.com 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 läuft von 1. Mai bis 30. April. Zum Datum dieses Prospekts hat die Emittentin ein im Firmenbuch eingetragenes Grundkapital von EUR 1.085.289.446,59, das zur Gänze einbezahlt ist und sich auf 1.045.373.586 auf Inhaber lautende Stückaktien verteilt. Jede Aktie ist am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Emittentin.

Historie der IMMOFINANZ Group

Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group wurde im Jahr 1990 von der C & S Immobilien Anlagen, einem Gemeinschaftsunternehmen von CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT und Bankhaus Schoeller & Co (je 50%), begonnen. Im November 1994 wurde die C & S Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft auf die C & S Realitätenanlagenaktiengesellschaft verschmolzen und die Gesellschaft in "IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT" umfirmiert. Im September 2006 wurde der Firmenwortlaut in "IMMOFINANZ AG" geändert.

1991 wurden die Aktien der C & S Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum geregelten Freiverkehr, 1996 auch zum amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen.

1997 erwarb die IMMOFINANZ Group den Business Park Vienna mit über 110.000 m^2 an vermietbaren Flachen und verdoppelte damit nahezu ihr Immobilienportfolio. 1998 wurde gemeinsam mit der Wienerberger AG, ihrem Joint-Venture-Partner, der Bau der Vienna Twin Towers, einem Bürokomplex mit Gewerbeflächen in einer Größenordnung von über 90.000 m^2, in Angriff genommen. Dieses Projekt wurde 2001 fertig gestellt. Im Laufe des Jahres 2004 stockte die IMMOFINANZ Group ihren Anteil an den Vienna Twin Towers um zusätzliche 45% auf 100% auf (mittlerweile hält die IMMOFINANZ Group 100% der Anteile an den Vienna Twin Towers).

Unter anderem durch die Gründung der IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH und der IMMOEAST AG (vormals IMMOEAST IMMOBILIEN ANLAGEN AG) sowie der geografischen Neustrukturierung des Geschäfts wurden die langfristigen Immobilieninvestitionen zusätzlich diversifiziert. Im Jahr 2001 tätigte die IMMOFINANZ Group die ersten Investitionen in Osteuropa und in den USA. Mit dem Erwerb und der Renovierung des Grand Hotel des Bains Kempinski in St. Moritz folgte die erste direkte Investition der IMMOFINANZ Group in Westeuropa außerhalb Österreichs. Der 2001 begonnene Bau des 26.500 m^2 umfassenden Vienna City Towers wurde 2003 fertig gestellt. Die Entwicklung des sogenannten City Point in Wien, einem Büroimmobilienprojekt mit 35.000 m^2 an vermietbarer Fläche, begann 2004 und wurde 2006 fertig gestellt. Das Gebäude erhielt im Dezember 2008 den prestigeträchtigen österreichischen Preis "Property of the Year" und wurde noch im Dezember 2008 verkauft.

Im Jahr 2002 wurden die Aktien der IMMOFINANZ AG zum Handel in das Prime Market Segment der Wiener Börse aufgenommen. Im Dezember 2003 wurden die Aktien von IMMOEAST AG zum Handel an der Wiener Börse zugelassen. Im März 2005 folgte die Aufnahme in das Prime Market Segment.

Mit dem Erwerb der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH im Jahr 2004 verdoppelte sich die vermietbare Fläche auf fast 3,5 Mio m^2, wodurch die IMMOFINANZ Group mit 20.000 Wohnein-

heiten zu einem der größten österreichischen Wohnimmobilieninvestoren wurde. Mit dem Abschluss dieser Transaktion stieg die Anzahl der im Portfolio der IMMOFINANZ Group befindlichen Objekte auf über 1.000. Im Oktober 2005 stockte die IMMOFINANZ Group ihren Anteil an der ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach auf 99,9% auf. Das ESG-Portfolio besteht aus 12.800 Wohnungen mit einer Mietflache von insgesamt 935.000 m^2.

In den Jahren 2005 und 2006 folgten Kapitalerhöhungen bei IMMOFINANZ AG (EUR 578,9 Millionen, EUR 923 Millionen) und bei IMMOEAST AG (EUR 615 Millionen, EUR 2,75 Milliarden). 2007 legte IMMOFINANZ AG für institutionelle Anleger Wandelschuldverschreibungen in zwei Tranchen mit einem Volumen von jeweils EUR 750 Mio auf, während die IMMOEAST AG eine Kapitalerhöhung im Gesamtvolumen von EUR 2,835 Milliarden abschloss. Seit Mai 2007 notierten die Aktien der IMMOEAST AG auch an der Warschauer Börse.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2007/08 stockte die IMMOFINANZ AG ihren Anteil an der IMMOEAST AG zunehmend von 50,46% auf 54,638% auf.

Im Sommer 2008 wurden der Internationale Immobilienmarkt und die globalen Finanzmarkte von schweren Turbulenzen erschüttert, die gemeinsam mit den mutmaßlichen Fehlentscheidungen des Managements der CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT (nunmehr: Aviso Zeta AG) als Managementgesellschaft der IMMOFINANZ Group zu einer Krise der IMMOFINANZ Group führten.

Ein umfassendes Restrukturierungs- und Stabilisierungsprogramm (Kürzung des Umfangs der Entwicklungsprojekte, Verkauf einiger Bestandsobjekte, Ruhendstellung der Managementverträge und weitere Kostensenkungsmaßnahmen) ließ die IMMOFINANZ Group die Krise bewältigen und gipfelte im April 2010 in der Verschmelzung der IMMOEAST AG auf die IMMOFINANZ AG. Durch diese Verschmelzung konnte die Liquidität der IMMOFINANZ Group erhöht, konzerninterne Verbindlichkeiten aufgelöst, die Transparenz und die Corporate Governance der IMMOFINANZ Group verbessert und weitere Synergieeffekte realisiert werden.

Satzung und Unternehmensgegenstand

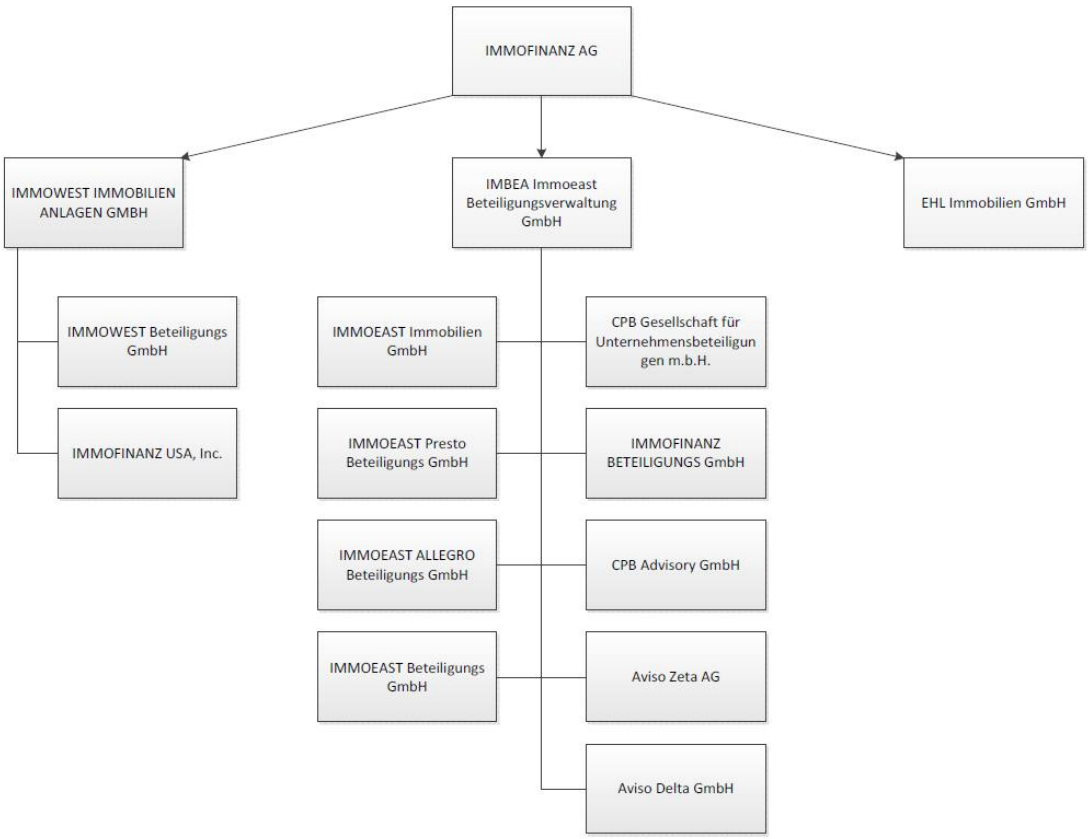
Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist in § 2 der Satzung geregelt und lautet: Gegenstand des Unternehmens ist der Ankauf von Immobilien, auch zum Zwecke der Bildung einer langfristigen Sachanlage, sowie der Verkauf und die Verwertung von Immobilien.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere die unbefristete Beteiligung an anderen Gesellschaften mit gleicher oder ähnlicher Tätigkeit. Bankgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgenommen.

Konzernstruktur

Die Emittentin ist die Konzernobergesellschaft der IMMOFINANZ Group. Die folgende Grafik[13] zeigt die Organisationsstruktur der IMMOFINANZ Group im Mai 2012. Bis zum Prospektdatum haben sich keine Änderungen ergeben:

[13] Quelle: Eigene Angaben der Emittentin (Mai 2012).



Tochtergesellschaften und ausgewählte Beteiligungen[14]

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	Wien	100%
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	100%
EHL Immobilien GmbH	Wien	49%
IMMOEAST Immobilien GmbH	Wien	100%
IMMOEAST Presto Beteiligungs GmbH*	Wien	100%
Immoeast Allegro Beteiligungs GmbH*	Wien	100%
IMMOEAST Beteiligungs GmbH*	Wien	100%
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H.*	Wien	100%
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH*	Wien	100%
CPB Advisory GmbH*	Wien	100%
Aviso Zeta AG*	Wien	100%
Aviso Delta GmbH*	Wien	100%
IMMOWEST Beteiligungs GmbH**	Wien	100%
IMMOFINANZ USA, Inc. **	Wilmington	100%

* Anteile zu 100 % gehalten durch die IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH

** Anteile zu 100 % gehalten durch die IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH

Die angeführten Gesellschaften sind Gesellschaften, die direkt von der Emittentin bzw. ihren direkten Tochtergesellschaften gehalten werden. Angaben zu den übrigen Konzernunternehmen der IMMOFINANZ Group finden Sie auf den Seiten 226-244 des Geschäftsberichts 2010/2011 der IMMOFINANZ Group.

Die Emittentin ist insofern von anderen Einheiten innerhalb der IMMOFINANZ Group abhängig, als sie Konzernobergesellschaft ist, die eine Holding-Funktion in der IMMOFINANZ Group ausübt.

[14] Quelle: Eigene Angaben der Emittentin (Mai 2012).

Abschlussprüfer

KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder hat den Konzernabschluss der Emittentin zum 30. April 2010 unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 27. August 2010, versehen und die Aufnahme dieses Bestätigungsvermerks zum Konzernabschluss der Emittentin zum 30. April 2010 in diesen Prospekt in Form eines Verweises zur Kenntnis genommen.

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1/ Freyung, 1013 Wien, Österreich, Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder hat den Konzernabschluss der Emittentin zum 30. April 2011 unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk, datiert mit 3. August 2011, versehen, und die Aufnahme dieses Bestätigungsvermerks zum Konzernabschluss der Emittentin zum 30. April 2011 in diesen Prospekt in Form eines Verweises zur Kenntnis genommen.

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

Beschreibung der Teilschuldverschreibungen

Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös aus den Teilschuldverschreibungen im Wesentlichen für die Refinanzierung der Wandelanleihe 2007-2017, die mit einer Put-Option der Anleihen Inhaber ausgestattet ist, und für allgemeine Unternehmenszwecke zu verwenden.

Die Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR [●]. Die von den Privatanlegern zu tragende Verkaufsprovision beträgt 1,5%-Punkte des Nennbetrages der vom Privatanleger gezeichneten Teilschuldverschreibungen. Die Syndikatsbanken sind berechtigt, von der Verkaufsprovision die üblichen Abschläge zu gewähren. Der Nettoemissionserlös beträgt EUR [●].

Interessenkonflikte

Die Emittentin hat das Interesse, am Kapitalmarkt durch diese Emission zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen. Den Joint-Lead Managern und den anderen Mitgliedern des Bankensyndikats werden von der Emittentin bei erfolgreicher Platzierung der Emission branchenübliche Provisionen geleistet, deren Höhe vom tatsächlich platzierten Volumen abhängig ist. Die Verkaufsprovision von 1,5%-Punkten für Privatanleger und die Führungs- und Garantieprovision für die Mitglieder des Bankensyndikats von bis zu 0,5% des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen werden im Abschnitt "*Zuteilung, Preisfestsetzung, Übernahme, Notierungsaufnahme*" beschrieben.

Die Joint-Lead Manager und die mit ihnen verbundenen Unternehmen finanzieren teilweise die IMMOFINANZ Group. Im Rahmen der Verwendung des Emissionserlöses für allgemeine Finanzierungszwecke kann es auch zu Rückzahlungen von Darlehen kommen, die Unternehmen der IMMOFINANZ Group von den Joint-Lead Managern und/oder den mit ihnen verbundenen Unternehmen gewährt wurden, und an deren Rückzahlung die Joint-Lead Manager als Gläubiger somit ein besonderes Interesse haben. Diese Ausführungen können auch für die noch nicht feststehenden anderen Mitglieder des Bankensyndikats gelten.

Weiters können die Mitglieder des Bankensyndikats (darunter auch die Joint-Lead Manager) und die 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 IMMOFINANZ Group 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 Mitglieder des Bankensyndikats, der IMMOFINANZ Group, der Anleger in die Teilschuldverschreibungen und sonstiger Beteiligter nicht notwendigerweise decken.

Darüber hinaus sind an der Emission/dem Angebot keine natürlichen oder juristischen Personen beteiligt, die eigene Interessen verfolgen. Nach Ansicht der Emittentin bestehen keine Interessenskonflikte.

Angaben über die anzubietenden / zum Handel zuzulassenden Teilschuldverschreibungen

Die Emittentin begibt Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR [●], mit einer Stückelung von EUR 1.000. Das Emissionsvolumen steht derzeit noch nicht fest und wird auf Basis eines Bookbuilding-Verfahrens am oder um den 14. Juni 2012 festgesetzt und vor Beginn der Zeichnungsfrist veröffentlicht. Die angebotenen Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen gegenwärtigen oder zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltendem zwingendem Recht vorrangig sind.

Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zur Notierung im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse ist beabsichtigt. Eine Notierung der Teilschuldverschreibungen an anderen Börsen ist nicht beabsichtigt.

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Inhaber. Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b) DepotG verbrieft, die von den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig gezeichnet ist und eine Kontrollunterschrift der Zahlstelle trägt. Diese veränderbare Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft, 1011 Wien, Am Hof 4, Strauchgasse 1-3, als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking S.A., 1855 Luxembourg, 42 Avenue JF Kennedy, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., 1140 Brüssel, Avenue de Schiphol 6, Belgien, übertragen werden können. Eine Lieferung von einzelnen Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbriefung sind ausgeschlossen. Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

Die ISIN (International Securities Identification Number) lautet AT0000A0VDP8.

Der Common Code lautet 079262722.

Die Teilschuldverschreibungen werden nach österreichischem Recht ausgegeben. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen einerseits und der Emittentin und der Zahlstelle andererseits bestimmen sich demnach ausschließlich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts.

Soweit nach zwingenden österreichischen Verbraucherschutzbestimmungen zulässig, ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, für sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ausschließlich zuständig. Insbesondere die Gerichtsstände von Verbrauchern werden durch diese Bestimmung nicht beschränkt.

Die Emittentin verpflichtet sich 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 der Anleihebedingungen bestellten Zahlstelle vollständig zur Verfügung gestellt worden sind:

(a) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten, wie in § 2 Absatz 3 der Bedingungen der Teilschuldverschreibungen definiert, (i) keine Sicherheiten zu bestellen und (ii) Dritte nicht zu veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen; und

(b) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten ihrer Tochtergesellschaften (i) keine Sicherheiten zu bestellen und (ii) Dritte nicht zu veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen,

ohne jeweils unverzüglich sicherzustellen, dass die Anleihegläubiger zur gleichen Zeit und im gleichen Rang an solchen Sicherheiten oder an anderen Sicherheiten, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Emittentin oder ihrer Tochterunternehmen unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt werden, teilnehmen. Bereits zum Zeitpunkt der Begebung der Teilschuldverschreibungen bestehende besicherte Kapitalmarktverbindlichkeiten, die erneuert, verlängert, ersetzt oder durch neue Kapitalmarktverbindlichkeiten refinanziert werden, sind von dieser Negativverpflichtung ausgenommen, sofern der Gegenwert der Sicherheiten in gleichem oder geringerem Maß beibehalten wird.

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind Gläubiger der Emittentin mit jener Rechtsstellung, die sich aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen und den Anleihebedingungen, angeschlossen als Anlage, ergibt.

Die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung von Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen und auf Rückzahlung des Nennwerts der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit. Im Fall des Vorliegens eines oder mehrerer der Gründe gemäß § 10 der Anleihebedingungen haben die Gläubiger der Teilschuldverschreibungen zudem das Recht auf Kündigung und sofortige vorzeitige Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen. Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des Nennwerts bei Tilgung erfolgen jeweils über Gutschrift durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut.

Die Teilschuldverschreibungen werden jährlich und nachträglich vom Ausgabetag (3. Juli 2012) (einschließlich) bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag (2. Juli 2017) mit einem Zinssatz von [●] % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind am 3. Juli eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 3. Juli 2013. Die nominale Verzinsung der Teilschuldverschreibungen wird im Zuge der Preisfestlegung am oder um den 14. Juni 2012 ermittelt und veröffentlicht. Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren nach 3 Jahren ab Fälligkeit, Ansprüche auf Zahlung von Kapital verjähren nach 30 Jahren ab Fälligkeit.

Soweit nicht eine vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen gemäß § 9 der Anleihebedingungen oder gemäß § 10 der Anleihebedingungen erfolgt oder die Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise angekauft und entwertet werden, sind die Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin an die Anleihegläubiger zum Nennwert am 3. Juli 2017 (der „**Fälligkeitstag**“) zurückzuzahlen. Zins- und Tilgungszahlungen durch die Emittentin erfolgen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an das jeweilige Clearingsystem oder an dessen Order. Die Gutschrift der Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Teilschuldverschreibungen depotführende Stelle.

Die Rendite der Teilschuldverschreibungen wird [●] % jährlich betragen unter der Annahme, dass die Teilschuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit gehalten werden und zum Emissionskurs von 100 % des Nennwerts erworben werden und wird auf Basis actual/actual gemäß ICMA Regelung berechnet. Allfällige Provisionen und Steuern wurden bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen (d.h. der Anleihegläubiger). In bestimmten Fällen kann zur Vertretung der Gläubiger vom

Gericht ein gemeinsamer Kurator gemäß Kuratorengesetz, RGBl 1874/49, sowie Kuratorenergänzungsgesetz, RGBl 1877/111 idgF, bestellt werden. In diesen Fällen können die Inhaber von Teilschuldverschreibungen ihre Rechte nicht einzeln, sondern nur kollektiv über den gerichtlich bestellten Kurator geltend machen.

Die Emittentin begibt die Anleihe aufgrund von Beschlüssen des Vorstands vom Mai 2012 und der Genehmigung des Aufsichtsrats vom Mai 2012. Die Teilschuldverschreibungen werden von den Joint-Lead Managern nach Billigung und Veröffentlichung des gegenständlichen Prospekts zwischen dem 18. Juni 2012 und dem 22. Juni 2012 in Österreich, Luxemburg und Deutschland öffentlich zur Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung oder Verlängerung der Zeichnungsfrist bleibt vorbehalten. Darüber hinaus behält sich die Emittentin vor, den Inhabern der 1,25 % IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 ein gesondertes Umtauschangebot im Hinblick auf diese Teilschuldverschreibungen zu machen. Die Rahmenbedingungen und Modalitäten des Umtauschangebotes werden von der Emittentin gegebenenfalls gesondert bekannt gegeben. Valutatag ist voraussichtlich der 3. Juli 2012. Die Teilschuldverschreibungen sind frei und unbeschränkt handel- und übertragbar. Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zur Notierung im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse ist beabsichtigt.

Bedingungen und Voraussetzungen des Angebots

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen unterliegt der im Übernahmevertrag festgesetzten Bedingung, dass die Joint-Lead Manager bis zum Valutatag vom Übernahmevertrag unter anderem dann zurücktreten können, wenn Vertragsverletzungen durch die Emittentin, Hindernisse bei der technischen Abwicklung, wesentliche nachteilige Veränderungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften, Änderungen in den nationalen oder internationalen, finanzwirtschaftlichen, politischen, rechtlichen oder steuerlichen Bedingungen oder eine Katastrophen- oder Notfallsituation eingetreten sind bzw. ist, die eine wesentliche Verminderung des Marktkurses oder des Wertes der Teilschuldverschreibungen verursacht oder verursachen könnte(n).

Es ist beabsichtigt, den gesamten Nominalbetrag der Teilschuldverschreibungen zur Zeichnung anzubieten. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zwischen dem 18. Juni 2012 und dem 22. Juni 2012 in Deutschland, Luxemburg und Österreich öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden oder zu verlängern. Darüber hinaus behält sich die Emittentin vor, den Inhabern der 1,25 % IMMOFINANZ Wandelschuldverschreibungen 2007-2017 ein gesondertes Umtauschangebot im Hinblick auf diese Teilschuldverschreibungen zu machen. Die Rahmenbedingungen und Modalitäten des Umtauschangebotes werden von der Emittentin gegebenenfalls gesondert bekannt gegeben. Das endgültige Emissionsvolumen wird von der Emittentin im Einvernehmen mit den Joint-Lead Managern im Zuge des Bookbuilding-Verfahrens voraussichtlich am oder um den 14. Juni 2012 festgelegt. Über die Zuteilung der Teilschuldverschreibungen entscheidet die Emittentin nach Absprache mit den Joint-Lead Managern. Das Emissionsvolumen wird im Anschluss bei der CSSF hinterlegt und auf der Webseite der Luxemburger Börse veröffentlicht (www.bourse.lu).

Es ist beabsichtigt, allen Zeichnern den von ihnen gezeichneten Betrag an Teilschuldverschreibungen zuzuteilen. Die Zuteilungen erfolgen nach Maßgabe der verfügbaren Teilschuldverschreibungen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen, weshalb sich die Emittentin und die Joint-Lead Manager eine begründungslose Kürzung, eine asymmetrische Zuteilung oder die Ablehnung von Zeichnungsaufträgen vorbehalten. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Die Joint-Lead Manager und die Emittentin haben sich das Recht vorbehalten, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Im Fall einer vorzeitigen Beendigung bleiben alle vor Beendigung eingelangten Zeichnungserklärungen gültig und werden am Valutatag abgewickelt. Eine vorzeitige Beendigung (bzw. auch eine Verlängerung der Zeichnungsfrist) würde gemäß § 14 der Anleihebedingungen auf der Webseite der Luxemburger Börse veröffentlicht (www.bourse.lu).

Der Mindestbetrag der Zeichnung ergibt sich aus der Stückelung der Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 1.000. Ein Höchstbetrag der Zeichnung ist nicht vorgesehen. Die Teilschuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, die am Valutatag den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen notwendig ist, bei der jeweiligen Depotbank verfügbar haben. Die jeweilige Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. Im Regelfall erfolgt die allfällige Rückerstattung zu viel gezahlter Beträge in Form der Rückabwicklung im Wege der Depot führenden Banken. Valutatag ist voraussichtlich der 3. Juli 2012.

Die Emittentin wird bestimmte Informationen, welche voraussichtlich am 14. Juni 2012 und damit erst nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts zur Verfügung stehen (Zusammensetzung des Emissionskonsortiums, Emissionsvolumen, Re-Offer Preis, Kupon, Rendite und Nettoemissionserlös) vor Beginn der Zeichnungsfrist gemäß Prospektgesetz bei der CSSF einreichen und auf der Webseite der Luxemburger Börse veröffentlichten (www.bourse.lu). Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert. Es gibt keine Vorzugs- oder Bezugsrechte.

Zuteilung, Preisfestsetzung, Übernahme, Notierungsaufnahme

Die Teilschuldverschreibungen werden von den Joint-Lead Managern und anderen Syndikatsmitgliedern zum Re-Offer Preis (d.h. zum Ausgabekurs abzüglich einer Verkaufsprovision von bis zu 1,5 %-Punkte) abzüglich einer Führungsprovision von bis zu 0,50% des Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen übernommen und von den Joint-Lead Managern und anderen Syndikatsmitgliedern mit Zustimmung der Emittentin zugeteilt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen institutionellen und nicht-institutionellen Investoren anzubieten. Die Zeichner werden über die jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert. Jeder Anleger kann frei über die ihm zugeteilten Teilschuldverschreibungen verfügen. Eine Aufnahme des Handels der Teilschuldverschreibungen im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse AG wird nach Zulassung erfolgen.

Der Emissionskurs ist derzeit noch nicht festgelegt und wird voraussichtlich zwischen 98 % und 102 % des Nennwerts der Teilschuldverschreibungen liegen. Der Ausgabekurs (Emissionskurs) wird auf Basis des Zinssatzes, der Laufzeit, der Rendite und der Nachfrage der institutionellen Investoren in einem Bookbuilding-Verfahren am oder um den 14. Juni 2012 festgesetzt und gemeinsam mit dem endgültigen Emissionsvolumen vor Beginn der Zeichnungsfrist veröffentlicht.

Das Bookbuilding-Verfahren dient der Erfassung der Nachfrage seitens institutioneller Investoren, wie Banken, Versicherungen und Fonds, durch die Konsortialbanken. Beim Bookbuilding-Verfahren nehmen die Joint-Lead Manager innerhalb eines begrenzten Zeitraums verbindliche Kaufaufträge zum Kreditaufschlag (spread), die innerhalb einer vorgegebenen Preisspanne liegen müssen, von institutionellen Investoren (professionelle Großanleger wie Kreditinstitute, Versicherungen und Fonds) entgegen.

Auf Grundlage dieser Nachfrage setzt die Emittentin nach Beratung mit den Joint-Lead Managern einen einheitlichen Kaufpreis für institutionelle Investoren (Re-Offer) und einen einheitlichen Kreditaufschlag (spread) fest. Der Emissionskurs, zu welchem Privatanleger Teilschuldverschreibungen in der Zeichnungsfrist erwerben können, errechnet sich aus dem Preis für institutionelle Investoren (Re-Offer) zuzüglich eines Aufschlags von 1,5 %-Punkten, die von den Privatanlegern zu tragen sind.

Der Ausgabekurs (Emissionskurs) und der anwendbare Zinssatz werden vor Beginn der Zeichnungsfrist nach den oben beschriebenen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Für die Platzierung der Teilschuldverschreibungen erhalten die Joint-Lead Manager und die Mitglieder des Bankensyndikats eine Führungsprovision, die bei einem platzierten Anleihevolumen von EUR 200 Millionen (einschließlich) oder höher 0,40% (einmalig) des Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen, und 0,35% (einmalig) des Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen bei einem platzierten Anleihevolumen von weniger als EUR 200 Millionen beträgt. Zusätzlich kann die Emittentin den Joint-Lead Managern

diskretionär eine erfolgsabhängige Provision in Höhe von bis zu 0,10% des Gesamtnennbetrages der Teilschuldverschreibungen ausschütten.

Zahlstelle ist die UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich. Einreichungs- und Hinterlegungsstelle ist die Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4/Strauchgasse 1-3, 1010 Wien.

Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze von einem Bankensyndikat unter der Führung von BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft, Georg-Coch-Platz 2, 1018 Wien und Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, 1030 Wien und UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6 - 8, 1010 Wien, als Joint-Lead Manager übernommen. Die Joint-Lead Manager der Transaktion werden gegebenenfalls gemeinsam mit allfälligen weiteren Kreditinstituten, die zum Emissionsgeschäft berechtigt sind, ein Emissionsbankenkonsortium zur Platzierung der Anleihe bilden. Die Emittentin hat sich verpflichtet, den Syndikatsmitgliedern gewisse Kosten und Aufwendungen zu erstatten. Der Übernahmevertrag wird voraussichtlich am oder um den 29. Juni 2012 abgeschlossen werden; er kann unter bestimmten Umständen vor dem Valutatag (3. Juli 2012) beendet werden.

Die Emittentin oder Schuldtitel der Emittentin verfügen derzeit über kein Rating einer Ratingagentur.

Steuerliche Behandlung

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

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

Besteuerung in Österreich

Der folgende Abschnitt enthält eine allgemeine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der 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. 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 können - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Potenziellen Anleihegläubigern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich (in rechtlicher und tatsächlicher Sicht 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 ansässige Anleger

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen (Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich) Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG).

Zinserträge aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen einem besonderen Einkommensteuersatz von 25%. Liegt die auszahlende Stelle in Österreich, wird die Einkommensteuer durch den Abzug von Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 25% erhoben, der durch die auszahlende Stelle vorgenommen wird. Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut einschließlich österreichischer Zweigniederlassungen ausländischer Kreditinstitute oder Wertpapierfirmen, das an den Anleger die Zinserträge auszahlt oder gutschreibt. Die Einkommensteuer für die Zinserträge gilt durch den Kapitalertragsteuerabzug als abgegolten (Endbesteuerung), gleichgültig ob die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen oder Betriebsvermögen natürlicher Personen gehalten werden. Soweit Zinsen nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, weil sie nicht in Österreich bezogen werden, sind diese Kapitalerträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Weiters unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen der Einkommensteuer in Höhe von 25%. Dazu zählen unter anderem Einkünfte aus einer Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen und Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden. Für im Privatvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Teilschuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein gleitender Durchschnittspreis anzusetzen.

Soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Realisierung abwickelt, unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen dem Kapitalerstragsteuerabzug in Höhe von 25%. Der Kapitalerstragsteuerabzug hat beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Teilschuldverschreibungen nachgewiesen hat. Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein Kapitalerstragsteuerabzug erfolgt, sind auch aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

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 Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführende Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleiheinhaber 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 der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln. Bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen in das Ausland oder anderen Umständen, die zum Verlust des Besteuerungsrechts der Republik Österreich im Verhältnis zu einem anderen Staat führen, besteht ebenso eine Veräusserungsfiktion und es gelten Sonderregelungen (Wegzugsbesteuerung mit der Möglichkeit eines Steueraufschubs bei Wegzug in EU Mitgliedstaaten oder bestimmte EWR Staaten).

Steuerpflichtige, deren allgemeiner Steuertarif unter 25% liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Dann ist die allenfalls anfallende Kapitalertragsteuer auf die zu erhebende Einkommens-

teuer anzurechnen und mit dem übersteigenden Betrag zu erstatten. Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche, dem besonderen 25%-igen Steuersatz unterliegenden Kapitaleinkünfte beziehen. Aufwendungen und Ausgaben, die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen stehen, sind jedoch auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Verluste aus Teilschuldverschreibungen können beim Privatanleger nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz iHv 25% unterliegen (mit Ausnahme von, unter anderem, Zinserträgen aus Bankeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Ab dem 1. Jänner 2013 haben österreichische depotführende Stellen für sämtliche bei diesen geführte Depots des Anlegers (ausgenommen betriebliche Depots, Treuhanddepots oder Gemeinschaftsdepots) einen Ausgleich von positiven und negativen Einkünften desselben Jahres durchzuführen und dem Anleger am Jahresende darüber eine Bescheinigung auszustellen. Für im Zeitraum vom 1. April 2012 bis 31. Dezember 2012 erzielte Einkünfte haben die depotführenden Stellen den Verlustausgleich nachträglich bis zum 30. April 2013 durchzuführen. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

Aus den Teilschuldverschreibungen erzielte Einkünfte unterliegen in der Regel auch im Betriebsvermögen natürlicher Personen dem im Wege des KESt-Abzugs erhobenen besonderen 25%-igen Steuersatz. Im Gegensatz zu Zinseinkünften gilt dies bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen jedoch nur, wenn die Erzielung solcher Einkünfte nicht einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit darstellt, und es hat bei betrieblichen Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen eine Aufnahme in die Steuererklärung zu erfolgen. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung von Teilschuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Finanzinstrumenten (Wirtschaftsgüter und Derivate iSd § 27 Abs. 3 und 4 EStG, auf deren Erträge der besondere Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist) zu verrechnen, ein verbleibender Verlust darf nur zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen oder vorgetragen werden.

Beziehen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften (Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Österreich) Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Körperschaftsteuergesetzes (KStG). Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Teilschuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung vermeiden. Für Privatstiftungen gelten Sondervorschriften (Zwischensteuer, kein KESt-Abzug).

Nicht in Österreich ansässige Anleger

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

Werden Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich bezogen (inländische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Anleger der österreichischen auszahlenden Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen des österreichischen Einkommensteuergesetzes nachweist. Wurde Kapitalertragsteuer einbehalten, 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 Kapitalertragsteuer zu beantragen.

Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie in der Republik Österreich

Die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (EU-Zinsrichtlinie) sieht einen Informationsaustausch zwischen den Behörden der Mitgliedstaaten über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen durch Zahlstellen eines Mitgliedstaates an in einem ande-

ren Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten steuerlich ansässige natürliche Personen vor.

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

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

Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und beziehen sich auf die im Großherzogtum Luxemburg zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Wertpapierbeschreibung anwendbaren Rechtsvorschriften. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Die folgenden Informationen dienen lediglich einer grundsätzlichen Vorabinformation. Sie stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Anleger sollten ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können. Es ist zu beachten, dass sich die Besteuerung aufgrund von zukünftigen Änderungen der gesetzlichen Vorschriften ändern kann.

Bitte beachten Sie, dass die unter den folgenden Überschriften verwendete Regelung der Ansässigkeit lediglich auf die Veranlagung unter der luxemburgischen Einkommensteuer anwendbar ist. Sämtliche Verweise in diesem Teil bezüglich Steuern und Abgaben und Gebühren beziehen sich ausschließlich auf luxemburgische steuerliche Regelungen unter Ausschluss aller anderen Regelungen. Bitte beachten Sie weiterhin, dass ein Verweis auf die luxemburgische Einkommensteuer zugleich den Verweis auf die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Beitrag zum Beschäftigungsfonds (contribution au fonds de l'Emploi) sowie die persönliche Einkommensteuer (impôt sur le revenu) enthält. Anleger können ferner der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie weiteren Steuern, Gebühren und Abgaben unterliegen. Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Beitrag zum Beschäftigungsfonds finden auf die meisten Gesellschaften Anwendung, die zum Zweck der Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg ansässig sind. Natürliche Personen unterliegen als Steuerzahler grundsätzlich der Einkommensteuer zuzüglich des Beitrags zum Beschäftigungsfonds. Eine natürliche Person kann in ihrer Form als Steuerzahler unter besonderen Umständen der Gewerbesteuer unterliegen, soweit sie ein Gewerbe ausführt.

Der Körperschaftsteuersatz beträgt im Veranlagungsjahr 2012 21% (bzw. 20% wenn das zu versteuernde Einkommen EUR 15.000,00 nicht übersteigt), zuzüglich eines Beitrags zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 5% auf die zu erhebende Körperschaftsteuer (die luxemburgische Regierung hat angekündigt den Beitrag zum Beschäftigungsfonds ab dem Veranlagungsjahr 2013 auf 7% zu erhöhen – ein Gesetzentwurf diesbezüglich liegt jedoch noch nicht vor). Der Gewerbesteuersatz beträgt im Veranlagungsjahr 2012 6,75% für Körperschaften deren Sitz in Luxemburg Stadt ist (mit einem Steuerfreibetrag i.H.v.

EUR 17.500,00 für körperschaftsteuerpflichtige Gesellschaften). Bestimmte Gesellschaften, bei denen die Summe der Finanzanlagen, Wertpapiere und Bankguthaben 90% der Bilanzsumme übersteigt, und deren Aktivität keiner Erlaubnis oder Zulassung einer Aufsichtsbehörde bedarf, unterliegen einer Mindestkörperschaftsteuer i.H.v. EUR 1.575,00. Der Vermögensteuersatz beträgt im Veranlagungsjahr 2012 0,5% und wird auf den Einheitswert der Gesellschaft erhoben.

Der Einkommensteuersatz für natürliche Personen ist progressiv. Der Höchststeuersatz beträgt im Veranlagungsjahr 2012 39 %, zuzüglich eines Beitrags zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 4% (bzw. 6% im Falle eines zu versteuernden Einkommen von mehr als EUR 150.000,00) auf die zu erhebende Einkommensteuer (die luxemburgische Regierung hat angekündigt den Beitrag zum Beschäftigungsfonds ab dem Veranlagungsjahr 2013 (i) auf 6% zu erhöhen wenn das zu versteuernde Einkommen EUR 150.000,00 nicht übersteigt und (ii) auf 8% zu erhöhen wenn das zu versteuernde Einkommen EUR 150.000,00 übersteigt – ein Gesetzentwurf diesbezüglich liegt jedoch noch nicht vor).

Unbeschränkte und beschränkte Steuerpflicht

Natürliche Personen sind im Großherzogtum Luxemburg steuerlich ansässig und unbeschränkt einkommensteuerpflichtig mit ihrem Welteinkommen, wenn sie ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Großherzogtum Luxemburg haben.

Körperschaften sind im Großherzogtum Luxemburg steuerlich ansässig und unbeschränkt körperschaft-, gewerbe-, und vermögensteuerpflichtig, wenn sie ihren Sitz oder ihren Ort der Geschäftsleitung auf dem Staatsgebiet des Großherzogtums Luxemburg haben.

Natürliche Personen und Körperschaften, die nicht steuerlich im Großherzogtum Luxemburg ansässig sind, sind in Luxemburg beschränkt einkommen-, körperschaft-, oder gewerbesteuerpflichtig, wenn sie inländische Einkünfte im Sinne der luxemburgischen Steuergesetzgebung erzielen.

Körperschaften, die nicht steuerlich im Großherzogtum Luxemburg ansässig sind, sind in Luxemburg vermögensteuerpflichtig mit ihrem im Großherzogtum Luxemburg inländischen Vermögen.

Die Besteuerungsrechte des Großherzogtums Luxemburg können durch ein von dem Großherzogtum Luxemburg mit einem anderen Staat geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen beschränkt sein.

Besteuerung der Inhaber

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Natürliche Personen

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen, die in Teilschuldverschreibungen investieren und im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, unterliegen mit den Zinseinkünften aus den Teilschuldverschreibungen der Einkommensteuer.

Nach den derzeit geltenden allgemeinen Vorschriften des luxemburgischen Steuerrechts wird grundsächlich keine Quellensteuer auf Kapitalbeträge, Prämien oder Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht gezahlten Zinsen), die an im Großherzogtum Luxemburg ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen gezahlt werden, erhoben. Bei Rückzahlung oder Rückkauf von Teilschuldverschreibungen, deren Inhaber im Großherzogtum Luxemburg ansässig sind, ist im Großherzogtum Luxemburg grundsätzlich keine Quellensteuer zu zahlen. Davon ausgenommen sind die im nachstehenden Absatz näher erläuterten Fälle, die gemäß dem Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung der Quellensteuer in Luxemburg unterliegen.

Gemäß dem Gesetz vom 23. Dezember 2005 unterliegen Zahlungen von Zins- oder ähnlichen Erträgen, die eine Zahlstelle mit Sitz im Großherzogtum Luxemburg an eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person, die als wirtschaftlicher Eigentümer i.S.d. Gesetzes vom 23. Dezember 2005 anzusehen ist, zu dessen Gunsten, oder an eine gleichgestellte Einrichtung, welche zu Gunsten eines

solchen wirtschaftlichen Eigentümers handelt, leistet oder diesem zurechnet, einer Quellensteuer von 10%. Sofern der wirtschaftliche Eigentümer im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens handelt, ist mit dieser Quellensteuer die gesamte Einkommensteuerschuld auf Zins- oder ähnliche Erträge des wirtschaftlichen Eigentümers abgegolten. Sind die Zins- oder ähnlichen Erträge aus den Teilschuldverschreibungen Teil des Gewinns aus einem Gewerbebetrieb, des land- oder forstwirtschaftlichen Gewinns oder Gewinns aus der Ausübung eines freien Berufs, ist die einbehaltene Quellensteuer vollständig auf die Steuerschuld des wirtschaftlichen Eigentümers anzurechnen. Verantwortlich für den Einzug der Abgeltungssteuer ist die luxemburgische Zahlstelle.

Des Weiteren können im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen, die als wirtschaftliche Eigentümer i.S.d. Gesetzes vom 23. Dezember 2005 anzusehen sind, optieren, dass Zins- oder ähnliche Erträge, welche an sie von einer Zahlstelle mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU (ausgenommen Luxemburg) oder einem Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums (ausgenommen EU Mitgliedstaaten) oder einem Staat mit dem Luxemburg ein Abkommen bzgl. der EU-Zinsrichtlinie (2003/48/EG, siehe dazu "EU Zinsrichlinie") abgeschlossen hat, geleistet werden, mit einer Abgeltungssteuer von 10% belastet werden. Mit dieser Abgeltungssteuer ist die Einkommensteuerschuld auf Zins- oder ähnliche Erträge des wirtschaftlichen Eigentümers abgegolten, sofern dieser im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens handelt.

Gewinne aus der Veräußerung oder dem Transfer der Teilschuldverschreibungen unterliegen der luxemburgischen Einkommensteuer, wenn sie innnerhalb von sechs Monaten nach der Anschaffung der Teilschuldverschreibungen realisiert werden.

Einkünfte (Zinseinkünfte sowie Gewinne aus Veräußerung oder Transfer) die aus Teilschuldverschreibungen erzielt werden, die Teil des Betriebsvermögen einer im Großherzogtum Luxemburg ansässigen natürlichen Person sind, unterliegen der luxemburgischen Einkommensteuer und Gewerbesteuer. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert oder Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen sind vom Gewinn aus dem Gewerbebetrieb abzugsfähig.

Natürliche Personen unterliegen nicht der luxemburgischen Vermögensteuer.

Luxemburgische Erbschaftsteuer kann auf die Vererbung von Teilschuldverschreibungen anfallen, wenn der Erblasser zum Zeitpunkt des Todes im Großherzogtum Luxemburg ansässig war. Luxemburgische Schenkungsteuer fällt an, wenn die Schenkung der Teilschuldverschreibungen von einem luxemburgischen Notar beurkundet wird. Gemäß luxemburgischem Zivilrecht muss die Schenkung grundsätzlich die Formvorschriften der notariellen Beurkundung erfüllen, damit sie rechtskräftig ist. Die Rechtsprechung lässt dennoch bestimmte Schenkungen zu (z. B. Schenkung von Hand zu Hand), die zur Erlangung der Rechtskräftigkeit nicht der Formvorschriften der notariellen Beurkundung bedürfen.

Kapitalgesellschaften

Bezieht eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaft Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen, unterliegen diese Einkünfte der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Desweiteren unterliegt diese Kapitalgesellschaft der luxemburgischen Vermögensteuer.

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Natürliche Person

Investiert eine nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person in Teilschuldverschreibungen, so unterliegt sie mit ihren Einkünften, die sie aus diesen Teilschuldverschreibungen bezieht, nicht der luxemburgischen Einkommensteuer sofern sie keine Betriebsstätte, ständigen Vetreter oder sonstige ständige Geschäftseinrichtung in Luxemburg hat, denen die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind. Natürliche Personen unterliegen nicht der luxemburgischen Vermögensteuer auf Teilschuldverschreibungen.

Nach den derzeit geltenden allgemeinen Vorschriften des luxemburgischen Steuerrechts wird grundsätzlich keine Quellensteuer auf Kapitalbeträge, Prämien oder Zinsen (einschließlich aufgelaufener aber nicht gezahlter Zinsen), die an nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen gezahlt werden, erhoben. Bei Rückzahlung oder Rückkauf von Teilschuldverschreibungen, deren Inhaber nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässig sind, ist im Großherzogtum Luxemburg grundsätzlich keine Quellensteuer zu zahlen. Davon ausgenommen sind die Fälle, die gemäß dem Gesetz vom 21. Juni 2005 der Quellensteuer in Luxemburg unterliegen (siehe dazu "EU Zinsrichlinie").

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen die in Teilschuldverschreibungen investieren und die eine Betriebsstätte, einen ständigen Vertreter oder eine sonstige ständige Geschäftseinrichtung in Luxemburg haben denen die Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegen mit ihren Einkünften (Zinseinkünfte, sowie Gewinne aus Veräußerung oder Transfer) der luxemburgischen Einkommensteuer und Gewerbesteuer.

Kapitalgesellschaft

Investiert eine nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Kapitalgesellschaft in Teilschuldverschreibungen, so unterliegt sie mit ihren Einkünften die sie aus diesen Teilschuldverschreibungen bezieht weder der luxemburgischen Körperschaft- oder Gewerbesteuer, soweit sie keine Betriebsstätte, ständigen Vetreter oder sonstige ständige Geschäftseinrichtung hat, denen die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind.

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Kapitalgesellschaften unterliegen nicht der luxemburgischen Vermögensteuer auf ihre Teilschuldverschreibungen, soweit sie keine Betriebsstätte, ständigen Vetreter oder sonstige ständige Geschäftseinrichtung im Großherzogum Luxemburg hat, denen die Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind.

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Kapitalgesellschaften die in Teilschuldverschreibungen investieren und die eine Betriebsstätte, einen ständigen Vertreter oder eine sonstige ständige Geschäftseinrichtung in Luxemburg haben denen die Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegen mit ihren Einkünften (Zinseinkünfte, sowie Gewinne aus Veräußerung oder Transfer) der luxemburgischen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Desweiteren unterliegt diese Kapitalgesellschaft mit ihrem der luxemburgischen Betriebsstätte, ständigem Vertreter oder sonstigen ständigen Geschäftseinrichtung zuzurechnenden Vermögen der luxemburgischen Vermögensteuer.

EU-Zinsrichtlinie

Am 3. Juni 2003 genehmigte der Rat der Europäischen Union die Richtlinie 2003/48/EG zur Besteuerung von Zinseinkünften (die "EU-Zinsrichtlinie"). Ziel der EU-Zinsrichtlinie ist der zwischenstaatliche automatische Informationsaustausch im Falle von Zinszahlungen im Gemeinschaftsgebiet. In Luxemburg und Österreich ist es übergangsweise gestattet Quellensteuer einzubehalten oder einen Informationsaustausch anzuwenden. Das Ende dieser Übergangsvorschriften ist davon abhängig, ob mit anderen, nicht EU-Staaten Vereinbarungen abgeschlossen werden, die ebenfalls einen Informationsaustausch auf Anfrage, der im Einklang mit den von der OECD festgelegten Standards steht, vorschreiben.

Die darauf basierenden luxemburgischen Gesetze vom 21. Juni 2005 zur Umsetzung der oben genannten Richtlinie sowie zur Ratifizierung der zwischen dem Großherzogtum Luxemburg und einzelnen der EU assoziierten Gebieten abgeschlossenen Verträge sieht vor, dass eine Quellensteuer i.H.v. 35% auf Zinszahlungen und ähnliche Erträge einzubehalten ist, wenn eine Zahlstelle mit Sitz im Großherzogtum Luxemburg diese Zahlungen an eine natürliche Person oder an eine gleichgestellte Einrichtung i.S.d. Gesetzes vom 21. Juni 2005 als wirtschaftlicher Eigentümer tätigt, der bzw. die in einem EU-Mitgliedstaat (ausgenommen das Großherzogtum Luxemburg) oder in manchen von der EU abhängigen oder assoziierten Gebieten ansässig ist bzw. ihren Sitz hat, oder unmittelbar zu dessen bzw. deren Gunsten leistet oder diesem bzw. dieser zurechnet. Sollte der Empfänger die jeweilige Zahlstelle in angemessener Weise anweisen oder der Zahlstelle eine Steuerbescheinigung der Steuerbehörden des Landes, in dem er ansässig ist, in der vorgeschriebenen Form vorlegen, wird von der Einbehaltung der oben genannten Quellensteuer abgesehen. Die Zuständigkeit der Einbehaltung der Quellensteuer obliegt hierbei der luxemburgischen Zahlstelle.

Besteuerung in Deutschland

Zinserträge und Wertsteigerungen aus einer Anlage in die Teilschuldverschreibungen können zu steuerlichen Folgen bei den Anlegern in Deutschland führen.

In Deutschland ansässige Anleger

Zinserträge aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen bei in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen der deutschen Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) und bei in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtigen Personen der deutschen Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag). Gegebenenfalls unterliegen sie auch der Gewerbesteuer.

Bei in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen, die die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten ("**Privatanleger**"), unterliegen die Zinserträge einem besonderen Steuersatz von 26,375 % (einschließlich des Solidaritätszuschlags, aber gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer). Der Anleger kann beantragen, dass stattdessen sein individueller Steuersatz angewendet wird, wenn das für ihn wegen eines niedrigeren individuellen Einkommensteuersatzes günstiger ist (Günstigerprüfung).

Bemessungsgrundlage ist insoweit der Bruttobetrag der Zinserträge; Aufwendungen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen (Werbungskosten) sind bei Privatanlegern nicht abzugsfähig. Abzugsfähig ist lediglich ein Sparer-Pauschbetrag von pro Person höchstens 801 Euro (1.602 Euro bei zusammenveranlagten Eheleuten). Das gilt auch in Fällen der Günstigerprüfung.

Werden die Teilschuldverschreibungen durch in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen im Betriebsvermögen gehalten, unterliegen die Zinserträge dem individuellen, progressiven Steuersatz von bis zu 47,475 % (einschließlich des Solidaritätszuschlags, aber gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer). Aufwendungen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen sind dann unter den allgemeinen Voraussetzungen abzugsfähig. Die Zinserträge im Betriebsvermögen unterliegen grundsätzlich zusätzlich auch der Gewerbesteuer. Der Gewerbesteuersatz ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich; in einer Gemeinde mit einem Hebesatz von 400 % beträgt er 14 %. Bei natürlichen Personen wird die Gewerbesteuer in einer pauschalisierten Form unter Berücksichtigung bestimmter Höchstgrenzen auf die Einkommensteuer angerechnet.

Werden die Teilschuldverschreibungen von Personen gehalten, die in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig sind (z. B. Kapitalgesellschaften), unterliegen die Zinserträge der Körperschaftsteuer (15,825 % einschließlich des Solidaritätszuschlags). Sie unterliegen außerdem grundsätzlich der Gewerbesteuer.

Anleger können aus verschiedenen Gründen ganz oder teilweise einkommen- oder körperschaftsteuerbefreit sein. Inwieweit individuelle Steuerbefreiungen auch auf die Erträge aus den Teilschuldverschreibungen anwendbar sind oder inwieweit die Anlage in die Teilschuldverschreibungen die Steuer-

befreiung insgesamt gefährdet, hängt von den Gegebenheiten des jeweiligen Anlegers ab und muss jeweils individuell geprüft werden.

Der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und gegebenenfalls auch der Gewerbesteuer unterliegen zu den angegebenen Steuersätzen grundsätzlich auch **Gewinne aus der Veräußerung** der Teilschuldverschreibung. Als Veräußerung gelten auch die Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft. Gewinn ist insoweit der Unterschied zwischen den Anschaffungskosten und den Einnahmen aus der Veräußerung nach Abzug der Aufwendungen, die mit der Veräußerung unmittelbar sachlich zusammenhängen.

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

Verluste aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibung oder einem gleichgestellten Vorgang können bei Privatanlegern nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden, nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten. Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste können vorgetragen und in künftigen Jahren unter vergleichbaren Beschränkungen mit Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

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

Ausländische Steuern, zum Beispiel gegebenenfalls einbehaltene österreichische Kapitalertragsteuer, können unter bestimmten Beschränkungen maximal bis zur Höhe der deutschen Steuer auf die deutsche Steuer angerechnet werden.

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

Nicht in Deutschland ansässige Anleger

Auch bei Anlegern, die in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, können die genannten Erträge der Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) bzw. Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Das ist grundsätzlich dann der Fall, wenn der Anleger in Deutschland eine steuerliche Betriebsstätte unterhält und die Teilschuldverschreibung zum Betriebsvermögen dieser Betriebsstätte gehört.

Unterhält ein nicht in Deutschland ansässiger Anleger keine Betriebsstätte in Deutschland oder gehört bei vorhandener deutscher Betriebsstätte die Teilschuldverschreibung nicht zum Vermögen der Betriebsstätte, können Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen grundsätzlich (und unter weiteren Voraussetzungen) dann der deutschen beschränkten Steuerpflicht unterliegen, wenn sie gegen Aushändigung der Zinsscheine oder Übergabe der Wertpapiere ausgezahlt oder gutgeschrieben werden (Tafelgeschäfte).

Erhebung der Steuer als Kapitalertragsteuer

Soweit die Teilschuldverschreibungen ausschließlich durch die Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, 1011 Wien, verwahrt werden und weder eine deutsche Niederlassung dieser Bank noch eine andere, deutsche "auszahlende Stelle" (wie unten definiert) eingeschaltet wird, wird die deutsche Einkommensteuer und Körperschaftsteuer nicht durch Abzug der Kapitalertragsteuer erhoben. In diesem Falle sind die Anleger für die Versteuerung der Erträge aus der Teilschuldverschreibung vollstän-

dig selbst verantwortlich. Es wird auf die Ausführungen zur "Umsetzung der Zinsrichtlinie in Österreich", welche in diesem Fall zu beachten sind, verwiesen.

Wenn eine deutsche "auszahlende Stelle" die Teilschuldverschreibungen verwahrt oder verwaltet oder deren Veräußerung durchführt und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschreibt, wird die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer auf die oben genannten Einkünfte (ganz oder teilweise) durch einen Abzug vom Kapitalertrag erhoben (Kapitalertragsteuer). Ein Kapitalertragsteuerabzug erfolgt grundsätzlich auch beim Depotübertrag. Deutsche "auszahlende Stelle" ist eine in Deutschland gelegene Niederlassung eines deutschen oder ausländischen Kreditinstituts, Finanzdienstleistungsinstituts, Wertpapierhandelsunternehmens oder Wertpapierhandelsbank. In diesen Fällen werden dem Anleger nur der nach Abzug der Kapitalertragsteuer verbleibende Teil der Zinserträge und Veräußerungserlöse ausgezahlt bzw. gutgeschrieben.

Sind der deutschen "auszahlenden Stelle" bei Veräußerungsgewinnen die Anschaffungskosten nicht bekannt und werden diese vom Steuerpflichtigen nicht in der gesetzlich geforderten Form nachgewiesen (z.B. wenn die Teilschuldverschreibungen aus einem Depot außerhalb der EU übertragen werden), bemisst sich der Steuereinbehalt nach 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen. Grundsätzlich erfolgt der Kapitalertragsteuereinbehalt nicht nur bei Privatanlegern, sondern umfassend, also auch bei Anlegern, die die Teilschuldverschreibung in einem Betriebsvermögen halten. Nur in bestimmten, eng umgrenzten Fällen kann die deutsche "auszahlende Stelle" vom Einbehalt der Kapitalertragsteuer absehen oder kann die Kapitalertragsteuer ganz oder teilweise erstattet werden. Diese Ausnahmefälle knüpfen eng an die individuellen Verhältnisse beim jeweiligen Anleger an. Bei Privatanlegern kann der Kapitalertragsteuereinbehalt unterbleiben, wenn der Anleger der deutschen "auszahlenden Stelle" einen Freistellungsauftrag erteilt hat, soweit die Kapitalerträge den maximalen Freistellungsbetrag im Freistellungsauftrag nicht überschreiten. Derzeit beträgt der maximale Freistellungsbetrag 801 Euro (1.602 Euro im Fall von Ehegatten, die zusammen veranlagt werden). Falls und soweit Kapitalertragsteuer einbehalten wird, ist bei Privatanlegern die Einkommensteuer mit dem Einbehalt grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Falls keine Kapitalertragsteuer einbehalten wird und dies nicht lediglich auf die Stellung eines Freistellungsauftrages zurückzuführen ist, sowie in bestimmten anderen Fällen ist der Steuerpflichtige weiterhin verpflichtet bzw. berechtigt, eine Steuererklärung abzugeben und die Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen erfolgt sodann im Rahmen des Veranlagungsverfahrens.

Bei sonstigen inländischen Anlegern gilt die einbehaltene Kapitalertragsteuer als Vorauszahlung der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und wird im Veranlagungsverfahren angerechnet oder erstattet.

ZIV / EU Zinsrichtlinie

Zum 1. Juli 2005 ist die Zinsinformationsverordnung (ZIV) in Kraft getreten. Die ZIV setzt die EU-Zinsrichtlinie (Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABl. EU Nr. L 157 S. 38) um, die grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen von natürlichen Personen und bestimmten Einheiten im Gebiet der EU sicherstellen soll. Die EU hat mit einigen Staaten, die nicht Mitglied der Europäischen Union sind (insbesondere der Schweiz, Liechtenstein, den Kanalinseln, Monako und Andorra), sowie bestimmten abhängigen und assoziierten Gebieten vergleichbare Regelungen verabschiedet. Danach werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person (oder bestimmte gleichgestellte Empfänger) in Deutschland von einer ausländischen Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person (oder bestimmte gleichgestellte Empfänger) von einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet. Soweit Zinserträge von einer nicht in Deutschland ansässigen Bank ausgezahlt werden, bestimmt sich ein eventueller Steuereinbehalt nach dem Recht des Staates, in dem die auszahlende Bank ansässig ist. Die einbehaltene Steuer kann der Investor unter bestimmten Voraussetzungen auf seine deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer anrechnen.

Investoren, die sich über ihre steuerliche Stellung unklar sind, sollten ihren steuerlichen Berater konsultieren.

Anlage 1

ANLEIHEBEDINGUNGEN

EUR [●]

[●] % Teilschuldverschreibungen 2012-2017

ISIN AT0000A0VDP8

der

IMMOFINANZ AG

§ 1

Stückelung, Verbriefung, Wertpapiersammelbank, Übertragbarkeit, ISIN, Anleihegläubiger

(1) Stückelung. Diese [●] % Teilschuldverschreibungen 2012-2017 der IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich FN 114425y (die "**Emittentin**") im Gesamtnennbetrag von EUR [●] (in Worten: Euro [●]) sind eingeteilt in [●] (in Worten: [●]) an den Inhaber zahlbare und untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen und werden in einer Stückelung von EUR 1.000 (in Worten: Euro tausend) (die "**Teilschuldverschreibungen**") 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 den vertretungsbefugten Personen der Emittentin (oder ihrer Bevollmächtigten) firmenmäßig eigenhändig gezeichnet und trägt eine Kontrollunterschrift der gemäß § 7 bestellten Zahlstelle. Einzelurkunden oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

(3) *Wertpapiersammelbank*. Die Sammelurkunde wird für die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft ("**OeKB**") als Wertpapiersammelbank verwahrt.

(4) *Übertragbarkeit.* Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking, société anonyme, Luxemburg sowie Euroclear Bank S.A./N.V. Brüssel, als Betreiberin des Euroclear Systems (gemeinsam mit OeKB, die "**Clearingsysteme**"), übertragen werden können.

(5) *ISIN*. Die International Securities Identification Number ("**ISIN**") lautet: AT0000A0VDP8.

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

§ 2

Status, Negativverpflichtung

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

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

(a) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten (i) keine Sicherheiten zu bestellen, und (ii) Dritte nicht zu veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen; und

(b) für andere Kapitalmarktverbindlichkeiten ihrer Tochtergesellschaften (i) keine Sicherheiten zu bestellen, und (ii) Dritte nicht zu veranlassen, zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten Sicherheiten zu bestellen oder Haftungen zu übernehmen,

ohne jeweils unverzüglich sicherzustellen, dass die Anleihegläubiger zur gleichen Zeit und im gleichen Rang an solchen Sicherheiten oder Haftungen, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt werden, teilnehmen. Bereits zum Zeitpunkt der Begebung der Teilschuldverschreibungen bestehende besicherte Kapitalmarktverbindlichkeiten, die erneuert, verlängert, ersetzt oder durch neue Kapitalmarktverbindlichkeiten refinanziert werden, sind von dieser Negativverpflichtung ausgenommen, sofern der Gegenwert der Sicherheiten in gleichem oder geringerem Maß beibehalten wird.

(3) "**Kapitalmarktverbindlichkeiten**" im Sinn dieses § 2 bedeuten alle gegenwärtigen oder zukünftigen Verpflichtungen der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften zur Leistung von Geldern aus Anleihen, Schuldverschreibungen oder anderen ähnlichen Schuldinstrumenten, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere verbrieft sind, sowie Schuldscheindarlehen, unabhängig davon, ob sie an einer Wertpapierbörse oder an einem Geregelten Markt zum Handel zugelassen oder in ein multilaterales Handelssystem einbezogen sind, ausgenommen diese Anleihe, einschließlich Garantien oder Haftungen für solche Verpflichtungen.

"**Sicherheiten**" sind Hypotheken, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Belastungen und Sicherungsrechte an den gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten und/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 und 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 3. Juli 2012 und endet mit dem Ablauf des 2. Juli 2017. Die Laufzeit beträgt somit 5 Jahre.

§ 4

Verzinsung

(1) *Zinssatz und Zinszahlungstage*. Die Teilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom 3. Juli 2012 (einschließlich, der "**Ausgabetag**") bis zu dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag mit jährlich [●] % vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 3. Juli eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein "**Zinszahlungstag**"). Die erste Zinszahlung erfolgt am 3. Juli 2013.

(2) *Auflaufende Zinsen*. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag voraus geht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Falls die Emittentin die zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen erforderlichen Beträge bei Fälligkeit nicht in voller Höhe bereitstellt, endet die Verzinsung des ausstehenden 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 zu ihrem Rückzahlungsbetrag am 3. Juli 2017 (der "**Fälligkeitstag**") zurückgezahlt. Der Rückzahlungsbetrag in Bezug auf jede Teilschuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen.

(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.

§ 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) *Erfüllung*. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an das jeweilige Clearingsystem oder an dessen Order von ihrer Zahlungspflicht in Höhe der Zahlung befreit.

(3) *Fälligkeitstag kein Geschäftstag*. Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf Teilschuldverschreibungen auf einen Tag, der kein Geschäftstag ist, so verschiebt sich der Zahlungstermin auf den nächstfolgenden Geschäftstag. 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 sowie an dem Kreditinstitute in Wien zum öffentlichen Geschäftsbetrieb geöffnet sind.

§ 7

Zahlstelle

(1) *Zahlstelle*. Die gemäß gesonderter Zahlstellenvereinbarung bestellte Zahlstelle ist UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.

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

(3) *Beauftragte der Emittentin*. Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

(4) *Erfüllung.* Zahlungen der Emittentin aus Kapital und Zinsen erfolgen über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift für den jeweiligen Anleihegläubiger.

(5) *Gutschrift der Zins- und Tilgungszahlungen.* Die Gutschrift der Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Teilschuldverschreibungen depotführende Stelle. Vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften erfolgen zu leistende Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in EUR.

§ 8

Steuern

(1) *Zusätzliche Beträge*. Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug an der Quelle von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Gebühren oder sonstigen Abgaben, die von oder in der Republik Österreich oder durch eine dort zur Steuererhebung ermächtigte Stelle auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge (die "**zusätzlichen Beträge**") zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach einem solchen Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

(2) *Keine Verpflichtung zur Zahlung zusätzlicher Beträge*. Die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlichen Beträge besteht jedoch nicht für solche Steuern und Abgaben, die:

(a) anders als durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auf Zahlungen von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind, insbesondere von einer Depotbank oder einer als Inkassobeauftragten des Anleihegläubigers handelnden Person einbehalten werden; oder

(b) zahlbar sind, weil der Anleihegläubiger (i) zur Republik Österreich eine aus steuerlicher Sicht andere relevante Verbindung hat als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, oder (ii) eine Zahlung von Kapital oder Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen von einer oder unter Einbindung einer in der Republik Österreich befindlichen ku-

ponauszahlenden (oder auszahlenden oder depotführenden) Stelle (im Sinne des § 95 Einkommensteuergesetz (EStG) 1988 idgF oder einer allfälligen entsprechenden Nachfolgebestimmung) erhält – die österreichische Kapitalertragsteuer ist daher jedenfalls, unabhängig davon, ob auf Zinszahlungen oder Veräußerungsgewinne erhoben, keine Steuer, für die seitens der Emittentin zusätzliche Beträge zu bezahlen sind; oder

(c) von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können; oder

(d) nach Zahlung durch die Emittentin im Zuge des Transfers an den Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten werden; oder

(e) nicht zahlbar wären, wenn der Anleihegläubiger den Anspruch auf die betreffende Zahlung von Kapital oder Zinsen ordnungsgemäß innerhalb von 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag geltend gemacht hätte; oder

(f) aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder gemäß den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären; oder

(g) aufgrund oder infolge (i) eines internationalen Vertrags, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder (ii) einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrags auferlegt oder erhoben werden; oder

(h) wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung, oder - wenn die Zahlung später erfolgt - nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung nach § 14 der Anleihebedingungen, wirksam wird; oder

(i) von einer Zahlstelle auf Grund der Richtlinie 2003/48/EG idgF, auf Grund des EU-Quellensteuergesetzes (EU-QuStG) BGBl I Nr. 33/2004 idgF oder auf Grund anderer Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder internationaler Verträge, welche zur Umsetzung oder im Zusammenhang mit einer solchen Richtlinie erlassen wurden, einbehalten oder abgezogen wurden; oder

(j) von einem Anleihegläubiger nicht zu leisten wären, sofern er zumutbarer Weise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung erlangen hätte können.

§ 9

Kündigung aus Steuergründen

(1) Falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der steuerrechtlichen Vorschriften von oder in der Republik Österreich oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften am nächstfolgenden Zinszahlungstag zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (wie in § 8 dieser Anleihebedingungen definiert) verpflichtet ist, und die Emittentin diese Verpflichtung nicht durch ihr zumutbare Maßnahmen vermeiden kann, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, durch Bekanntmachung gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich allfälliger bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag 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) *Kündigungsgründe*. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, falls

(a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen oder Kapital länger als 5 Geschäftstage (wie in § 6 Absatz 3 definiert) in Verzug ist; oder

(b) die Emittentin die Erfüllung einer anderen wesentlichen Verpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 2 Wochen fortdauert, nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten und an die Emittentin weitergeleitet hat; oder

(c) eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde endgültig rechtskräftig festgestellte Schuld der Emittentin mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 15.000.000 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) nicht oder nicht zur Gänze erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 2 Wochen dauert; oder

(d) eine für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellte Sicherheit von einer Vertragspartei verwertet wird und es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen; oder

(e) die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet, oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften eröffnet, oder die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften beantragt die Einleitung eines solchen Verfahrens, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird; oder

(f) die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, oder (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dadurch wesentlich verschlechtert; hievon ausgenommen sind Umstrukturierungen innerhalb der Gruppe der Emittentin solange sich durch eine solche Umstrukturierung die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert; oder

(g) die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften in Liquidation tritt, es sei denn, (i) dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, einer anderen Form des Zusammenschlusses oder im Zusammenhang mit einer anderen Umstrukturie-

rung, (ii) die andere oder neue Gesellschaft übernimmt oder gegebenenfalls die anderen oder neuen Gesellschaften übernehmen im Wesentlichen alle Aktiva der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften, und (iii) im Fall einer Liquidation (x) der Emittentin übernimmt die andere oder neue Gesellschaft oder übernehmen die anderen oder neuen Gesellschaften alle Verpflichtungen aus diesen Teilschuldverschreibungen, oder (y) einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften handelt es sich bei der anderen oder neuen Gesellschaft oder den anderen oder neuen Gesellschaften um eine direkte oder indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin; oder

(h) ein Kontrollwechsel (wie in Absatz 3 definiert) erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Die Emittentin wird einen Kontrollwechsel unverzüglich gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen bekannt machen. Eine Kündigung nach diesem Absatz (h) ist nur gültig, wenn die entsprechende Kündigungserklärung gemäß Absatz 5 innerhalb von 30 Tagen nach der Bekanntmachung des Kontrollwechsels erfolgt; oder

(i) die Emittentin gegen eine ihrer Verpflichtungen gemäß § 2 dieser Anleihebedingungen verstößt.

(2) "**Wesentliche Tochtergesellschaft**" im Sinne von Absatz 1 bedeutet ein Konzernunternehmen (im Sinn des § 15 Aktiengesetz) der Emittentin, dessen Umsatz auf Basis des letzten veröffentlichten Geschäftsberichts mehr als 10 % des konsolidierten Konzernumsatzes der Unternehmensgruppe der Emittentin erreicht.

(3) "**Kontrollwechsel**" im Sinn von Absatz 1 (h) bedeutet die Erlangung einer kontrollierenden Mehrheit von 30% an der Emittentin durch eine Person (oder mehrere gemeinsam vorgehende Rechtsträger), die im Zeitpunkt der Begebung der Teilschuldverschreibungen keine kontrollierende Beteiligung halten.

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

(5) *Mitteilungen*. Alle Mitteilungen der Anleihegläubiger an die Zahlstelle, insbesondere eine Kündigung der Teilschuldverschreibungen gemäß Absatz 1, sind schriftlich in deutscher Sprache über die Depotbank der Anleihegläubiger an die Zahlstelle zu übermitteln. Mitteilungen werden mit Zugang an die Zahlstelle wirksam. 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 und für die Zahlstelle ausreichende Weise erbracht werden.

§ 11

Verjährung

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

§ 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,

des Verzinsungsbeginns und/oder des Ausgabekurses) in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.

(2) *Ankauf*. Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Teilschuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zur Entwertung eingereicht werden.

(3) *Entwertung*. Sämtliche vollständig zurückgezahlten Teilschuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wieder emittiert oder wiederverkauft werden.

§ 13

Börseeinführung

Die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse wird beantragt werden.

§ 14

Bekanntmachungen

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

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

(3) *Sonstige Mitteilungen*. In allen anderen Fällen erfolgen alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich, sowie im Weg der Veröffentlichung in der Tageszeitung Luxemburger Wort und auf der Webseite der Luxemburger Börse (www.bourse.lu). Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag 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. Erfüllungsort ist Wien, Österreich.

(2) *Gerichtsstand, Verbrauchergerichtsstand*. Soweit nach zwingenden österreichischen Verbraucherschutzbestimmungen zulässig, ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, für sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ausschließlich zuständig. Insbesondere die Gerichtsstände von Verbrauchern werden durch diese Bestimmung nicht beschränkt.

(3) *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.

EMITTENTIN

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 11
A-1100 Wien
Österreich

JOINT-LEAD MANAGER

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

Georg-Coch-Platz 2
A-1018 Wien
Österreich

Raiffeisen Bank International AG

Am Stadtpark 9
A-1030 Wien
Österreich

UniCredit Bank Austria AG

Schottengasse 6 - 8
A-1010 Wien
Österreich

TRANSAKTIONSANWALT

Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati
Partnerschaft von Rechtsanwälten

Parkring 2
A-1010 Wien
Österreich

ABSCHLUSSPRÜFER

KPMG Austria AG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (bis 30. April 2010)

Porzellangasse 51
A-1090 Wien
Österreich

Deloitte Audit
Wirtschaftsprüfungs GmbH (ab 1. Mai 2010)

Renngasse 1/ Freyung
A-1013 Wien
Österreich