ANLEIHEBEDINGUNGEN DER CPI WACHSTUMS IMMOBILIEN AG — NULLKUPON CPI ANLEIHE 2009 - 2015

§ 1
Emittentin

Emittentin der Nullkupon CPI – Anleihe 2009-2015 (im Folgenden "**Anleihe**") ist die CPI Wachstums Immobilien AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1090 Wien, Hahngasse 3, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 275356 k.

§ 2
Gesamtnennbetrag, Stückelung und Agio

(1) Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 25.000.000,-- ist durch 5.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennwert von je EUR 5.000,-- (im Folgenden "**Teilschuldverschreibungen**") verbrieft. Die Zeichnungsfrist der Anleihe beginnt mit dem der Veröffentlichung des Kapitalmarktprospekts folgenden Bankarbeitstag und gilt für die Gültigkeitsdauer des Kapitalmarktprospekts. Das Angebot endet jedenfalls mit Erreichen des maximalen Emissionsvolumens. Der Vorstand der Emittentin kann jedoch einen früheren Zeichnungsschluss bestimmen. Der Vorstand der Emittentin ist ebenso ermächtigt, die Zeichnungsfrist nach Maßgabe des Vorliegens eines gültigen Kapitalmarktprospekts zu verlängern.

(2) Die Verbriefung der Teilschuldverschreibungen erfolgt zur Gänze durch eine änderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz (im Folgenden "**Sammelurkunde**"). Die Sammelurkunde wird von der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft (im Folgenden "**OeKB**") als Wertpapiersammelstelle verwahrt. Die Sammelurkunde trägt als firmenmäßige Zeichnung die Unterschriften der erforderlichen Anzahl zeichnungsberechtigter Vertreter der Emittentin und ist mit einer Kontrollunterschrift der gemäß diesen Anleihebedingungen bestellten Zahlstelle (§ 10) versehen. Der Anspruch auf Einzelverbriefung oder Ausfolgung einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (im Folgenden "**Anleihegläubiger**") stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Luxemburg und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien übertragen werden können.

(3) Die Anleihe wird in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich und Deutschland begeben. Es wurde daher beantragt, den Kapitalmarktprospekt auch für Deutschland zu notifizieren.

(4) Die International Securities Identification Number ("ISIN") der Anleihe lautet AT0000A0EA41.

§ 3
Ausgabekurs, Agio

(1) Der Ausgabekurs der Teilschuldverschreibungen wird bis zum 30. September 2009 mit 66,63% des Nominales, somit EUR 3.331,5 festgelegt. Danach wird während der Dauer des Angebots der Ausgabepreis der Teilschuldverschreibungen für jeden Monat wie folgt festgelegt:

Monat	Ausgabepreis in EUR (exklusive Ausgabe-aufschlag)	Ausgabekurs
Okt.09	3.350,94	67,0187
Nov.09	3.370,37	67,4074
Dez.09	3.389,80	67,7960
Jän.10	3.409,24	68,1847
Feb.10	3.428,67	68,5734
Mär.10	3.448,11	68,9621
Apr.10	3.467,54	69,3507
Mai.10	3.486,97	69,7394
Jun.10	3.506,41	70,1281
Jul.10	3.525,84	70,5168
Aug.10	3.545,27	70,9054
Sep.10	3.564,71	71,2900

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

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

§ 4
Status der Teilschuldverschreibungen

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

§ 5
Zusicherungen

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

(a) keine Dividendenausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der Anleihe nachzukommen, wesentlich beeinträchtigt;

(b) darauf hinzuwirken, dass sämtliche Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, dass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dieser Anleihe nachzukommen. Als "Tochtergesellschaften" im Sinn dieses § 5 gelten jene Kapital- oder Personengesellschaften, an denen die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften mehr als 50% des Kapitals und/oder der stimmberechtigten Anteile halten. Festgehalten wird, dass die Emittentin derzeit keine derartigen Tochtergesellschaften hat.

§ 6
Verzinsung

Die Teilschuldverschreibungen sind als Nullkuponanleihe ausgestaltet, auf welche keine jährlichen Zinszahlungen geleistet werden. Die Rendite ergibt sich aus der Differenz zwischen Ausgabekurs und Tilgungskurs.

§ 7
Laufzeit

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 31.8.2009 und endet am 31.8.2015, ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. Dadurch ergibt sich eine Laufzeit der Anleihe von sechs Jahren. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nach Maßgabe von § 9 verkürzt sich die Laufzeit entsprechend.

§ 8
Rückzahlung

(1) Soweit es nicht bereits durch andere Regelungen dieser Anleihebedingungen (ganz oder teilweise) zu früheren Rückzahlungen kommt, werden die Teilschuldverschreibungen am 31.8.2015 zur Gänze zu EUR 5.000,-- je Teilschuldverschreibung bzw 100% des Nennwerts von der Emittentin zurückgezahlt.

(2) Kommt es – aus welchem Grund auch immer – zu einer vorzeitigen Rückzahlung einzelner oder aller Teilschuldverschreibungen, errechnet sich der Rückzahlungsbetrag pro Teilschuldverschreibung aus dem Ausgabekurs zuzüglich einer rechnerischen Verzinsung von 7% per anno.

§ 9
Kündigung

(1) Eine ordentliche Kündigung seitens der Emittentin oder der Anleihegläubiger ist unwiderruflich ausgeschlossen. Der Emittentin steht jedoch das Recht zu, alle oder einzelne Testschuldverschreibungen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist vorzeitig zum 31.12.2013 zu einem Kurs von EUR 4.469 zu kündigen. Die Kündigungserklärung ist in diesem Fall durch Bekanntmachung gemäß §17 als zugegangen anzusehen.

(2) Ein Anleihegläubiger ist jedoch berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zur Gänze fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung angelaufener Zinsen zu verlangen, wenn

(a) die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt, vorausgesetzt der Anleihegläubiger hat die Zahlstelle hierüber benachrichtigt, die Zahlstelle hat diese Nachricht an die Emittentin weitergeleitet und die Emittentin erfüllt die Verpflichtung nicht binnen zwei Wochen ab Erhalt der Nachricht des Anleihegläubigers;

(b) die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ihren Anleihegläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet oder ein Gericht ein Konkurs- oder sonstiges Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist;

(c) die Emittentin in Liquidation tritt oder ihre Geschäftstätigkeit ganz oder über-

wiegend einstellt, alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und dadurch den Wert ihres Vermögens wesentlich vermindert; oder

(d) die Emittentin im Zusammenhang mit einem Umgründungsvorgang (etwa einer Verschmelzung, Aufspaltung, Umwandlung) untergeht, wobei dieses Kündigungsrecht jedoch nicht besteht, wenn die Verpflichtungen aus der gegenständlichen Anleihe im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergehen, der Rechtsnachfolger der Emittentin den Anleihegläubigern gleichartige Rechte gewährt oder die Änderung der Rechte oder das Recht selbst angemessen abgegolten wird und die Kreditwürdigkeit des Rechtsnachfolgers gleich oder höher ist als die der Emittentin.

(3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, zu jeder Zeit die Teilschuldverschreibungen zur Gänze, nicht jedoch teilweise, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum Ende eines Monats vorzeitig zu kündigen, sofern im Vergleich zum Zeitpunkt der Emission der Teilschuldverschreibungen wesentliche Änderungen der kapitalmarktrechtlichen, steuerlichen, wertpapierrechtlichen und/oder aufsichtsrechtlichen Umstände eintreten, eingetreten sind oder ein solcher Eintritt voraussichtlich absehbar ist, demzufolge die Emittentin in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen zusätzliche Steuern, Beiträge oder sonstige Abgaben zu leisten hätte. Die Kündigungserklärung ist in einem solchen Fall sämtlichen Anleihegläubigern der Teilschuldverschreibung gegenüber, unabhängig vom Ort der Verwahrung der Schuldverschreibungen, durch Bekanntmachung gemäß § 17 als zugegangen anzusehen. Im Fall der Kündigung wird die Emittentin die Teilschuldverschreibungen am Kündigungsstichtag zu dem gemäß § 8 Abs 2 berechneten Kurs tilgen.

§ 10
Zahlstelle

(1) Als Zahlstelle für die Anleihe fungiert die OeKB. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, die OeKB in ihrer Funktion als Zahlstelle abzuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen, sofern es sich dabei um ein Kreditinstitut handelt, das dem BWG unterleigt. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle ist mit Ausnahme des Falles der Insolvenz der Zahlstelle nur wirksam, wenn die Anleihegläubiger hierüber mindestens 30 Tage im Voraus informiert wurden.

(2) Die Gutschrift der Zinszahlungen und der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.

(3) Die Emittentin verpflichtet sich, während der gesamten Laufzeit der Teilschuldverschreibungen eine inländische Zahlstelle für die Teilschuldverschreibungen zu verpflichten.

(4) Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Insbesondere wird kein Vertrags-, Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen der Zahlstelle und den Anleihegläubigern begründet.

(5) Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen aus den Teilschuldverschreibungen an die Zahlstelle oder deren Order von ihrer Zahlungspflicht befreit. Eine Zahlung gilt als rechtzeitig, wenn sie am Fälligkeitstag nicht später als 12:00 Uhr auf dem Konto der Zahlstelle einlangt.

§ 11
Informationspflichten, Rechnungslegung

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

§ 12
Steuern

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

§ 13
Börsenotierung

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

§ 14
Ersetzung der Emittentin

(1) Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger eine andere österreichische Gesellschaft, die unmittelbar oder mittelbar von der Emittentin im Sinn von § 22 ÜbG kontrolliert wird oder welche die Emittentin unmittelbar oder mittelbar im Sinn von § 22 ÜbG kontrolliert, als neue Anleiheschuldnerin für alle sich aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebenden Verpflichtungen mit schuldbefreiender Wirkung für die Emittentin an die Stelle der Emittentin zu setzen (im Folgenden "**Neue Anleiheschuldnerin**"), wenn

(a) die Emittentin sich nicht mit einer fälligen Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen in Verzug befindet;

(b) die Neue Anleiheschuldnerin sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen übernimmt;

(c) die Neue Anleiheschuldnerin sämtliche für die Schuldnerersetzung und die Erfüllung der Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen allenfalls erforderlichen Genehmigungen erhalten hat;

(d) die Neue Anleiheschuldnerin in der Lage ist, sämtliche zur Erfüllung der aufgrund der Teilschuldverschreibungen bestehenden Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Beträge zu erfüllen;

(e) die Neue Anleiheschuldnerin sich verpflichtet hat, die Anleihegläubiger hinsichtlich solcher Steuern, Abgaben oder Gebühren freizustellen, die den Anleihegläubigern bezüglich der Ersetzung auferlegt werden;

(f) alle für die Wirksamkeit der Ersetzung notwendigen Dokumente von der Emittentin und der Neuen Anleiheschuldnerin unterzeichnet werden, entsprechend denen die Neue Anleiheschuldnerin zugunsten jedes Anleihegläubigers alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen und den Zahlstellenübereinkommen übernimmt, als sei sie schon ursprünglich an der Stelle der Emittentin Partei dieser Anleihebedingungen gewesen, und entsprechend denen die Emittentin zugunsten jedes Anleihegläubigers unbedingt und unwiderruflich die Zahlung aller fälligen und durch die Neue Anleiheschuldnerin als Hauptschuldner zahlbaren Beträge garantiert.

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

(2) Kommt es zu einer Ersetzung der Emittentin gemäß Abs 1, gilt jede Bezugnahme in diesen Anleihebedingungen auf die Emittentin als eine solche auf die Neue Anleiheschuldnerin.

(3) Die Ersetzung der Emittentin ist gemäß § 17 bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Ersetzung wird die Ersetzung wirksam und die Emittentin (und im Falle einer wiederholten Anwendung dieses § 14 jede frühere Neue Anleiheschuldnerin) von ihren sämtlichen Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen frei.

§ 15
Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf

(1) Es steht der Emittentin frei, jederzeit und ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.

(2) Die Emittentin ist außerdem berechtigt, eigene Teilschuldverschreibungen zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten oder wieder zu veräußern. Die Emittentin kann erworbene Teilschuldverschreibungen auch einziehen.

§ 16
Verjährung

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

§ 17
Bekanntmachungen

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

§ 18
Schlussbestimmungen

(1) Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.

(2) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ist 1010 Wien. Die Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers (und wird auch nicht dahingehend ausgelegt), Verfahren vor einem anderen gesetzlich zuständigen Gericht (wie insbesondere, soweit gesetzlich zwingend zuständig, einem Verbrauchergerichtsstand) anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren an einem oder mehreren Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus (gleichgültig, ob diese gleichzeitig geführt werden oder nicht), falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

(3) Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unvollständig oder rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder unvollständige Bestimmung ist durch eine ihr wirtschaftlich möglichst nahe kommende Regelung zu ersetzen.

(4) Diese Anleihebedingungen wurden in deutscher Sprache verfasst. Sollten sie in andere Sprachen übersetzt werden, ist für die Auslegung dieser Anleihebedingungen allein die deutsche Version verbindlich.

§ 19
Wichtiger Risikohinweis

Der Wert der Teilschuldverschreibungen kann sowohl steigen als auch fallen. Daher können mit einer Veranlagung in diese Teilschuldverschreibungen attraktive Erträge, aber auch Verluste erzielt werden. Ein Anleihegläubiger erhält unter Umständen nicht den Nennwert zurück, sollte er die Teilschuldverschreibungen vor Fälligkeit verkaufen.