



**Wertpapierprospekt
für die Emission von
bis zu EUR 10.000.000
4,5 % Schuldverschreibungen fällig 2027
der
Wiener GZ Immobilien GmbH**

Die Wiener GZ Immobilien GmbH ("**Wiener GZ**" oder die "**Emittentin**" und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die "**Wiener GZ Gruppe**" oder die "**Gruppe**") wird voraussichtlich am 15. September 2017 (der "**Emissionstag**") bis zu 10.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 und im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000 begeben (die "**Schuldverschreibungen**"). Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag (einschließlich) bis zum 15. September 2027 (ausschließlich) mit einem Zinssatz von 4,5 % jährlich verzinst und am 15. September 2027, soweit nicht zuvor bereits zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, zurückgezahlt.

Dieser Prospekt (der "**Prospekt**") ist ein Prospekt im Sinne des Artikels 5.3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 in ihrer jeweils gültigen Fassung (die "**Prospektrichtlinie**") zum Zwecke eines öffentlichen Angebotes der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der *Commission de Surveillance du Secteur Financier* ("**CSSF**") in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde im Sinne des Gesetzes betreffend den Prospekt über Wertpapiere vom 10. Juli 2005 (*loi relative aux prospectus pour valeurs mobilières*) ("**Luxemburger Wertpapierprospektgesetz**"), welches die Prospektrichtlinie in luxemburgisches Recht implementiert, einer Vollständigkeitsprüfung, welche eine Prüfung auf Kohärenz und Verständlichkeit einschließt, unterzogen und anschließend gebilligt. Die Emittentin hat beantragt, dass der Prospekt an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") und die Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde ("**FMA**") gemäß Artikel 19 des Luxemburger Wertpapierprospektgesetzes notifiziert wird. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburger Wertpapierprospektgesetzes keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Sinnhaftigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

Die Emittentin beabsichtigt nicht, die Schuldverschreibungen an einer Wertpapierbörse zu notieren oder die Aufnahme des Börsenhandels zu beantragen.

Der gebilligte Prospekt kann auf der Webseite der Emittentin (<http://wiener-gz-immobilien.eu/Unternehmen.html>) und der Luxemburger Börse (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

30. August 2017

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
Risikofaktoren	14
Verantwortlichkeitserklärung und wichtige Hinweise	21
Die Schuldverschreibungen und das Angebot	24
Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen	27
Informationen zur Wiener GZ Immobilien GmbH	35
Besteuerung	42
Allgemeine Informationen	50

Zusammenfassung

Zusammenfassungen sind zusammengesetzt aus Offenlegungspflichten, die als "Angaben" bekannt sind. Diese Angaben sind in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7) gegliedert. Diese Zusammenfassung (die "**Zusammenfassung**") enthält alle Angaben, die in eine Zusammenfassung für diese Art von Schuldverschreibungen und für diese Emittentin aufzunehmen sind. Da einige Angaben nicht zu berücksichtigen sind, kann die Nummerierung Lücken aufweisen. Auch wenn eine Angabe wegen der Art der Schuldverschreibungen oder der Emittentin in die Zusammenfassung aufgenommen werden muss, ist es möglich, dass bezüglich dieser Angabe keine relevante Information gegeben werden kann. In einem solchen Fall ist in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung dieser Angabe mit dem Hinweis "entfällt" enthalten.

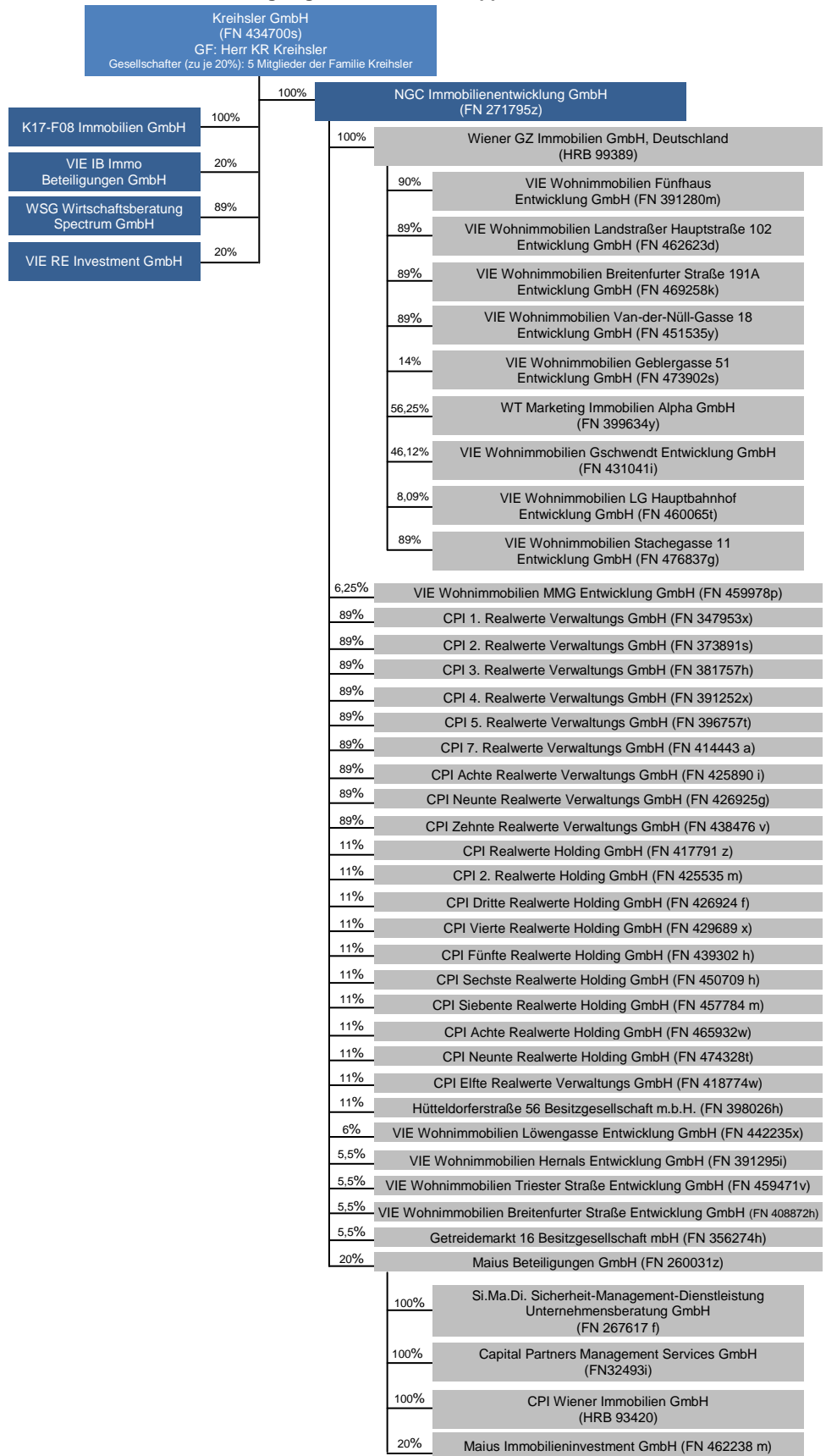
Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	<p>Warnhinweise, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Zusammenfassung als Einführung zum Prospekt verstanden werden sollte; • der Anleger jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen sollte; • für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für eine etwaige Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte und • diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden können, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.
A.2.	Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung	<p>Die Emittentin beabsichtigt, Vertriebsvereinbarungen mit entsprechend lizenzierten Finanzintermediären zu schließen, welche die Schuldverschreibungen platzieren sollen. Jeder Finanzintermediär, mit dem die Emittentin eine entsprechende Vereinbarung getroffen hat, ist berechtigt, den Prospekt für den Vertrieb der Schuldverschreibungen während der Angebotsperiode vom 31. August 2017 bis zum 29. August 2018 zu verwenden, vorausgesetzt jedoch, dass der Prospekt in Übereinstimmung mit Artikel 11 Abs. 1 des Luxemburger Wertpapierprospektgesetzes (<i>Loi relative aux prospectus pour valeurs mobilières</i>), welches die Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 (geändert durch Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010) umsetzt, noch gültig ist.</p> <p>Bei der Nutzung des Prospektes haben die Finanzintermediäre sicherzustellen, dass alle anwendbaren, in den jeweiligen Jurisdiktionen geltenden Gesetze und Rechtsvorschriften beachtet werden.</p> <p>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, informiert dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Bedingungen des Angebots.</p>

Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung	Die Firma der Emittentin lautet Wiener GZ Immobilien GmbH, sie verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung
B.2	Sitz/Rechtsform/ geltendes Recht/ Gründungsland	Wiener GZ Immobilien GmbH (die „ Emittentin “ oder die „ Gesellschaft “) ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland gegründete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland. Die Rechtsform der Emittentin ist die einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gemäß deutschem Recht.
B.4b	Bekannte Trends	<p>Aufgrund der außerordentlich stabilen makroökonomischen Trends entwickelt sich die Assetklasse Wohnen in der Metropolregion Wien in den letzten fünf Jahren nachhaltig positiv; die Stadt Wien verzeichnet eine seit Jahren ansteigende Einwohnerzahl. Im ersten Quartal 2017 lebten 1,85 Millionen Menschen in Wien; die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sagen das Erreichen der 2-Millionen-Einwohnergrenze für 2021 und eine weitere starke Zunahme der Einwohnerzahl bis 2035 voraus. Der Hauptgrund dafür ist die hohe Attraktivität Wiens als Lebens- und Arbeitsumfeld, wobei der Zuzug nicht nur aus Österreich selbst, sondern aus den unterschiedlichsten europäischen Ländern erfolgt. Einen hohen Beitrag dazu leistet, dass Wien in der jährlichen Mercer Studie „Quality of Living“ seinen weltweiten Spitzenplatz 2017 bereits zum 9. Mal in Folge behaupten konnte und zwischenzeitlich bereits die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum ist. Damit einhergehend ist eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im mittleren Preissegment festzustellen. Die aktuellen Verlautbarungen der Stadt Wien zeigen einen Bedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr, wobei die Immobilienwirtschaft aber nur etwa 5.000 neue Einheiten jährlich zu produzieren imstande ist. Die Nachfrage betrifft dabei sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Assetklasse Wohnen auch als Investmentprodukt stark nachgefragt, dies vor allem aufgrund der mittelfristigen Zinsentwicklung, des stabilen Marktumfelds und des attraktiven Risiko/Renditeprofils. In diesem Bereich werden sowohl ganze Objekte als Mietwohnhäuser als auch Eigentumswohnungen („Vorsorgewohnungen“) von Privatpersonen, Stiftungen und auch institutionellen Investoren, wie Versicherungen oder Pensionskassen gesucht.</p>

B.5 Gruppe

Die Kreihlsler GmbH ist die Muttergesellschaft der NGC Immobilienentwicklung Gruppe, der neben der Emittentin die im folgenden Diagramm dargestellten Unternehmen einschließlich der Tochtergesellschaften der Emittentin angehören.

Organigramm der NGC Gruppe zum 31.07.2017



B.9	Gewinnprognosen	Entfällt; dieser Prospekt enthält keine Gewinnprognosen oder –schätzungen.																																																			
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk	Entfällt; die Bestätigungsvermerke in Bezug auf die Jahresabschlüsse der Emittentin für die zum 31. Dezember 2016 .und zum 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahre enthalten keine Beschränkung.																																																			
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<p>Ausgewählte historische Finanzinformationen in Euro, welche den geprüften Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre, die zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 endeten, entnommen wurden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. Dezember 2016</th> <th>31. Dezember 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">TEUR</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Bilanzpositionen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Finanzanlagen</td> <td>4.221,7</td> <td>3.088,8</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Vermögensgegenstände</td> <td>3.526,2</td> <td>688,3</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>211,7</td> <td>47,4</td> </tr> <tr> <td>Kreditverbindlichkeiten</td> <td>9.404,4</td> <td>4607,9</td> </tr> <tr> <td>Bilanzsumme</td> <td>9.815,8</td> <td>4.740,4</td> </tr> <tr> <td>Gewinn- und Verlustrechnung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstige betrieblicher Aufwand</td> <td>130,8</td> <td>50,5</td> </tr> <tr> <td>Jahresergebnis</td> <td>164,3</td> <td>10,1</td> </tr> <tr> <td>Kapitalflussrechnung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Jahresergebnis</td> <td>164,32</td> <td>10,07</td> </tr> <tr> <td>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</td> <td>-3.546,78</td> <td>-1.550,24</td> </tr> <tr> <td>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</td> <td>-1.132,90</td> <td>-3.088,75</td> </tr> <tr> <td>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</td> <td>4.796,49</td> <td>4.607,94</td> </tr> <tr> <td>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</td> <td>136,85</td> <td>20,05</td> </tr> </tbody> </table>		31. Dezember 2016	31. Dezember 2015		TEUR		Wesentliche Bilanzpositionen			Finanzanlagen	4.221,7	3.088,8	Sonstige Vermögensgegenstände	3.526,2	688,3	Eigenkapital	211,7	47,4	Kreditverbindlichkeiten	9.404,4	4607,9	Bilanzsumme	9.815,8	4.740,4	Gewinn- und Verlustrechnung			Sonstige betrieblicher Aufwand	130,8	50,5	Jahresergebnis	164,3	10,1	Kapitalflussrechnung			Jahresergebnis	164,32	10,07	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.546,78	-1.550,24	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.132,90	-3.088,75	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.796,49	4.607,94	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	136,85	20,05
	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015																																																			
	TEUR																																																				
Wesentliche Bilanzpositionen																																																					
Finanzanlagen	4.221,7	3.088,8																																																			
Sonstige Vermögensgegenstände	3.526,2	688,3																																																			
Eigenkapital	211,7	47,4																																																			
Kreditverbindlichkeiten	9.404,4	4607,9																																																			
Bilanzsumme	9.815,8	4.740,4																																																			
Gewinn- und Verlustrechnung																																																					
Sonstige betrieblicher Aufwand	130,8	50,5																																																			
Jahresergebnis	164,3	10,1																																																			
Kapitalflussrechnung																																																					
Jahresergebnis	164,32	10,07																																																			
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.546,78	-1.550,24																																																			
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.132,90	-3.088,75																																																			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.796,49	4.607,94																																																			
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	136,85	20,05																																																			
	Keine Wesentliche Verschlechterung der Aussichten	Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.																																																			
	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition	Entfällt; seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gegeben.																																																			
B.13	Jüngste Geschäftsentwicklung	Entfällt; der Emittentin sind keine Ereignisse bekannt, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind.																																																			
B.14	Abhängigkeit von der Gruppe	<p>Siehe B.5</p> <p>Entfällt. Die Emittentin ist nicht von der Muttergesellschaft und damit von dem wirtschaftlichen Ergebnis der NGC Immobilienentwicklung GmbH und ihrer anderen Tochtergesellschaften abhängig.</p>																																																			
B.15	Haupttätigkeit	Gegenstand des Unternehmens und die Haupttätigkeit der Emittentin ist die Beteiligung an Unternehmen, die sich mit dem Ankauf (direkt oder indirekt durch Beteiligungen oder hypothekarisch besicherter Darlehen), der Entwicklung, der Verwal-																																																			

		<p>tung, dem Aufbau eines Eigenbestandsportfolios (bei einer Mindestrendite von 5,00% aus Mieterträgen sowie kalkulatorischem Wertzuwachs der Liegenschaft) und dem Handel von und mit Immobilien, insbesondere von Wiener Zinshäusern, das sind Stilaltbauten aus der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert (Wiener Gründerzeit), in und um Wien beschäftigen. Aufgrund der attraktiven Renditen im Neubaugewerbe ist auch eine Diversifikation in diesen Bereich möglich. Die Emittentin konzentriert sich dabei auf städtische Lagen mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung, gutem bautechnischen und mietetragsorientierten Entwicklungspotenzial und dabei überwiegend auf den Wohnbau.</p>
B.16	<p>Beteiligungen</p> <p>Beherrschungsverhältnisse</p>	<p>Über die NGC Immobilienentwicklung GmbH als Mutterunternehmen ist deren Gesellschafter, die Familie des Herrn KR Mag. Ernst Kreihlsler maßgeblich beteiligt. Hr. Kreihlsler ist in allen angeführten Gesellschaften Geschäftsführer.</p> <p>Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Kommerzialrat (KR) Mag. Kreihlsler, ist zu 20% an der NGC Immobilienentwicklung GmbH, der Muttergesellschaft der Emittentin beteiligt. Herr KR Mag. Kreihlsler kann über seinen Einfluss auf die NGC Immobilienentwicklung GmbH indirekt einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin als 100 %iges Tochterunternehmen ausüben.</p>
B.17	Ratings	<p>Entfällt; Es wurden keine Ratings im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihr bei einem Ratingverfahren für die Emittentin oder ihren Schuldtiteln erstellt.</p>

Abschnitt C - Wertpapiere		
C.1	Gattung und Art der Wertpapiere, einschließlich der Wertpapierkennnummer	Bei den Wertpapieren handelt es sich um festverzinsliche, nicht besicherte, global verbriefte Inhaberschuldverschreibungen (die „ Schuldverschreibungen “). Die Wertpapierkennnummern lauten: WKN: A2GS3J ISIN: DE000A2GS3J0
C.2	Währung	Die Schuldverschreibungen werden in Euro begeben.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt; die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.
C.8	Rechte, die mit den Wertpapieren verbunden sind, Rangfolge der Wertpapiere und Einschränkungen der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	<p>Mit den Schuldverschreibungen verbundene Rechte Jeder Gläubiger hat das Recht von der Emittentin die gemäß den Emissionsbedingungen fälligen Zahlungen von Zinsen und Kapital zu verlangen.</p> <p>Rang der Schuldverschreibungen Die Schuldverschreibungen stellen unbesicherte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Rückzahlung Soweit nicht zuvor bereits zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen zu ihrem Nennbetrag am 15. September 2027 zurückgezahlt.</p> <p>Rückzahlung aus steuerlichen Gründen Außer in dem oben beschriebenen Fall der "Rückzahlung" ist eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen aus steuerlichen Gründen nur zulässig, falls die Emittentin zur Zahlung zusätzlicher Beträge auf die Schuldverschreibungen als Folge einer Änderung der deutschen Steuergesetze verpflichtet ist.</p> <p>Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin Die Emittentin kann nach ihrer Wahl die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise einmal jährlich zum 15. September, erstmals am 15. September 2020, zuzüglich nicht gezahlter bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zurückzahlen.</p> <p>Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Gläubiger Die Gläubiger können nach ihrer Wahl einmal jährlich am 15. September, erstmals am 15. September 2020, die Rückzahlung der von ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen, zuzüglich nicht gezahlter bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen verlangen.</p> <p>Selbstverpflichtung Die Bedingungen der Schuldverschreibungen enthalten eine Selbstverpflichtung der Emittentin, unter bestimmten Umständen keine Ausschüttungen vorzunehmen.</p> <p>Kündigungsgründe Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen sehen Kündigungsgründe vor, die die Gläubiger berechtigen, die unverzügliche Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen.</p> <p>Gläubigerversammlung Die Anleihebedingungen enthalten Bestimmungen zu Gläubigerbeschlüssen.</p> <p>Anwendbares Recht Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.</p>

C.9	Bitte beachten Sie auch Punkt C.8	
	Zinssatz/ Fälligkeitstag/ Rendite/ Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber	<p>Zinssatz / Verzinsungsbeginn Die Schuldverschreibungen werden ab dem Emissionstag (einschließlich) bis zum 15. September 2027 (ausschließlich) mit einem Zinssatz von 4,5 % jährlich verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 15. Dezember, 15. März, 15. Juni und 15. September eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 15. Dezember 2017.</p> <p>Fälligkeitstag Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen zu ihrem Rückzahlungsbetrag am 15. September 2027 zurückgezahlt.</p> <p>Anfängliche Rendite Die anfängliche Rendite entspricht 3,94% <i>per annum</i>.</p> <p>Name des Vertreters der Inhaber der Schuldverschreibungen Entfällt. Es wurde kein gemeinsamer Vertreter bestimmt.</p>
C.10	Bitte beachten Sie auch Punkt C.9.	
	Derivative Komponenten	Entfällt; die Zinszahlung weist keine derivative Komponente auf.
C.11	Antrag zum organisierten Handel	Entfällt; Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten ist derzeit nicht beabsichtigt.

Abschnitt D - Risiken

D.2	Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind	<p>Die folgenden Risiken sind die zentralen Risiken, denen die Emittentin ausgesetzt ist:</p> <p>Risiko der negativen Veränderung des Immobilienmarktes, Veränderungen auf dem Immobilienmarkt haben Auswirkungen auf die Anlagen und Geschäftsfelder der Emittentin;</p> <p>Risiko, dass sich das Vermögen der Emittentin aufgrund eines Einbruchs auf dem Wiener Immobilienmarkt erheblich mindert, Erhebliche Veränderungen auf dem Wiener Immobilienmarkt können das Vermögen der Emittentin entsprechend beeinflussen;</p> <p>Risiko, dass die Emittentin einem stärkeren Wettbewerb ausgesetzt ist, ein stärkerer Wettbewerb kann auf Preisentwicklung, Anlagetätigkeiten und –möglichkeiten Einfluss haben;</p> <p>Risiko, dass Mitglieder des Managements oder Schlüsselpersonen die Emittentin verlassen oder ihre Geschäftsbeziehung zur Emittentin beenden, Personelle Veränderungen im Hinblick auf die Emittentin können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben;</p> <ul style="list-style-type: none">- Abhängigkeit von funktionierendem Risikomanagement, die effiziente Steuerung von bestehenden Risiken ist entscheidend für die Sicherheit der Tätigkeiten der Emittentin;- Risiko von Fehlakquisitionen, Ergebnisse von Erwerbsvorgängen können unmittelbare Auswirkungen auf die Ertragslage und Vermögen der Emittentin haben;- Risiko, dass Immobilienprojekte scheitern, die vorzeitige Beendigung oder Verschiebung von Immobilienprojekten kann zusätzliche Kosten verursachen und sich negativ auf das Vermögen der Emittentin auswirken;- Risiko, dass Immobilien nicht der Planung entsprechend genutzt werden können, ungeplante Nutzungsänderungen oder –ausfall einer Immobilie kann Einfluss auf die Ertragslage der Emittentin haben;- Risiko, dass sich Bauvorhaben verzögern oder verteuern, Verzögerungen und Verteuerungen können Auswirkungen auf die Kostenstruktur und somit auf die Ertragslage der Emittentin haben;- Risiko, dass Immobilien nicht vermietet werden können, Mieteinnahmen sind wichtige Einnahmequellen, sodass deren Ausfall sich auf die Ertragslage der Emittentin auswirkt;- Risiko, dass Immobilien nur mit Zeitverzögerung bzw. nur zu ungünstigeren Bedingungen verkauft werden können, Haltekosten und Haltedauer von Immobilien außerhalb des geplanten Rahmens können das Vermögen der Emittentin beeinflussen;- Risiko der fehlenden Diversifikation der Investments der Emittentin, Klumpenrisiken können entstehen und gegebenenfalls das Vermögen der Emittentin gefährden;- Risiko, dass Darlehen, welche von der Emittentin gewährt wurden nicht zurückgezahlt werden, Ausfall von Rückzahlungsverpflichtungen müssen abgeschrieben werden und anderweitig abgefangen werden;- Risiken, die sich aus Interessenkonflikten ergeben, die Ergebnisse von Entscheidungsprozessen könnten bei Interessenkonflikten den wirtschaftlichen und nachhaltigen Bestrebungen der Emittentin entgegenstehen;- Risiko einer Fehlbewertung durch Sachverständige, die Kostenberechnung und Anlageentscheidungen beruhen auf Sachverständigenbewertungen, sodass Fehlbewertungen sich unmittelbar auf die Anlage und somit auf das Vermögen der Emittentin auswirken können;
-----	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Risiko der Erhöhung der Refinanzierungskosten der Emittentin, Refinanzierungskosten werden in der Kostenaufstellung berücksichtigt und mit den Gesamtkosten der Emittentin verbunden; - Risiko aus der möglichen Änderung der Rechtslage, eine geänderte Rechtslage kann organisatorische und wirtschaftliche Auswirkungen haben, die von der Emittentin zu tragen sind; - Risiko, dass Immobilien mit Umweltschäden belastet sind, die Behebung von Umweltschäden und weitere Folgekosten belasten die Kostenaufstellung und Ertragsaussichten der Emittentin; - Risiko, dass Forderungen der Emittentin nicht einbringlich sind, nicht durchsetzbare oder nicht-vollziehbare Forderungen stellen Zahlungsausfälle dar, die die Kostendarstellung der Emittentin belasten können.
D.3	Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind	<p>Die folgenden Risiken sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren innewohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Schuldverschreibungen sind unbesichert und gegenüber anderen Finanzierungen der Emittentin strukturell nachrangig; - Risiken eingeschränkter Marktgängigkeit aufgrund fehlender Börsennotierung; - Risiko einer vorzeitiger Rückzahlung der Schuldverschreibungen; - Es besteht ein Marktpreisrisiko, d.h. das Risiko einer ungünstigen Entwicklung der Marktpreise, welches sich dann realisiert, wenn ein Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen vor Endfälligkeit verkauft; - Die Bonität der Emittentin kann eine Auswirkung auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen haben; - Es besteht für Anleihegläubiger außerhalb der Eurozone ein Wechselkursrisiko in Bezug auf die Schuldverschreibungen; - Die angebotenen Schuldverschreibungen sind festverzinslich, wodurch das Risiko besteht, dass der Marktkurs aufgrund von Marktzinssatzänderungen fällt; - Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko, von einem Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger überstimmt zu werden; - Risiko der Bindung der investierten Mittel - Risiken, die sich aus der Kostenbelastung ergeben - Risiken, die sich aus dem Vertrieb der Schuldverschreibungen durch externe Vertriebspartner ergeben

Abschnitt E - Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, sofern diese nicht in der Gewinnerzielung und/oder der Absicherung bestimmter Risiken liegen	Der Nettoemissionserlös wird für den Erwerb von Beteiligungen und den allgemeinen Geschäftsbetrieb der Emittentin verwendet. Die Emittentin behält sich jedoch vor, den Emissionserlös oder Teile davon in Form von verzinslichen Konzerndarlehen an Schwestergesellschaften auszureichen, um einen unter Umständen bis zur Möglichkeit einer lohnenden Investition entstehenden Übergangszeitraum kommerziell sinnvoll zu nutzen.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen: bis zu EUR 10.000.000 Ausgabepreis: 104 %</p> <p>Angebotszeitraum Die Schuldverschreibungen werden den Investoren während einer Angebotsperiode, die voraussichtlich am 31. August 2017 beginnt und bis zum 29. August 2018 offen ist (vorbehaltlich einer Verkürzung), angeboten.</p> <p>Öffentliches Angebot Die Schuldverschreibungen können institutionellen und privaten Anlegern in allen Mitgliedstaaten der Europäischen Union in Übereinstimmung mit den Beschränkungen für öffentliche Angebote angeboten werden. Ein öffentliches Angebot erfolgt in Luxemburg, Deutschland und Österreich.</p> <p>Bedingungen und Einzelheiten des Angebots Es gibt keine Bedingungen denen das Angebot unterliegt. Das öffentliche Angebot in Deutschland und Österreich erfolgt durch entsprechend lizenzierte Unternehmen, mit denen die Emittentin eine Vertriebsvereinbarung geschlossen hat. Das Öffentliche Angebot im Großherzogtum Luxemburg wird durch die Emittentin mittels einer Veröffentlichung des Angebots im Luxemburger Wort erfolgen. Die Emittentin behält sich das Recht vor, Schuldverschreibungen auch im Wege einer Privatplatzierung zu platzieren.</p> <p>Bezugsrechte für die Schuldverschreibungen werden nicht ausgegeben. Jeder Investor, der einen Auftrag bezüglich Schuldverschreibungen erteilt hat und dessen Auftrag angenommen wurde, erhält eine Bestätigung, hinsichtlich der jeweiligen Zuteilung der Schuldverschreibungen. Bevor das Angebot eines Investors zum Kauf der Schuldverschreibungen angenommen wurde, hat der Investor die Möglichkeit, seine Bestellung zu reduzieren oder zu widerrufen. Es gibt keinen Höchstbetrag beim Kauf von Schuldverschreibungen. Investoren können Kaufangebote für Schuldverschreibungen in jeglicher durch EUR 1.000 teilbaren Höhe abgeben, vorbehaltlich eines Mindestbetrags von EUR 5.000.</p> <p>Angebotsbestätigung und Zuweisung sowie Übertragung der Schuldverschreibungen Die zugewiesenen Schuldverschreibungen werden von der Clearstream Banking AG nach der Zuteilung durch die Emittentin in das vom Anleger angegebene Depotkonto Zugum-Zug gegen Zahlung des Zeichnungspreises eingebucht. Die Einbuchung erfolgt in einer Frist von 10 Bankarbeitstagen nach der wirksamen Zeichnung.</p>
E.4	Beschreibung	Entfällt; nach Kenntnis der Emittentin bestehen für die bei der Emission beteiligten

	<p>aller für die Emission/das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Interessen</p>	<p>Personen keine Interessen, die für die Emission bedeutsam sind, mit Ausnahme eines etwaigen Vergütungsanspruchs der Unternehmen mit denen die Emittentin eine Vertriebsvereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen geschlossen hat.</p>
E.7	<p>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.</p>	<p>Entfällt; die Emittentin wird gegenüber den Investoren keine Gebühren oder Kosten erheben. Jeder Investor muss sich aber selbst über Steuern oder Gebühren informieren, denen er unterliegen kann, wie zum Beispiel Depotgebühren.</p>

Risikofaktoren

Potentielle Anleihegläubiger sollten vor einer Entscheidung über den Erwerb von Schuldverschreibungen der Wiener GZ Immobilien GmbH zusätzlich zu den übrigen in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen die nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren eingehend prüfen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wiener GZ Immobilien GmbH könnte durch jedes dieser Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden. Die genannten Risiken können auch kumulativ eintreten. Die Rückzahlung sowie eine Rendite könnten aufgrund jedes dieser Risiken entfallen und Anleger könnten ihre Anlage sowie eine Rendite ganz oder teilweise verlieren.

Die nachstehend beschriebenen Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen die Wiener GZ Immobilien GmbH ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder die derzeit für nicht wesentlich erachtet werden, können ebenfalls den Geschäftsbetrieb von Wiener GZ Immobilien GmbH beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die gewählte Reihenfolge stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit sowie über das Ausmaß der wirtschaftlichen Auswirkungen eines Eintritts der nachfolgend aufgeführten Risiken dar.

I. Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

Eine Geldanlage in Schuldverschreibungen beinhaltet bestimmte Risiken, welche mit den Eigenschaften, der konkreten Ausgestaltung und der Art der Schuldverschreibungen zusammenhängen. Die Verwirklichung dieser Risiken kann für Anleihegläubiger zu erheblichen Verlusten führen, wenn sie ihre Schuldverschreibungen veräußern oder im Hinblick auf den Erhalt von Zinszahlungen oder die Rückzahlung des investierten Kapitals. Hierbei betreffen die Schuldverschreibungen unter anderem die folgenden Risiken:

Die Schuldverschreibungen sind unbesichert und gegenüber anderen Finanzierungen der Wiener GZ Gruppe strukturell nachrangig

Die Schuldverschreibungen sind nicht besichert. Den Anleihegläubigern stehen daher keine Sicherheiten für den Fall zu, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht oder nur teilweise erfüllen kann. Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind berechtigt für andere Finanzverbindlichkeiten Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zu bestellen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin keine oder nahezu keine Mittel zur Verteilung zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger nur geringe oder gegebenenfalls keine Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten. Im Falle einer Insolvenz einer der bestehenden Tochtergesellschaften oder einer in Zukunft geschaffenen Tochtergesellschaft würde die Emittentin nur ein nach Befriedigung aller (auch unbesicherter) Gläubiger der betreffenden Tochtergesellschaft verbleibender Liquidationserlös zu Gute kommen. Das bedeutet, dass Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erst erfolgen, wenn alle Ansprüche gegen die Tochtergesellschaften. Forderungen der Emittentin gegen eine Tochtergesellschaft könnten bei einer Insolvenz einer Tochtergesellschaft nach anwendbarem Recht nachrangig behandelt werden. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Risiken eingeschränkter Marktgängigkeit (Sekundärmarkt) und Liquidität

Es besteht das Risiko, dass sich kein aktiver Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickelt, oder dass er nicht dauerhaft fortbesteht, wenn er sich einmal entwickelt hat. Insbesondere die fehlende Börsennotierung der Schuldverschreibungen hat zur Folge, dass für sie eine deutlich geringere Handelsaktivität besteht, als für notierte Schuldverschreibungen. In einem illiquiden Markt ist der Anleihegläubiger dem Risiko ausgesetzt, dass er seine Schuldverschreibungen nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktwert verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus durch bestimmte länderspezifische Vorschriften beschränkt sein.

Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin (ganz oder teilweise) vorzeitig zu einem Rückzahlungspreis (wie in den Anleihebedingungen definiert) zuzüglich bis zum festgelegten Rückzahlungstermin aufgelaufener Zinsen, bei Eintritt der folgenden Ereignisse zurückgezahlt werden: (i) aus Steuergründen, die in den Anleihebedingungen ausführlich dargestellt sind oder (ii) ab bestimmten, in den Anleihebedingungen festgelegten Ter-

minen, zuzüglich nicht gezahlter bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen. Im Fall der Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung durch die Emittentin besteht das Risiko für die Anleihegläubiger, dass sie eine geringere als die erwartete Rendite erzielen und dass sie nicht in der Lage sind, den Anlagebetrag zu den gleichen Bedingungen zu reinvestieren.

Es besteht ein Marktpreisrisiko, d.h. das Risiko einer ungünstigen Entwicklung der Marktpreise, welches sich dann realisiert, wenn ein Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen vor Endfälligkeit verkauft

Die Entwicklung des Marktpreises der Schuldverschreibungen hängt von zahlreichen Faktoren ab, wie etwa Änderungen des Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten, der Politik der Zentralbanken, gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen, Inflationsraten sowie mangelnder oder überhöhter Nachfrage nach den Schuldverschreibungen. Die Inhaber der Schuldverschreibungen sind daher dem Risiko einer ungünstigen Entwicklung der Marktpreise ausgesetzt, welches sich dann realisiert, wenn ein Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen vor Endfälligkeit verkauft. Entschieden sich ein Anleihegläubiger, die Schuldverschreibungen bis zur Endfälligkeit zu halten, werden die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen zurückgezahlt.

Die Bonität der Emittentin kann eine Auswirkung auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen haben

Wenn sich, etwa aufgrund der Realisierung eines der Risiken in Bezug auf die Emittentin, die Wahrscheinlichkeit verringert, dass die Emittentin in der Lage sein wird, alle Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen bei Fälligkeit zu erfüllen, oder die Marktteilnehmer eine entsprechende Wahrnehmung haben, kann sich der Marktpreis der Schuldverschreibungen verringern. Sollte es zu einer Insolvenz der Emittentin kommen, kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen auf null fallen. Ferner könnte sich die Einschätzung der Marktteilnehmer über die Kreditwürdigkeit der Schuldner im Allgemeinen oder über Schuldner, die im gleichen Geschäftsfeld wie die Emittentin tätig sind, negativ verändern. Tritt eines dieser Risiken ein, werden Dritte nur dazu bereit sein die Schuldverschreibungen zu einem niedrigeren Preis zu kaufen als vor Eintritt des besagten Risikos. Unter diesen Umständen wird der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken.

Es besteht für Anleihegläubiger außerhalb der Eurozone ein Wechselkursrisiko in Bezug auf die Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen werden in Euro begeben. Stellt diese Währung eine Fremdwährung für einen Anleihegläubiger dar, ist dieser speziell einem Wechselkursrisiko ausgesetzt, was die Rendite solcher Schuldverschreibungen in der Währung des Anleihegläubigers beeinflussen könnte. Änderungen der Wechselkurse ergeben sich aus verschiedenen Faktoren, wie makroökonomischen Faktoren, Spekulationsgeschäften und Eingriffen durch Zentralbanken und Regierungen. Darüber hinaus können Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen verhängen (wie dies in der Vergangenheit einige getan haben), die einen anwendbaren Wechselkurs negativ beeinflussen könnten. Im Ergebnis könnten die Investoren weniger als erwartet oder aber überhaupt keine Zinsen oder kein Kapital erhalten.

Die angebotenen Schuldverschreibungen sind festverzinslich, wodurch das Risiko besteht, dass der Marktkurs aufgrund von Marktzinssatzänderungen fällt

Die Schuldverschreibungen sind zu einem festen Zinssatz verzinslich. Ein Inhaber von festverzinslichen Schuldverschreibungen ist insbesondere dem Risiko ausgesetzt, dass der Kurs einer solchen Schuldverschreibung infolge von Marktzinssatzänderungen fällt. Während der nominale Zinssatz einer festverzinslichen Schuldverschreibung, wie in den Anleihebedingungen angegeben, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen festgelegt ist, ändert sich der aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt in der Regel täglich. Da sich der Marktzinssatz ändert, ändert sich auch der Kurs von festverzinslichen Schuldverschreibungen, jedoch in entgegengesetzter Richtung. Steigt der Marktzinssatz, fällt typischerweise der Kurs festverzinslicher Schuldverschreibungen, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz vergleichbarer Investments entspricht. Fällt der Marktzinssatz, steigt regelmäßig der Kurs festverzinslicher Schuldverschreibungen, bis deren Rendite etwa dem Marktzinssatz vergleichbarer Investments entspricht. Hält der Inhaber von Schuldverschreibungen diese bis zur Endfälligkeit, sind Veränderungen des Marktzinssatz ohne Relevanz für ihn, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen zurückgezahlt werden.

Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko, von einem Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger überstimmt zu werden

Da in den Anleihebedingungen vorgesehen ist, dass diese durch einen Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung im Wege der Abstimmung ohne Versammlung geändert werden können, unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko überstimmt zu werden. Da ein solcher Mehrheitsbeschluss für alle Inhaber der Schuldverschreibungen bindend ist, können bestimmte Rechte, welche die Anleihegläubiger aufgrund der Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin haben, geändert, gekürzt oder sogar gestrichen werden.

Risiko der Bindung der investierten Mittel

Die Schuldverschreibungen sind am 15. September 2027 zur Rückzahlung fällig und es besteht grundsätzlich (abgesehen von den in den Anleihebedingungen beschriebenen Ausnahmen) keine Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung. Es besteht daher das Risiko, dass die Mittel für den Erwerb der Schuldverschreibungen gebunden sind und dem Anleger nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass die Schuldverschreibungen nicht als Sicherheit für ein Darlehen (z. B. zur Liquiditätsbeschaffung vor Fälligkeit der Schuldverschreibungen) akzeptiert werden.

Als Fremdkapitalgeber haben die Anleihegläubiger keine Mitwirkungsrechte an unternehmerischen Entscheidungen

Anleger der angebotenen Schuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Es handelt sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Die Schuldverschreibungen sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Die tatsächliche Höhe der jährlichen Zinszahlungen sowie die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit bzw. bei Kündigung der Schuldverschreibungen hängen stark von der Bonität der Emittentin ab.

Es bestehen steuerliche Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, Verwalten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen

Eine Änderung steuerlicher Rahmenbedingungen für den Erwerb, das Halten, das Verwalten, die Veräußerung bzw. die Einlösung der Schuldverschreibungen könnte sich negativ auf den Marktwert der Schuldverschreibungen auswirken. Die Entwicklung des geltenden deutschen und des internationalen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Datum des Wertpapierprospektes geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihe fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie von einschlägigen juristischen Kommentaren zum Datum des Wertpapierprospektes wieder. Es besteht die Möglichkeit von zukünftigen Änderungen des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungspraxis. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Im Fall der Änderung der steuerlichen Gesetze oder der Auslegung der bestehenden steuerlichen Gesetze können sowohl die geschäftliche Tätigkeit der Wiener GZ Gruppe als auch die steuerlichen Bedingungen für die Anleger in Bezug auf die Anleihe negativ beeinflusst werden. Dies kann sowohl für die Wiener GZ Gruppe als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Anleger mit dem Erwerb dieser Anleihe beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Anleger verantwortlich.

Risiken, die sich aus der Kostenbelastung (Transaktionskosten und Spesen) ergibt

Zusätzlich zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen ist ein Aufschlag in Höhe von 4 % auf den gezeichneten Nennbetrag zu zahlen, so dass sich ein Ausgabepreis für die Schuldverschreibungen von 104 % des Nennbetrags ergibt. Dieser Aufschlag ist weder rückzahlbar noch wird er bei der Berechnung der Zinsen mit berücksichtigt.

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um Wertpapiere, die in ein vom Anleger anzugebendes Wertpapierdepot eingebucht werden. Die Depotbank führt das Wertpapierdepot für den Anleger gegen Entgelt.

Diese Kostenbelastung vermindert den Ertrag, welche sich aus der Verzinsung der Schuldverschreibungen ergeben.

Risiken, die sich aus dem Vertrieb der Schuldverschreibungen durch externe Vertriebspartner ergeben

Die Emittentin beabsichtigt, sich neben dem Eigenvertrieb auch externer konzessionierter Wertpapierfirmen und/oder Wertpapierdienstleistungsunternehmen zum Vertrieb der Schuldverschreibungen zu bedienen. Im Fall eines unrechtmäßigen Verhaltens dieser Vertriebspartner (wie etwa bei fehlerhafter Anlageberatung) können Investoren Schäden erleiden.

II. Risiken in Bezug auf die Emittentin

Risiko, dass sich der Immobilienmarkt negativ verändert

Die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes hängt von vielen Faktoren ab, die von der Emittentin nicht oder nur eingeschränkt beeinflusst werden können. So können insbesondere Veränderungen im Nettoeinkommen der Gesamtbevölkerung oder in der Abgabenbelastung der Einkommen, die Entwicklung des Bruttosozialprodukts, Veränderungen des Zinsniveaus für Kredite, Veränderungen im Grundverkehrsrecht, im Mietrecht und in den gesetzlichen Rahmenbedingungen rund um den Wohnbau, Veränderungen der Besteuerung, Veränderungen bei den für Baumaßnahmen zuständigen Behörden und Ähnliches, die Nachfrage nach Immobilien sowie die Bau- und Renovierungsaktivitäten im Immobiliensektor beeinflussen. Dies kann zu niedrigeren Mieten, höheren Bau- und Renovierungskosten und Ankaufspreisen von Immobilien aber auch zu niedrigeren Verkaufspreisen von Immobilien und höheren Finanzierungskosten führen. Solche negativen Marktentwicklungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen.

Risiko, dass sich das Vermögen der Emittentin aufgrund eines Einbruchs am Wiener Immobilienmarkt erheblich mindert

Die Emittentin unterliegt dem Risiko, dass sich der Wert der von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Vermögenswerte aufgrund eines generellen Einbruchs der Preise am Wiener Immobilienmarkt erheblich mindert ("Marktwertänderungsrisiko"). Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen.

Risiko, dass sich der Wettbewerb erhöht

In den letzten Jahren ist das Interesse an österreichischen und speziell Wiener Immobilien gestiegen und hat zu einem stärkeren Wettbewerb in der Branche geführt.

Die weitere Entwicklung des Wettbewerbs kann Verschärfungen bringen, die die Wettbewerbssituation auch für die Emittentin in Zukunft zum Nachteil verändern können. Ein verschärfter Wettbewerb kann einerseits zu höheren Ankaufspreisen, höheren Bau- und Renovierungskosten sowie zu höheren Finanzierungskosten, andererseits aber auch zu niedrigeren Mieten oder niedrigeren Verkaufspreisen führen. Ein verstärkter Wettbewerb würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen negativ beeinflussen.

Risiko, dass Mitglieder des Managements oder Schlüsselpersonen aus der Gesellschaft ausscheiden oder ihre Geschäftsbeziehung zur Emittentin beenden

Die Entscheidungen der Geschäftsführung haben wesentlichen Einfluss auf den Erfolg der Emittentin, weil diese insbesondere die Letztentscheidung über den Ankauf, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Immobilien trifft. Der Verlust eines oder ggf. mehrerer Mitglieder der Geschäftsführung kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen nachteilig beeinflussen, insbesondere wenn nicht umgehend ein zumindest gleichwertiger Nachfolger gefunden werden kann.

Abhängigkeit vom erfolgreichen Risikomanagement

Der Eintritt einer aus heutiger Sicht nicht vorhersehbaren Situation bzw. die Realisierung aus heutiger Sicht unabsehbarer Risiken kann dazu führen, dass sich das Risikomanagement der Emittentin als unzureichend herausstellt.

Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen auswirken.

Risiko, dass Fehlakquisitionen getätigt werden

Es besteht das Risiko, dass Immobilien zu einem über ihrem tatsächlichen Wert liegenden Preis erworben werden und es aufgrund der fehlenden Werthaltigkeit oder der Tatsache, dass der Bauzustand der Immobilie schlechter als erwartet ist, zu Abwertungen kommt und die Immobilien unter Umständen unter dem Anschaffungspreis wieder veräußert werden müssen. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen haben.

Risiko, dass Immobilienprojekte scheitern

Es besteht auch das Risiko, dass Immobilienprojekte scheitern und damit erbrachte Vorleistungen verloren gehen und erwartete Erträge nicht eingehen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen auswirken.

Risiko, dass Immobilien nicht der Planung entsprechend genutzt werden können

Bei Immobilien kann es aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, Umwidmungen, öffentlicher Straßen- und Verkehrsprojekte, Bauten in der Nachbarschaft oder Ähnlichem zu einer Beeinflussung des Immobilienwertes und der Nutzungsmöglichkeit kommen. Dies kann dazu führen, dass Mieter und/oder Käufer für solche Immobilien nicht gefunden oder gehalten werden können. All dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen auswirken.

Risiko, dass sich Bauvorhaben verzögern oder verteuern

Überdies kann es durch Baumängel oder Prozesse mit Professionisten zu Verzögerungen bzw. Verteuerungen kommen. All dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen auswirken.

Risiko, dass Immobilien nicht vermietet werden können

Leerstellungsrisiken ergeben sich daraus, dass die Nutzbarkeit und Veräußerbarkeit von Immobilien sehr stark von ihrem Standort, der aktuellen Marktlage, der Projektentwicklung und der Nachfrage nach einem bestimmten Objekt abhängig sind. Die Emittentin ist daher einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Leerstände wirken sich negativ auf das Einkommen der Emittentin aus und können deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen negativ beeinflussen.

Risiko, dass Immobilien nur mit Zeitverzögerungen bzw. nur zu ungünstigen Bedingungen verkauft werden können

Unbewegliche Vermögenswerte lassen sich nicht immer sofort zu einem angemessenen Preis veräußern. Daher muss bei der Veräußerung von Immobilien, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfolgen soll damit gerechnet werden, dass nur ein geringerer, als der ursprünglich angenommene Preis erzielt werden kann. Ferner kann es durch ungünstige Umstände zu Zeitverzögerungen beim Verkauf kommen. Diese Risiken können unter dem Begriff Liquidierungsrisiko zusammengefasst werden. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen kommen.

Risiken, die sich daraus ergeben, dass das Investitionsportfolio nicht breit gestreut ist

Die Emittentin ist auf revitalisierte Immobilien in Wien spezialisiert. Dabei wird sich auf Objekte in innerstädtischen Lagen in Wien konzentriert und nur in Einzelfällen in Immobilien außerhalb von Wien investiert.

Ferner beteiligt sich die Emittentin an Gesellschaften, deren Geschäftstätigkeit das Halten und Entwickeln von Immobilien ist. Die Emittentin beteiligt sich damit an Unternehmen, deren Geschäftsfeld dem ihrigen entspricht.

Diese Unternehmen unterliegen den gleichen Risiken in Bezug auf Immobilien in Österreich, insbesondere in Wien und dem Großraum Wien, wie die Emittentin selbst.

Die Spezialisierung auf einen derart eng begrenzten Markt führt dazu, dass das Investitionsportfolio nicht breit gestreut ist und bringt ein erhebliches Diversifizierungsrisiko (Klumpenrisiko) mit sich. Sollte es zu einem Einbruch der Nachfrage bzw. zu einem Rückgang der Immobilienpreise auf dem Wiener Immobilienmarkt kommen, wirkt sich dies nicht nur auf den Geschäftsbereich Immobilien der Emittentin, sondern darüber hinaus auch auf die Unternehmen, an denen sich die Emittentin beteiligt hat, aus. Die vorliegend angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen mittelbar auch einem Bonitätsrisiko dieser Unternehmen. Das Diversifizierungsrisiko verhindert, dass bei Eintritt der geschäftsfeldbedingten Risiken eine Schadenskompensation durch andere Geschäftsbereiche erfolgen kann. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auf die Bonität der Emittentin auswirken.

Risiko der ausbleibenden Rückzahlung der Darlehen

Es besteht das Risiko, dass Unternehmen, denen von der Emittentin pfandgesicherte bzw. qualifiziert nachrangige, pfandgesicherte Darlehen gewährt worden sind, diese Darlehen aufgrund fehlender Bonität nicht bzw. nicht vollständig zurückzahlen und/oder die Zinsen zahlen können. Ferner besteht das Risiko, dass die Erlöse aus der Verwertung der Pfandrechte bzw. der Sicherheit nicht ausreichen, um die Verbindlichkeiten aus den Darlehen ganz bzw. zum Teil zu tilgen. Dies betrifft insbesondere die qualifiziert nachrangigen Darlehen. Der Emittentin tritt dabei mit ihren Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens und der Zinsen gegen den Darlehensnehmer im Interesse von dessen wirtschaftlichen Fortbestand unwiderruflich hinter sämtliche Forderungen derzeitiger und künftiger Gläubiger des Darlehensnehmers, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, in dem Umfang zurück, wie es zur Vermeidung einer Krise, insbesondere einer Überschuldung des Darlehensnehmers erforderlich ist. Eine Auszahlung des Darlehens und der Zinsen an die Emittentin ist solange und soweit ausgeschlossen, als sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens herbeiführen würde. Die Emittentin kann eine Rückzahlung des Darlehens und der Zinsen damit unabhängig von der eingetretenen Fälligkeit nur in Höhe des nach Begleichung sämtlicher Vorrangforderungen verbleibenden Vermögens verlangen. Der qualifizierte Nachrang besteht auch in Bezug auf die Sicherheit und wirkt sich dort bezüglich des Verwertungserlöses entsprechend aus.

Die fehlende Rückzahlung des Darlehensbetrages und/oder der Zinsen könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.

Risiken, die sich aus Interessenkonflikten ergeben können

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus möglichen Interessenkonflikten, die sich aufgrund der Personenidentität des Geschäftsführers und seiner Tätigkeit in anderen Unternehmen, insbesondere für Unternehmen der CPI Immobiliengruppe ergeben. Es besteht das Risiko, dass diese Interessenkonflikte nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil Organe ihren eigenen Interessen bzw. den Interessen einer anderen Gesellschaft, für die sie tätig sind, den Vorzug gegenüber den Interessen der Emittentin geben könnten und für die Emittentin wirtschaftlich nachteilige Geschäfte abschließen. Diese nachteiligen Geschäfte können sich auf die Bonität der Emittentin negativ auswirken.

Risiko einer Fehlbewertung durch Sachverständige

Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewandten Bewertungsmethode. Es besteht das Risiko, dass eine andere als die gewählte Bewertungsmethode zu einer geringeren Bewertung der Immobilien der Emittentin führt. In die Bewertung von Immobilien fließen überdies eine Vielzahl von Faktoren ein, wie beispielsweise der Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, die Standortbeurteilung, die Objektbeschreibung, die Objektbewirtschaftung, die vertragliche Situation, die Risikoanalyse und die Bewertungsmethodik selbst. Dies bedingt das Risiko, dass bei negativen Veränderungen eines dieser Faktoren oder bei Nichteintreffen von Annahmen, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden, der tatsächliche Wert einer Immobilie geringer ist, als der zuletzt gutachterlich festgestellte Wert. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen negativ beeinflussen.

Risiko, dass sich die Refinanzierungskosten der Emittentin erhöhen

Da die Immobilien und Immobilienprojekte der Emittentin zum Teil mit Bankkrediten finanziert werden und für die Bankkredite variable Zinsen vereinbart worden sind, kommt der Zinsentwicklung besondere Bedeutung zu. Ansteigende Zinsen verteuern die Kosten, die mit den Aufnahmen von Bankkrediten verbunden sind, erheblich und schmälern damit den Ertrag. Gleichzeitig führen ansteigende Zinsen zu geringeren Investitionen und reduzieren damit auch die Nachfrage nach Immobilien. Ansteigende Zinsen wirken sich daher negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch auf die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen aus.

Risiken, die sich in Folge von Änderungen der Rechtslage ergeben können

Es besteht das Risiko, dass die Tätigkeit der Emittentin durch Änderungen von nationalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der Auslegung oder Anwendung bestehender Vorschriften negativ beeinflusst wird, was die Geschäftstätigkeit behindern und damit den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin beeinträchtigen kann. Insbesondere im Bereich des Mietrechts kann es zu Gesetzesänderungen kommen, in Folge derer die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ändern, reduzieren oder einstellen muss oder die sonst dazu führen, dass die Verwertung von Immobilien nur zu schlechteren Bedingungen möglich ist. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen negativ beeinflussen.

Risiko, dass Immobilien mit Umweltschäden belastet sind

Beim Erwerb bzw. der Bewirtschaftung von Immobilien besteht das Risiko, dass an Immobilien verdeckte Umweltbelastungen zum Vorschein kommen. Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, wodurch diese negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen haben können.

Risiko, dass Forderungen ausfallen

Es besteht das Risiko, dass Forderungen, welche die Emittentin aus Lieferungen und Leistungen hat, und auch sonstige Forderungen der Emittentin von den jeweiligen Schuldnern nicht beglichen werden. Die Werthaltigkeit der Forderungen hängt maßgeblich von der Fähigkeit der Schuldner, die Forderungen zu erfüllen bzw. die Gegenleistungen zu erbringen, ab. Forderungsausfälle wirken sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Schuldverschreibungen aus.

Verantwortlichkeitserklärung und wichtige Hinweise

Verantwortlichkeitserklärung

Die Wiener GZ Immobilien GmbH, Holzhausenstraße 19, 60322 Frankfurt am Main, übernimmt gemäß Art. 9 des Luxemburger Wertpapierprospektgesetzes die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden. Sie erklärt ferner, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen werden, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Wichtige Hinweise

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von Schuldverschreibungen andere als in diesem Prospekt enthaltene Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben. Falls solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben worden sind, dürfen sie nicht als von der Emittentin genehmigt angesehen werden. Weder die Aushändigung dieses Prospekts noch das Angebot oder der Verkauf von Schuldverschreibungen unter dem Prospekt soll den Eindruck entstehen lassen, dass es keinerlei Änderungen der Verhältnisse der Emittentin seit der Billigung des Prospekts gegeben hat oder dass die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen auch nach seiner Billigung jederzeit richtig sind. Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben ergeben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach dem Luxemburger Wertpapierprospektgesetz verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt enthält einige zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere Aussagen unter Verwendung von Ausdrücken wie „glaubt“, „geht davon aus“, „beabsichtigt“, „erwartet“ oder ähnliches. Dies trifft insbesondere auf Aussagen zu, die sich, unter anderem, mit der zukünftigen finanziellen Entwicklung, Plänen und Erwartungen in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Emittentin befassen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind einigen Risiken, Unsicherheiten, Annahmen und anderen Faktoren ausgesetzt, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, einschließlich der finanziellen Situation und der Profitabilität der Emittentin, erheblich von den ausdrücklichen oder impliziten Aussagen der zukunftsgerichteten Aussagen abweichen oder schlechter als diese sein können.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen gelesen und ausgelegt werden. Jeder potenzielle Investor in Schuldverschreibungen muss auf der Grundlage seiner eigenen unabhängigen Beurteilungen und, soweit er es unter Berücksichtigung der Sachlage für erforderlich hält, unter Hinzuziehung professioneller Beratung darüber entscheiden, ob der Kauf der Schuldverschreibungen in voller Übereinstimmung mit seinen finanziellen Bedürfnissen, Zielen und Umständen und mit allen anwendbaren Anlagegrundsätzen, Leitsätzen und Einschränkungen steht und für ihn eine geeignete und sachgerechte Anlage darstellt. Insbesondere sollte jeder potenzielle Käufer der Schuldverschreibungen:

- (i) ausreichende Kenntnis und Erfahrung haben, die ihn in die Lage versetzen, eine aussagefähige Beurteilung der Schuldverschreibungen, der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Vorteile und Risiken und der Informationen, die im Prospekt sowie den durch Verweis einbezogenen Dokumenten und sämtlichen Nachträgen enthalten sind, vorzunehmen;
- (ii) Zugang zu und Kenntnisse im Umgang mit geeigneten Analyseinstrumenten haben, um unter Berücksichtigung seiner konkreten finanziellen Situation und der beabsichtigten Investitionen eine Investition in die Schuldverschreibungen und die Auswirkungen, die eine solche Investition auf sein gesamtes Portfolio haben könnte, beurteilen zu können;
- (iii) ausreichende finanzielle Mittel und Liquidität zur Verfügung haben, um sämtliche Risiken im Zusammenhang mit einer Anlageentscheidung für die Schuldverschreibungen tragen zu können, einschließlich solcher Risiken, die entstehen, wenn Kapital oder Zinsen in einer oder mehreren Währungen gezahlt werden oder die Währung, in der Kapital oder Zinsen gezahlt werden, von der Währung des potenziellen Käufers verschieden ist;
- (iv) ein genaues Verständnis der Bedingungen der konkreten Schuldverschreibungen und des Verhaltens der einschlägigen Indices und Finanzmärkte haben; und

(v) allein oder mit der Hilfe eines Finanzberaters in der Lage sein, mögliche Szenarien für wirtschaftliche Faktoren, Zinssätze oder andere Parameter auszuwerten, die möglicherweise eine Auswirkung auf seine Investition und seine Fähigkeit haben, das sich daraus ergebende Risiko zu tragen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot der Schuldverschreibungen dar und ist keine Aufforderung der Emittentin, die Schuldverschreibungen zu kaufen. Weder dieser Prospekt noch irgendeine Information, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen steht sollte, als Empfehlung der Emittentin an einen Empfänger einer solchen Information angesehen werden, die Schuldverschreibungen zu kaufen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht für ein Angebot oder Werbung in einer Rechtsordnung verwandt werden, in der ein solches Angebot oder eine solche Werbung nicht erlaubt ist oder für ein Angebot oder eine Werbung gegenüber einer Person, an die rechtmäßig nicht angeboten werden darf oder die eine solche Werbung nicht erhalten darf.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen und die Aushändigung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen Beschränkungen. Personen, die in Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Emittentin aufgefordert, sich über solche Beschränkungen zu informieren und diese einzuhalten. Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen auch in Zukunft nicht nach Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung registriert und unterliegen bestimmten Voraussetzungen des U.S. Steuerrechts. Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen dürfen die Schuldverschreibungen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S. Personen angeboten, verkauft oder geliefert werden.

Soweit in diesem Prospekt nicht anderweitig definiert und sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, beziehen sich „€“, „Euro“, „EUR“, und „Eurocent“ auf die Währung, die zu Beginn der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion eingeführt wurde und in Artikel 2 der Verordnung (EG) 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro in ihrer jeweils gültigen Fassung definiert ist.

ZUSTIMMUNG ZUR VERWENDUNG DES PROSPEKTS

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch entsprechend lizenzierte Finanzintermediäre zu, mit denen sie eine Vertriebsvereinbarung abgeschlossen hat. Eine Liste dieser Finanzintermediäre wird auf der Homepage der Emittentin veröffentlicht.

Der Vertrieb der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist, welche voraussichtlich vom 31. August 2017 bis 29. August 2018 läuft, erfolgen.

Finanzintermediäre, mit denen die Emittentin eine Vertriebsvereinbarung geschlossen hat, können den Prospekt während der Angebotsfrist für den Vertrieb der Schuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg verwenden. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre, mit denen sie eine Vertriebsvereinbarung getroffen hat, übernimmt.

Falls ein Angebot durch einen Finanzintermediär erfolgt, wird dieser Finanzintermediär den Anlegern Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung stellen.

Die Schuldverschreibungen und das Angebot

Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet Inhaberschuldverschreibungen in einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000 an. Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland über Finanzintermediäre (das „**Öffentliche Angebot**“).

Die Emittentin behält sich vor, eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der USA, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen insbesondere im Sinne von Art. 5 Abs. 2 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere (die "**Privatplatzierung**") vorzunehmen.

Es gibt keinen Höchstbetrag beim Kauf von Schuldverschreibungen. Investoren können, vorbehaltlich eines Mindestbetrags von EUR 5.000, Kaufangebote für Schuldverschreibungen in jeglicher durch EUR 1.000 teilbaren Höhe abgeben. Es werden keine Zeichnungsrechte ausgegeben.

Der Kauf der Schuldverschreibungen setzt voraus, dass der Anleger über ein Wertpapierdepot verfügt. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

Zeitplan

30. August 2017 Billigung des Wertpapierprospekts durch die CSSF

Unverzüglich nach Billigung Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin (<http://wiener-gz-immobilien.eu/Unternehmen.html>) und www.bourse.lu

31. August 2017 bis 29. August 2018, Öffentliches Angebot

15. September 2017 bis zur vollständigen Platzierung, Zuteilung

15. September 2017 Begebungstag der Schuldverschreibungen und Verzinsungsbeginn

Das öffentliche Angebot und damit auch die Zeichnungsfrist beginnen einen Tag nach der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts. Sie endet mit dem Ablauf der Gültigkeit dieses Wertpapierprospekts. Der Wertpapierprospekt ist nach seiner Billigung 12 Monate lang gültig. Die Geschäftsführung der Emittentin kann jedoch einen früheren Zeichnungsschluss bestimmen.

Das Öffentliche Angebot im Großherzogtum Luxemburg wird durch die Emittentin mittels einer Veröffentlichung des Angebots im Luxemburger Wort erfolgen.

Darüber hinaus kann dieser Prospekt im Rahmen des Öffentlichen Angebots im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland auch durch Finanzintermediäre verwendet werden, sofern diese eine Vertriebsvereinbarung mit der Emittentin geschlossen haben.

Die Zeichnungsanträge der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerruflich. Nach erfolgter Annahme des Angebots durch die Emittentin ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen, sofern sich nicht aus einem gesetzlichen Widerrufsrecht etwas Abweichendes ergibt. Erfolgt die Zeichnung durch mehrere Personen, insbesondere Ehepaaren, gemeinsam, wird dies als Zeichnung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) der Anleger angesehen. Die GbR hat auf Verlangen der Wiener GZ Immobilien GmbH einen Vertreter zu benennen, der die zeichnende GbR gegenüber der Wiener GZ Immobilien GmbH vertritt. Die zeichnende GbR darf nicht aus weiteren Gesellschaftern als den Anlegern bestehen.

Die Zeichnung ist wirksam, wenn die Investoren eine wirksame Order zum Kauf der Schuldverschreibungen bei dem Kreditinstitut erteilt haben, bei dem sie ein Wertpapierdepot unterhalten. Im Hinblick auf die Wirksamkeit und Vollständigkeit der Order gelten die Anforderungen des jeweiligen Kreditinstituts.

Die Annahme der Order erfolgt durch die Zuteilung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin. Jedem Anleger werden die ihm zugeteilten Schuldverschreibungen in das, in der Order angegebene, Depot eingebucht. Der Anleger verzichtet auf den Zugang einer separaten Annahmeerklärung.

Die Orders werden grundsätzlich in der chronologischen Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt. Kann der Order des zuletzt zu berücksichtigenden Zeichners nicht in vollem Umfang entsprochen werden, so werden ihm nur die bis zur Ausschöpfung des Emissionsvolumens möglichen Schuldverschreibungen zugeteilt und insoweit die Order reduziert. Die Emittentin kann Orders ohne die Benennung von Gründen ablehnen. In diesem Fall wird der Anleger schriftlich von der Ablehnung seiner Order informiert. Von Anlegern eingezahlte und nicht bzw. nicht in vollem Umfang berücksichtigte Zeichnungsbeträge erhalten diese unverzüglich zurückerstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung

Die zugeteilten Schuldverschreibungen werden von der Clearstream Banking AG nach der Zuteilung durch die Emittentin in das vom Anleger angegebene Depotkonto Zug-um-Zug gegen Zahlung des Zeichnungspreises eingebucht. Die Einbuchung erfolgt in einer Frist von 10 Bankarbeitstagen nach der wirksamen Zeichnung.

Offenlegung des Angebotsergebnisses

Die Wiener GZ Immobilien GmbH wird die Schließung und das Ergebnis des jeweiligen öffentlichen Angebots binnen zwei Wochen nach dem Tag der jeweiligen Schließung auf ihrer Internetseite <http://wiener-gz-immobilien.eu/Unternehmen.html> offenlegen.

Keine Vorzugsrechte

Etwasige Vorzugsrechte bei der Zeichnung bestehen nicht.

Ausgabepreis, Zeichnungspreis und Stückzinsen

Der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen beträgt 104 % des Nennbetrags. Der Ausgabepreis setzt sich aus dem Nennbetrag und einem Aufschlag von 4 % zusammen. Der Aufschlag erhöht nicht den Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Er wird auch nicht zurückgezahlt.

Der von jedem Investor zu zahlende Zeichnungspreis errechnet sich aus der Anzahl der jeweils gezeichneten Schuldverschreibungen multipliziert mit dem Ausgabepreis von 104 % des Nennbetrages, zuzüglich etwaiger Stückzinsen. Der Zeichnungspreis ist unverzüglich fällig und ist Zug-um-Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen.

Bei einer Zeichnung werden unter Umständen Stückzinsen fällig, wenn die Übertragung der Wertpapiere nach dem Emissionstag erfolgt. Diese Stückzinsen entsprechen der nominalen Verzinsung von 4,50 % p.a. auf den Ausgabepreis. Der Anleihegläubiger erhält zum jeweiligen Zinszahlungstag nachträglich die jeweiligen Zinsen für die gesamte Zinsperiode. Der Anleihegläubiger ist aber erst ab dem Tag des Geldeingangs auf dem Zeichnungskonto der Emittentin zum Erhalt von Zinsen berechtigt. Die Zinsen, die der Anleihegläubiger für den Zeitraum vor dem Geldeingang auf dem Zeichnungskonto der Emittentin erhält (sogenannte Stückzinsen), sind vom Anleihegläubiger bereits vorab bei dem Erwerb der Schuldverschreibungen auszugleichen. Die Stückzinsen werden nicht verzinst. Für die Berechnung der Stückzinsen wird der Tag der Zeichnung zuzüglich zweier Bankarbeitstage zu Grunde gelegt. Der Anleihegläubiger hat zu berücksichtigen, dass für in diesem Zeitraum fallende Wochenenden und Feiertage ebenfalls Stückzinsen anfallen. Eine Liste mit den jeweils anfallenden Stückzinsen, können der im Internet unter: <http://wiener-gz-immobilien.eu/Unternehmen.html> eingesehen werden.

Platzierung, Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

Die Wertpapiere werden zum Ausgabepreis angeboten und ausschließlich von der Emittentin, unter Einschaltung Finanzintermediären, platziert.

Das Angebot kann von Privatpersonen, Personenvereinigungen und Unternehmen wahrgenommen werden. Eine Einteilung des Angebots in verschiedene Kategorien oder Tranchen besteht nicht. Das Angebot erfolgt zunächst in

der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich. Die Emittentin kann das Angebot auf andere EWR-Staaten durch Notifizierung des Wertpapierprospekts erstrecken.

Rechtsgrundlage für die Emission der Schuldverschreibungen

Das Angebot der Schuldverschreibungen an Investoren und die Ausgabe der Schuldverschreibungen wurde vom Geschäftsführer der Emittentin am 31. Juli 2017 beschlossen.

Angaben über die angebotenen Wertpapiere

Die nicht besicherte Anleihe wird durch Ausgabe von global verbrieften Inhaberschuldverschreibungen emittiert. Die Schuldverschreibungen sind durch eine oder mehrere Globalurkunden ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Schuldverschreibungen nur in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

Die ISIN der Schuldverschreibungen lautet DE000A2GS3J0 und die WKN lautet A2GS3J.

Gebühren und Kosten des Angebots

Die Emittentin stellt den Investoren weder Gebühren noch sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Emission und der Lieferung der Schuldverschreibungen in Rechnung. Investoren müssen sich jedoch selbst über Kosten, Auslagen oder Steuern in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen informieren, die in ihrem Heimatland einschlägig sind. Dies schließt solche Gebühren ein, die ihre eigene depotführende Bank ihnen für die Einbuchung bzw. den Erwerb und das Halten der Schuldverschreibungen in Rechnung stellt.

Übernahme und Platzierung

Eine Übernahme der Schuldverschreibungen durch Platzeure oder eine feste Zusage zur Übernahme von Schuldverschreibungen ist nicht vorgesehen. Die Emittentin plant, Vertriebsvereinbarungen mit entsprechend lizenzierten Finanzintermediären abzuschließen und diese Finanzintermediäre für die Platzierung der Schuldverschreibungen einzuschalten.

Interessen der an dem Angebot beteiligten Personen

Die Finanzintermediäre, mit denen die Emittentin Vertriebsvereinbarungen schließt, haben ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Anzahl der von ihnen verkauften Schuldverschreibungen abhängt.

Darüber hinaus bestehen keine Interessen von an dem Angebot beteiligten Personen, die für die Durchführung des Angebots von ausschlaggebender Bedeutung wären.

Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen

§ 1

FORM, BESTIMMTE DEFINITIONEN

(1) *Währung; Nennbetrag; Übertragung.* Diese Anleihe der Wiener GZ Immobilien GmbH (die "**Emittentin**"), begeben am 15. September 2017 (der "**Begebungstag**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000 ist eingeteilt in bis zu 10.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen (die "**Schuldverschreibungen**") im Nennbetrag von je EUR 1.000.

(2) *Form.* Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.

(3) *Dauerglobalurkunde.* Die Schuldverschreibungen sind durch eine Dauerglobalurkunde (die "**Globalurkunde**") ohne Zinsscheine verbrieft. Die Dauerglobalurkunde trägt die Unterschrift(en) von einem oder mehreren ordnungsgemäß bevollmächtigten Vertreter(n) der Emittentin. Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

(4) *Clearing System.* Die Globalurkunde, die die Schuldverschreibungen verbrieft, wird von dem oder für das Clearing System verwahrt. "**Clearing System**" bedeutet folgendes: Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland sowie jeder Funktionsnachfolger.

(5) *Gläubiger von Schuldverschreibungen.* "**Gläubiger**" bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderen vergleichbaren Rechts an den Schuldverschreibungen.

§ 2

STATUS, VERPFLICHTUNG

(1) *Status.* Die Schuldverschreibungen sind 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, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind.

(2) *Verpflichtung.* Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Gläubigern bis zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen:

- (i) keine Gewinnausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, gefährdet;
- (ii) sicherzustellen, dass der Nettoemissionserlös zum Zweck der überwiegenden Finanzierung von Wohnimmobilienprojekten in und um Wien direkt oder indirekt durch Beteiligungen oder hypothekarisch besicherter Darlehen erfolgt, dies zu marktgerechten Konditionen, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist.

§ 3

ZINSEN

(1) *Zinssatz und Zinszahlungstage.* Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar vom 15. September 2017 (der "**Verzinsungsbeginn**") (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (wie in § 5 Absatz (1) definiert) (ausschließlich) mit jährlich 4,5 % (der "**Zinssatz**"). Die Zinsen sind nachträglich am 15. Dezember, 15. März, 15. Juni und 15. September eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein "**Zinszahlungstag**"). Der erste Zinszahlungstag ist der 15. Dezember 2017.

(2) *Auflaufende Zinsen*. Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der Schuldverschreibungen vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe des gesetzlich festgelegten Satzes für Verzugszinsen.¹

(3) *Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen*. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage des Zinstagequotienten (wie nachstehend definiert).

"**Zinstagequotient**" bezeichnet im Hinblick auf die Berechnung eines Zinsbetrages auf eine Schuldverschreibung für einen beliebigen Zeitraum (der "Zinsberechnungszeitraum") die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum, dividiert durch die tatsächliche Anzahl von Tagen in der jeweiligen Zinsperiode (Act/Act – ICMA-Methode 251 Berechnung).

§ 4 ZAHLUNGEN

(1) *Zahlungen von Kapital und Zinsen*. Zahlungen von Kapital und Zinsen in Bezug auf die Schuldverschreibungen erfolgen nach Maßgabe des nachstehenden Absatzes (2) an das Clearing System oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearing Systems.

(2) *Zahlungsweise*. Vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften erfolgen zu leistende Zahlungen auf die Schuldverschreibungen in Euro.

(3) *Erfüllung*. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an das Clearing System oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht befreit.

(4) *Zahltag*. Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf eine Schuldverschreibung auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Gläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Der Gläubiger ist nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.

Für diese Zwecke bezeichnet "**Zahltag**" einen Tag, der ein Tag (außer einem Samstag oder Sonntag) ist, an dem das Clearing System sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET2) ("**TARGET**") betriebsbereit sind, um die betreffende Zahlung weiterzuleiten.

(5) *Bezugnahmen auf Kapital und Zinsen*. Bezugnahmen in diesen Anleihebedingungen auf Kapital der Schuldverschreibungen schließen, soweit anwendbar, die folgenden Beträge ein: den Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen, den vorzeitigen Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen sowie jeden Aufschlag und sonstige auf oder in Bezug auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge. Bezugnahmen in diesen Anleihebedingungen auf Zinsen auf die Schuldverschreibungen sollen, soweit anwendbar, sämtliche gemäß § 7 zahlbaren zusätzlichen Beträge einschließen.

(6) *Hinterlegung von Kapital und Zinsen*. Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Frankfurt am Main Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Gläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Gläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Gläubiger gegen die Emittentin.

§ 5 RÜCKZAHLUNG

(1) *Rückzahlung bei Endfälligkeit*. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und

¹ Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem von der Deutsche Bundesbank von Zeit zu Zeit veröffentlichten Basiszinssatz, §§ 288 Absatz 1, 247 Absatz 1 BGB.

entwertet, werden die Schuldverschreibungen zu ihrem Nennbetrag am 15. September 2027 (der "**Fälligkeitstag**") zurückgezahlt.

(2) *Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen.* Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gegenüber der Zahlstelle und gegenüber den Gläubigern vorzeitig gekündigt und zum Nennbetrag zuzüglich bis zum für die Rückzahlung festgesetzten Tag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt werden, falls die Emittentin als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Steuer- oder Abgabengesetze und –vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder deren politischen Untergliederungen oder Steuerbehörden oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Gesetze und Vorschriften (vorausgesetzt, diese Änderung oder Ergänzung wird am oder nach dem Tag, an dem die Schuldverschreibungen begeben werden, wirksam) am nächstfolgenden Zinszahlungstag (wie in § 3 Absatz (1) definiert) zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen (wie in § 7 dieser Bedingungen definiert) verpflichtet sein wird und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen vernünftiger, der Emittentin zur Verfügung stehender Maßnahmen vermieden werden kann. Eine solche Kündigung darf allerdings nicht (i) 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 Schuldverschreibungen dann fällig sein würde, oder (ii) erfolgen, wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung erfolgt, die Verpflichtung zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen nicht mehr wirksam ist. Eine solche Kündigung hat gemäß § 13 zu erfolgen. Sie ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin nennen und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umständen darlegt.

(3) *Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.* Die Emittentin kann nach ihrer Wahl die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise jährlich am 15. September, erstmals am 15. September 2020 (jeweils ein „**vorzeitiger Rückzahlungstag (call)**“) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich nicht gezahlter bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (call) (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zurückzahlen. Der Emittentin steht dieses Wahlrecht nicht in Bezug auf eine Schuldverschreibung zu, deren Rückzahlung bereits der Gläubiger in Ausübung seines Wahlrechts nach Absatz 4 dieses § 5 verlangt hat.

Die vorzeitige Rückzahlung nach diesem Absatz (3) setzt eine Kündigung der Emittentin nach § 13 voraus, welche mit einer dreimonatigen Frist vor dem gewählten vorzeitigen Rückzahlungstag erklärt werden muss. Sie ist unwiderruflich und muss die folgenden Angaben enthalten:

- (a) eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen;
- (b) den vorzeitigen Rückzahlungstag (call); und
- (c) den Betrag, ausgedrückt in Prozent des Nennbetrags, zu dem die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückgezahlt werden.

(4) *Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Gläubiger.* Die Gläubiger können nach ihrer Wahl die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen jährlich am 15. September, erstmals am 15. September 2020 (jeweils ein „**vorzeitiger Rückzahlungstag (put)**“) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich nicht gezahlter bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (put) (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen Zug-um-Zug gegen die Übereignung ihres Miteigentumsanteils an der Globalurkunde verlangen. Dem Gläubiger steht dieses Wahlrecht nicht in Bezug auf eine Schuldverschreibung zu, deren Rückzahlung die Emittentin zuvor in Ausübung eines ihrer Wahlrechte nach diesem § 5 verlangt hat.

Die vorzeitige Rückzahlung nach diesem Absatz (4) setzt eine schriftliche Erklärung der jeweiligen Gläubiger voraus, welche der Zahlstelle spätestens zwölf Monate vor dem gewählten vorzeitigen Rückzahlungstag (put) zugegangen sein muss. Sie ist unwiderruflich und muss die folgenden Angaben enthalten:

- (a) eine Erklärung, wie viele Schuldverschreibungen zurückgezahlt werden sollen;
- (b) den vorzeitigen Rückzahlungstag (put);
- (c) Nachweis durch eine Bescheinigung der Depotbank (wie in § 14 Absatz (3) definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der jeweilige Gläubiger zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein Gläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist; und
- (d) das Konto, dem der Rückzahlungsbetrag gutgeschrieben werden soll.

§ 6 ZAHLSTELLE

(1) *Bestellung; bezeichnete Geschäftsstelle.* Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstellen lauten wie folgt:

KAS Bank N.V. (German Branch),
Mainzer Landstraße 51,
60329 Frankfurt am Main

Die Zahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit ihre bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen. Eine solche Änderung ist den Gläubigern unverzüglich nach § 13 anzuzeigen.

(2) *Änderung der Bestellung oder Abberufung.* Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Zahlstelle oder zusätzliche Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin wird eine Zahlstelle unterhalten solange die Schuldverschreibungen ausstehen. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Gläubiger hierüber gemäß § 13 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) *Erfüllungsgehilfe(n) der Emittentin.* Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Gläubigern und es wird kein Auftrags oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Gläubigern begründet.

§ 7 STEUERN

Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Ist ein solcher Einbehalt gesetzlich vorgeschrieben, so wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge (die „**zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Gläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Gläubigern empfangen worden wären; die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlicher Beträge besteht jedoch nicht im Hinblick auf Steuern und Abgaben, die:

- (a) von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Gläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin aus den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
- (b) wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Gläubigers zur Bundesrepublik Deutschland zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Bundesrepublik Deutschland stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- (c) aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Bundesrepublik Deutschland oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind; oder
- (d) aufgrund einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung von Kapital oder Zinsen oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 13 wirksam wird; oder
- (e) von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können.

§ 8 VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG

Die Vorlegungsfrist für die Schuldverschreibungen gemäß § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB wird auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

Die in § 801 Absatz 2 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist für Zinsansprüche wird auf zwei Jahre verkürzt und beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem der betreffende Zinsanspruch zur Zahlung fällig geworden ist.

§ 9 KÜNDIGUNG

(1) *Kündigungsgründe.* Jeder Gläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibung zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennbetrag zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:

(a) *Nichtzahlung:* die Emittentin auf die Schuldverschreibungen zahlbares Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 45 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder

(b) *Verletzung einer sonstigen Verpflichtung:* die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt; oder

(c) *Zahlungseinstellung, Insolvenz:* die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ein Gericht ein Konkurs- oder sonstiges Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist; oder

(d) *Liquidation:* die Emittentin in Liquidation tritt oder ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und dadurch den Wert ihres Vermögens wesentlich vermindert; oder

(e) *Umwandlung etc.:* 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.

(2) *Kündigungserklärung.* Eine Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Absatz (1) ist schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären zusammen mit dem Nachweis durch eine Bescheinigung der Depotbank (wie in § 14 Absatz (3) definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Kündigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein Gläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist und an die bezeichnete Geschäftsadresse der Zahlstelle zu übermitteln.

§ 10 BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND ANKAUF

(1) Es steht der Emittentin frei, jederzeit und ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung oder zu anderen Konditionen sowie auch andere Finanzierungsmittel, z.B. andere Wertpapiere (z.B. Inhaber-Genussscheine) oder in Form von Vermögensanlagen (z.B. Genussrechte sowie Stille Beteiligungen) oder partiarische Darlehen zu begeben. Sie ist frei, jegliche weitere Kapitalmaßnahmen durchzuführen (z.B. Kapitalerhöhungen etc.). Werden Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung ausgegeben, können diese mit den vorliegend angebotenen Schuldverschreibungen eine einheitliche Anleihe (Serie) bilden und den Gesamtnennbetrag erhöhen.

(2) *Kein Bezugsrecht.* Die Anleihegläubiger haben kein Bezugsrecht bei den neuen Kapitalmaßnahmen. Die Gesellschafterversammlung kann jedoch ein solches Bezugsrecht zugunsten der Anleihegläubiger beschließen.

(3) *Kein Vorrang.* Die Anleihegläubiger haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Auszahlungsansprüche vorrangig vor den Auszahlungsansprüchen bedient werden, die auf weitere gleichrangige Finanzierungsmittel entfallen.

(4) *Ankauf*. Die Emittentin ist berechtigt, eigene Schuldverschreibungen zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten oder wieder zu veräußern. Die Emittentin kann erworbene Schuldverschreibungen auch einziehen und entwerfen.

§ 11

ÄNDERUNG DER ANLEIHEBEDINGUNGEN, GEMEINSAMER VERTRETER

(1) *Änderung der Anleihebedingungen*. Die Gläubiger können entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (*Schuldverschreibungsgesetz* – "**SchVG**") durch einen Beschluss mit der in Absatz 2 bestimmten Mehrheit über einen im SchVG zugelassenen Gegenstand eine Änderung der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Gläubiger sind für alle Gläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Gläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Gläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn die benachteiligten Gläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

(2) *Mehrheitserfordernisse*. Die Gläubiger entscheiden mit einer Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird und die keinen Gegenstand der § 5 Absatz 3, Nr. 1 bis Nr. 8 des SchVG betreffen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

(3) *Abstimmung ohne Versammlung*. Alle Abstimmungen werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des § 18 Absatz 4, Satz 2 SchVG statt. (4) *Leitung der Abstimmung*. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten in- oder ausländischen Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet.

(5) *Stimmrecht*. An Abstimmungen der Gläubiger nimmt jeder Gläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Gläubiger müssen den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch eine Bescheinigung der Depotbank, wie in § 14 Absatz (3) geregelt und die Vorlage einer Sperranweisung der Depotbank zugunsten der Zahlstelle als Hinterlegungsstelle für den Zeitraum der Stimmabgabe nachweisen.

(6) *Gemeinsamer Vertreter*. Die Gläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen (der "**Gemeinsame Vertreter**"). Der Gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Gläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Gläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Gläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Gläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Gläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des Gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des SchVG.

§ 12

ERSETZUNG

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

- (i) die Emittentin sich nicht mit einer fälligen Zahlung auf die Schuldverschreibungen in Verzug befindet;
- (ii) die Neue Anleiheschuldnerin sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus oder in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen übernimmt;
- (iii) die Neue Anleiheschuldnerin sämtliche für die Schuldnerersetzung und die Erfüllung der Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erforderliche Genehmigungen erhalten hat;
- (iv) die Neue Anleiheschuldnerin in der Lage ist, sämtliche zur Erfüllung der aufgrund der Schuldverschreibungen bestehenden Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Beträge zu erfüllen;

- (v) die Neue Anleiheschuldnerin sich verpflichtet hat, die Anleihegläubiger hinsichtlich solcher Steuern, Abgaben oder Gebühren freizustellen, die den Anleihegläubigern bezüglich der Ersetzung auferlegt werden;
- (vi) 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 unbeding und unwiderruflich die Zahlung aller fälligen und durch die Neue Anleiheschuldnerin als Hauptschuldner zahlbaren Beträge garantiert.

(2) *Bezugnahmen.* Kommt es zu einer Ersetzung der Emittentin gemäß § 12 Abs. 1, gilt jede Bezugnahme in diesen Anleihebedingungen auf die Emittentin als eine solche auf die Neue Anleiheschuldnerin.

(3) *Wirkung der Ersetzung.* Die Ersetzung der Emittentin ist gemäß § 13 bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Ersetzung wird die Ersetzung wirksam und die Emittentin (und im Falle einer wiederholten Anwendung dieses § 12 jede frühere neue Anleiheschuldnerin) von ihren sämtlichen Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen frei.

§ 13 MITTEILUNGEN

(1) *Bekanntmachung.* Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen erfolgen im Bundesanzeiger und durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin. Jede Mitteilung gilt am Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.

(2) *Mitteilungen an das Clearing System.* Soweit zulässig, kann die Emittentin eine Veröffentlichung nach Absatz (1) durch eine Mitteilung an das Clearing System zur Weiterleitung an die Gläubiger ersetzen; jede derartige Mitteilung gilt am siebten Tag nach dem Tag der Mitteilung an das Clearing System als den Gläubigern mitgeteilt.

§ 14 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

(2) *Gerichtsstand.* Nicht ausschließlich zuständig für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren ("**Rechtsstreitigkeit**") ist das Landgericht Frankfurt am Main. Das Amtsgericht Frankfurt am Main ist gemäß § 9 Abs. 3 SchVG zuständig für alle Verfahren nach §§ 9 Abs. 2, 13 Abs. 3 und 18 Abs. 2 SchVG. Das Landgericht Frankfurt am Main ist gemäß § 20 Abs. 3 SchVG ausschließlich zuständig für Klagen im Zusammenhang mit der Anfechtung von Beschlüssen der Gläubiger.

(3) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Gläubiger von Schuldverschreibungen ist berechtigt, in jeder Rechtsstreitigkeit gegen die Emittentin oder in jeder Rechtsstreitigkeit, in dem der Gläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen: (i) er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Gläubigers enthält, (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem Clearing System eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält; und (ii) er legt eine Kopie der die betreffenden Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde vor, deren Übereinstimmung mit dem Original eine vertretungsberechtigte Person des Clearing Systems oder des Verwahrers des Clearing Systems bestätigt hat, ohne dass eine Vorlage der Originalbelege oder der die Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde in einem solchen Verfahren erforderlich wäre. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet "**Depotbank**" jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Gläubiger ein Wertpapierdepot für die

Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearing Systems. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Gläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

Informationen zur Wiener GZ Immobilien GmbH

Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr, Kapital, Rechtsordnung und Dauer der Gesellschaft

Die Emittentin ist eine hauptsächlich in Deutschland und nach deutschem Recht tätige, nach deutschem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 99389.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 50.000 und ist voll eingezahlt.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit gegründet. Ihre Geschäftsräume befinden sich am Sitz der Gesellschaft, Holzhausenstraße 19, 60322 Frankfurt am Main. Die Gesellschaft kann unter Telefon +49 069 – 6300 8422 erreicht werden.

Unternehmensgegenstand

Gemäß Punkt 2. des Gesellschaftsvertrags (Satzung) der Emittentin ist ihr Unternehmensgegenstand die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere von Zinshäusern in Wien, Österreich; die Beteiligung an und/oder die Finanzierung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, einschließlich von verbundenen Unternehmen sofern diese Unternehmen schwerpunktmäßig im Immobiliengeschäft in Österreich tätig sind.

Abschlussprüfer

Abschlussprüfer für die historischen Finanzinformationen

Der Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr, das mit dem 31. Dezember 2016 endete, wurden von AK Indo-German Audit GmbH, Westerbachstraße 110, 65936 Frankfurt am Main geprüft.

Der Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr, das mit dem 31. Dezember 2015 endete, wurden von Matzenbach & Rudolph Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wiesenau 1, 60323 Frankfurt am Main geprüft

AK Indo-German Audit GmbH und Matzenbach & Rudolph Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer K.d.ö.R., Berlin.

Ausgewählte Finanzinformationen

Die historischen Finanzinformationen wurden gemäß den, für die Emittentin anwendbaren, Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre, die mit dem 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 endeten entnommen.

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	TEUR	
Wesentliche Bilanzpositionen		
Finanzanlagen	4.221,7	3.088,8
Sonstige Vermögensgegenstände	3.526,2	688,3
Eigenkapital	211,7	47,4
Kreditverbindlichkeiten	9.404,4	4607,9
Bilanzsumme	9.815,8	4.740,4
Gewinn- und Verlustrechnung		
Sonstige betrieblicher Aufwand	130,8	50,5
Jahresergebnis	164,3	10,1
Kapitalflussrechnung		
Jahresergebnis	164,32	10,07
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.546,78	-1.550,24
Chasflow aus der Investitionstätigkeit	-1.132,90	-3.088,75
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.796,49	4.607,94
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	136,85	20,05

Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind

Es sind seit dem Datum der letzten geprüften Finanzinformationen zum 31. Dezember 2016 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind.

Wesentliche Veränderungen seit dem Datum der Finanzinformationen

Seit dem Datum der geprüften Finanzinformationen (31. Dezember 2016) haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.

Investitionen

Angabe der wichtigsten künftigen Investitionen, die von der Geschäftsführung bereits fest beschlossen wurden

Die Geschäftsführung der Wiener GZ Immobilien GmbH hat derzeit noch keine Investitionen fest beschlossen.

Geschäftsüberblick

Haupttätigkeitsbereiche

Gegenstand des Unternehmens und die Haupttätigkeit der Emittentin ist die Beteiligung an Unternehmen, die sich mit dem Ankauf (direkt oder indirekt durch Beteiligungen oder hypothekarisch besicherter Darlehen), der Entwicklung, der Verwaltung, dem Aufbau eines Eigenbestandsportfolios (bei einer Mindestrendite von 5,00% aus Mieterträgen sowie kalkulatorischem Wertzuwachs der Liegenschaft) und dem Handel von und mit Immobilien, insbesondere von Wiener Zinshäusern, das sind Stilaltbauten aus der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert (Wiener Gründerzeit), in und um Wien beschäftigen. Aufgrund der attraktiven Renditen im Neubaugewerbe ist auch eine Diversifikation in diesen Bereich möglich. Die Emittentin konzentriert sich dabei auf städtische Lagen mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung, gutem bautechnischen und mietertragsorientierten Entwicklungspotenzial und dabei überwiegend auf den Wohnbau.

Nach erfolgreicher Emission wird die bereits seit zwei Jahren in ihrem Geschäftsbereich tätige Emittentin eine Reihe von Tochtergesellschaften gründen und Beteiligungen eingehen, deren Zweck jeweils das Erwerben oder das Halten einer konkreten Immobilie ist. Voraussetzung ist, dass eine Immobilie vorliegt, bei der die erforderlichen

Voraussetzungen gegeben sind. Dies ist nach aktueller Marktlage zum möglichen Investitionszeitpunkt zu entscheiden. Weitere Voraussetzung des Eingehens einer entsprechenden Beteiligungen ist die Sicherstellung des beherrschenden Einflusses (qualifizierte Beteiligung) in diesen Beteiligungsgesellschaften. Die finanziellen Beteiligungen erfolgen in Form von direkten Kapitalbeteiligungen, Bereitstellung von Gesellschafterzuschüssen und/oder Gesellschafterdarlehen.

Es ist vorgesehen, dass die Gesellschaften, an denen sich die Emittentin beteiligt, die Dienstleistungen (insbesondere Immobilienentwicklung, Planungs- und Bautätigkeiten) der CPI-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften und damit deren langjährige Erfahrung in der Bearbeitung von Wiener Zinshäusern in Anspruch nehmen. Auch gemeinsame Beteiligungen an Immobilienprojekten sind nicht ausgeschlossen.

Wichtigste Märkte

Der österreichische Markt bildet aktuell und zukünftig den wichtigsten Markt der Emittentin.

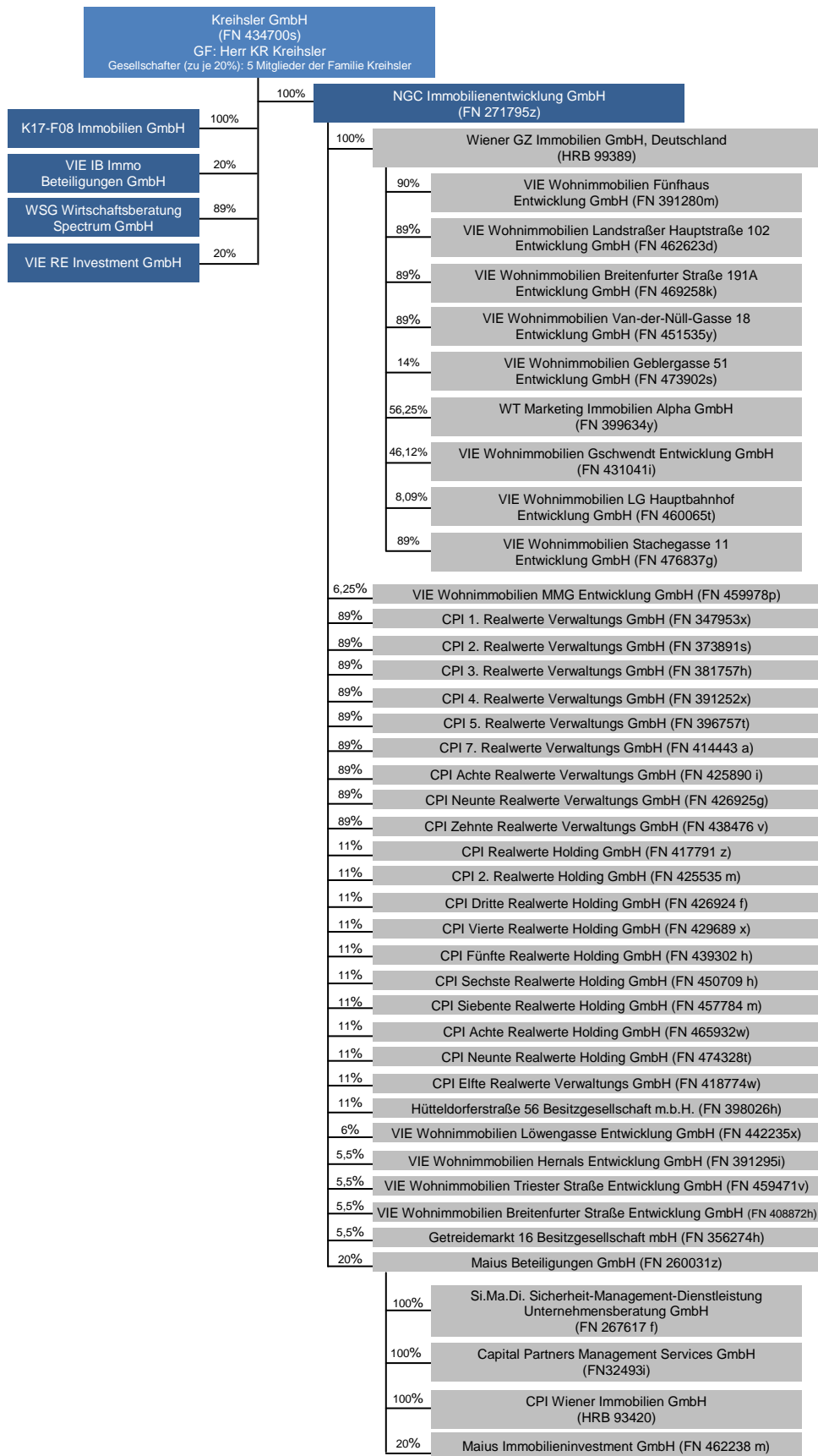
Die Emittentin wird selbst ausschließlich auf dem österreichischen Immobilienmarkt, insbesondere in Wien und dem Großraum Wien tätig sein. Sie wird sich überwiegend im Wohnbau engagieren, d.h. bei den einzelnen Objekten, die von den Beteiligungsgesellschaften gehalten werden, handelt es sich grundsätzlich um Wohnbau-Objekte in der Größenordnung von 600 – 3.000 m² Gesamtnutzfläche, wobei in untergeordnetem Umfang (i.d.R. max. 20 %) Gewerbeflächen (wie Geschäftslokale im Erdgeschoss, Garagenplätze, etc.) eingebunden sein können.

Angaben zur Wettbewerbssituation

Der Immobilienmarkt in Wien ist durch einen hohen Altbaubestand geprägt. Nach Ansicht der Emittentin steht diese auf dem Wiener Immobilienmarkt relativ wenigen direkten Wettbewerbern gegenüber, sodass der Wettbewerbsdruck auf dem Markt, auf dem die Emittentin agiert aus Sicht der Emittentin überschaubar ist.

Organisationsstruktur der NGC Gruppe

Organigramm der NGC Gruppe zum 31.07.2017



Erläuterung zum Organigramm der NGC Gruppe zum 21. Juni 2017

Die Emittentin ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der NGC Immobilienentwicklung GmbH (zusammen mit ihren Tochter- und Enkelunternehmen, die „**NGC Gruppe**“). Die NGC Immobilienentwicklung GmbH beschäftigt sich – überwiegend indirekt über den Einsatz von Tochterunternehmen, aber auch direkt – mit dem Ankauf, der Entwicklung, der Verwaltung und dem Handel von und mit Immobilien, insbesondere von Wiener Zinshäusern und konzentriert sich dabei überwiegend auf den Wohnbau. Ergänzend werden Beratungs- und Vermittlungsleistungen im Zusammenhang mit österreichischen Immobilien erbracht.

In den nächsten Jahren soll innerhalb der Organisationsstruktur der NGC Immobilienentwicklung GmbH vor allem der Ausbau des Immobilienportfolios forciert werden, um ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten. Dafür wurden Unternehmen gegründet bzw. erworben, welche als Tochter- bzw. Enkelgesellschaften in die NGC Gruppe integriert wurden.

Innerhalb der Organisationsstruktur fungiert die Emittentin unter anderem als Holding für Beteiligungen an Objektgesellschaften für konkrete Immobilienprojekte.

Die Emittentin ist nicht von der Muttergesellschaft – und damit von dem wirtschaftlichen Ergebnis der NGC Immobilienentwicklung GmbH – und deren anderen Tochtergesellschaften abhängig.

Trendinformationen

Angabe der wichtigsten Trends in jüngster Zeit

Aufgrund der außerordentlich stabilen makroökonomischen Trends entwickelt sich die Assetklasse Wohnen in der Metropolregion Wien in den letzten fünf Jahren nachhaltig positiv; die Stadt Wien verzeichnet eine seit Jahren ansteigende Einwohnerzahl. Im ersten Quartal 2017 lebten 1,85 Millionen Menschen in Wien; die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sagen das Erreichen der 2-Millionen-Einwohnergrenze für 2021 und eine weitere starke Zunahme der Einwohnerzahl bis 2035 voraus. Der Hauptgrund dafür ist die hohe Attraktivität Wiens als Lebens- und Arbeitsumfeld, wobei der Zuzug nicht nur aus Österreich selbst, sondern aus den unterschiedlichsten europäischen Ländern erfolgt. Einen hohen Beitrag dazu leistet, dass Wien in der jährlichen Mercer Studie „Quality of Living“ seinen weltweiten Spitzenplatz 2017 bereits zum 9. Mal in Folge behaupten konnte und zwischenzeitlich bereits die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum ist. Damit einhergehend ist eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im mittleren Preissegment festzustellen. Die aktuellen Verlautbarungen der Stadt Wien zeigen einen Bedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr, wobei die Immobilienwirtschaft aber nur etwa 5.000 neue Einheiten jährlich zu produzieren imstande ist. Die Nachfrage betrifft dabei sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen.

Darüber hinaus ist die Assetklasse Wohnen auch als Investmentprodukt stark nachgefragt, dies vor allem aufgrund der mittelfristigen Zinsentwicklung, des stabilen Marktumfelds und des attraktiven Risiko/Renditeprofils. In diesem Bereich werden sowohl ganze Objekte als Mietwohnhäuser als auch Eigentumswohnungen („Vorsorgewohnungen“) von Privatpersonen, Stiftungen und auch institutionellen Investoren, wie Versicherungen oder Pensionskassen gesucht.

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

Angaben über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften

Der Wiener Wohnungsimmobiliemarkt ist nach Einschätzung der Geschäftsführung der Emittentin und ihr bekannter Marktteilnehmer (andere Wiener Immobilienentwickler und Immobilienmakler) trotz aller Krisen insgesamt sehr stabil. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und nach Mietwohnungen ist ungebrochen gut. Die Preise sind stabil. Dennoch kann sich diese Situation mittelfristig ändern, insbesondere wenn höhere Inflation oder höhere Arbeitslosigkeit Platz greifen.

Im Übrigen liegen der Emittentin keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle vor, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften.

Gewinnprognosen oder -schätzungen

In diesem Prospekt sind keine Gewinnprognosen oder -schätzungen enthalten.

Geschäftsführung

Die Emittentin verfügt über eine Geschäftsführung. Darüber hinausgehende Verwaltungs- und/oder Aufsichtsorgane bestehen nicht.

Der Geschäftsführer

Geschäftsführer der Wiener GZ Immobilien GmbH ist Herr Kommerzialrat (KR) Mag. Ernst Kreihlsler. Der Ehrentitel „Kommerzialrat“ ist ein Titel der Republik Österreich, der vom Wirtschaftsminister verliehen wird.

Herr KR Mag. Kreihlsler ist zum Zeitpunkt dieses Prospekts als Geschäftsführer bei folgenden Gesellschaften tätig:

Name des Unternehmens	Funktion	Status
NGC Immobilienentwicklung GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Realwerte Holding GmbH	Geschäftsführer	aktuell
WWI Alpha Immobilien GmbH	Geschäftsführer	aktuell
WWI Beta DirektImmobilien GmbH	Geschäftsführer	aktuell
WWI Holding Immobilien GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Immobilien GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH	Geschäftsführer	aktuell
DIO Bau & Planungen GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Marketing GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Hausverwaltung GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Beteiligungen GmbH	Geschäftsführer	aktuell
CPI Wiener Immobilien GmbH	Geschäftsführer	aktuell
Adave Immobilien GmbH	Geschäftsführer	aktuell

Darüber hinaus ist Herr KR Mag. Kreihlsler Geschäftsführer von verschiedenen Projektgesellschaften, der CPI 1. bis 16. Realwerte Verwaltungs GmbH sowie der VIE Wohnimmobilien Projektgesellschaften.

Die Geschäftsanschrift von Herrn KR Mag. Kreihlsler ist die Geschäftsadresse der Emittentin: Holzhausenstraße 19, 60322 Frankfurt am Main.

Interessenkonflikte

Herr KR Mag. Ernst Kreihlsler als Geschäftsführer der Emittentin sowie als geschäftsführender Gesellschafter der Muttergesellschaft, der NGC Immobilienentwicklung GmbH bekleidet auch in anderen, in der Immobilienbewirtschaftung tätigen Unternehmen, Funktionen, insbesondere in Unternehmen der CPI Immobiliengruppe (mit der CPI Immobilien GmbH und ihren Tochtergesellschaften), aber auch in Unternehmen außerhalb der CPI Immobiliengruppe, konkret in verschiedenen Immobilien-Handels-Kommanditgesellschaften (gegründet 1997-2002) und in der WT Marketing GmbH und ihren Tochtergesellschaften tätig.

Dadurch kann es zu Interessenkonflikten kommen, zumal der Geschäftsführer der Emittentin gleichfalls ein Mitglied der Geschäftsführung der CPI Immobilien GmbH und der WT Marketing GmbH (jeweils samt Tochtergesellschaften) ist, die alle eine nahezu identische Geschäftstätigkeit ausüben.

Da sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin jedoch auf konkrete Immobilienprojekte ausrichtet, und auch in den anderen genannten Unternehmen sich die Aktivitäten jeweils auf konkrete Immobilienprojekte fokussieren, ist die Geschäftsführungstätigkeit des Herrn KR Mag. Ernst Kreihlsler in den einzelnen Unternehmen stets auf die Maxi-

mierung der Gewinne aus den einzelnen Immobilien gerichtet und richtet sich die jeweilige Geschäftsführungstätigkeit verantwortungsvoll auf die Realisierung der jeweiligen Zielsetzungen in den einzelnen Unternehmen, die im Einzelfall der speziellen Immobilien oder Immobilienbeteiligungen grundsätzlich nicht kollidieren können.

Es besteht dennoch das grundsätzliche Risiko, dass allfällige Interessenkonflikte nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil Organe ihren eigenen Interessen bzw. den Interessen einer anderen Gesellschaft, für die sie tätig sind, den Vorzug gegenüber den Interessen der Emittentin geben könnten und für die Emittentin wirtschaftlich nachteilige Geschäfte abschließen.

Praktiken der Geschäftsführung

Informationen über den Audit-Ausschuss und den Vergütungsausschuss

Die Emittentin hat keinen Audit- oder Vergütungsausschuss eingerichtet. Die Vergütung des Geschäftsführers obliegt der Entscheidung der Gesellschafter.

Erklärung zu der Corporate-Governance-Regelung im Land der Gründung

Für die Emittentin sind die in Deutschland geltenden Corporate Governance Regeln aufgrund ihrer Gesellschaftsform nicht anwendbar. Die Emittentin wendet die in Deutschland für börsennotierte Unternehmen geltenden Corporate Governance Regeln auch nicht freiwillig an.

Hauptgesellschafter

Beherrschungsverhältnisse und Kontrolle

Eine unmittelbare Beteiligung und unmittelbares Beherrschungsverhältnis besteht insofern, dass die NGC Immobilienentwicklung GmbH, alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist.

Der Geschäftsführer, Herr KR Mag. Kreihlsler, ist zu 20% an der NGC Immobilienentwicklung GmbH beteiligt. Herr KR Mag. Ernst Kreihlsler kann über seinen Einfluss auf die NGC Immobilienentwicklung GmbH einen beherrschenden Einfluss auf die Wiener GZ Immobilien GmbH ausüben.

Aus Sicht der Emittentin, besteht keine Gefahr des Missbrauchs des beherrschenden Einflusses von Herrn KR Mag. Kreihlsler, weil die Emittentin aufgrund interner Anweisungen angehalten ist, bei einem Verkauf von Beteiligungen, einen Nettogewinn von 5 - 10 % zu erzielen. Es ist damit sichergestellt, dass der beherrschende Einfluss von KR Mag. Kreihlsler nicht zum wirtschaftlichen Nachteil der Emittentin wirken kann.

Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte

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

Gerichts- und Schiedsverfahren

Es bestehen keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden und sich erheblich auf die Finanzlage und die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

Es bestehen auch keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die nach Kenntnis des Emittenten noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten und sich erheblich auf die Finanzlage und die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

Wesentliche Verträge

Es bestehen keine wesentlichen Verträge, die nicht im Rahmen einer normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden und die dazu führen könnten, dass jedwedes Mitglied der Unternehmensgruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung ist.

Besteuerung

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Darstellung einiger wichtiger deutscher, luxemburger und österreichischer Besteuerungsgrundsätze, die im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Schuldverschreibungen typischerweise von Bedeutung sind oder sein können. Die Darstellung ist nicht als umfassende Darstellung aller möglichen steuerlichen Konsequenzen gedacht, die für eine Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, relevant sein könnten. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und berücksichtigt insbesondere keine individuellen Aspekte oder Umstände, die für den einzelnen Käufer von Relevanz sein könnten. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Billigung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder Gerichte eine andere Beurteilung für zutreffend erachtet, als die, die in diesem Abschnitt beschrieben wird.

DIESER ABSCHNITT KANN NICHT DIE INDIVIDUELLE STEUERLICHE BERATUNG EINES POTENTIELLEN ERWERBERS ERSETZEN. POTENTIELLEN ERWERBERN VON SCHULDVERSCHREIBUNGEN WIRD DAHER EMPFOHLEN, IHREN PERSÖNLICHEN STEUERBERATER ZU KONSULTIEREN UND SICH ÜBER DIE STEUERLICHEN KONSEQUENZEN EINES ERWERBS, DES BESITZES UND EINER VERÄUSSERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN BERATEN ZU LASSEN, EINSCHLIESSLICH DER AUSWIRKUNGEN GEMÄSS DEM ANWENDBAREN RECHT DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND, DES GROSSHERZOGTUMS LUXEMBURG UND DER REPUBLIK ÖSTERREICH BZW. DES STAATES, IN DEM DIE ERWERBER ANSÄSSIG SIND.

Bundesrepublik Deutschland

1. Die nachfolgend aufgeführten steuerrechtlichen Rahmenbedingungen stellen die wesentlichen steuerlichen Rahmenbedingungen dar. Die persönlichen, individuellen Verhältnisse des jeweiligen Anlegers bleiben unberücksichtigt. Die Emittentin empfiehlt jedem Anleger, sich vor der Anlageentscheidung über die persönlichen, individuellen Auswirkungen eines Erwerbs der vorliegend angebotenen Wertpapiere von steuerlich kompetenten Dritten beraten zu lassen. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Stand der steuerrechtlichen Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsvorschriften bzw. der herrschenden Auffassung der Finanzverwaltung zum Prospektaufstellungsdatum.

Einkünfte aus den Schuldverschreibungen werden als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Gehören sie zu ihrem inländischen Betriebsvermögen, werden die Erträge als Einkünfte aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit oder Land- und Forstwirtschaft besteuert.

Die Erträge sind bei natürlichen Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben, Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen damit grundsätzlich der Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Abgeltungssteuer und gegebenenfalls (auf Antrag) zzgl. Kirchensteuer (8 % oder 9 % der Abgeltungssteuer). Für den Fall, dass der persönliche Steuersatz des einzelnen Gläubigers geringer ist als die Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer ist eine laufende Veranlagung dieser Einkünfte im Rahmen der jährlich abzugebenden Einkommensteuererklärung des Gläubigers möglich, so dass die Kapitaleinkünfte mit dem jeweiligen persönlichen niedrigeren Prozentsatz besteuert werden. Der Ansatz von Werbungskosten ist allerdings auch in diesem Fall nicht möglich.

Bei der Berechnung der Abgeltungssteuer kann der sog. Sparer-Freibetrag berücksichtigt werden. Die Erträge bleiben somit steuerfrei, soweit sie zusammen mit etwaigen übrigen Kapitalerträgen des Gläubigers den Sparer-Freibetrag in Höhe von insgesamt EUR 801,-- pro Person bzw. in Höhe von EUR 1.602,-- bei zusammen veranlagten Ehegatten nicht übersteigen. Hat der Gläubiger seiner depotführenden Bank einen sogenannten Freistellungsauftrag vorgelegt, erfolgt die Auszahlung der Erträge ohne Einbehalt der Abgeltungssteuer, wobei die Summe der Freistellung auf die Höhe des Sparer-Freibetrages begrenzt ist.

Außer über den Sparer-Freibetrag ist eine Steuerentlastung auch über eine sogenannte Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) möglich. Sie ist nicht auf eine bestimmte Höhe begrenzt. Eine NV-Bescheinigung wird unter bestimmten Voraussetzungen vom zuständigen Finanzamt auf Antrag erteilt. Sie kann solchen Gläubigern der Schuldverschreibungen erteilt werden, von denen anzunehmen ist, dass sie für die Veranlagung zur Einkommensteuer nicht in Betracht kommen, z.B. weil ihre Einkünfte insgesamt unterhalb der Grenze der Steuerpflicht liegen. Eine NV-Bescheinigung kann deshalb insbesondere auch für Rentner interessant sein.

Werden die Wertpapiere mit Gewinn veräußert, so unterliegen diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungssteuer.

Stückzinsen unterliegen bei einem Verkauf der Inhaber-Schuldverschreibungen beim Veräußerer ebenfalls der Abgeltungssteuer. Der Erwerber kann die dem Veräußerer gezahlten Stückzinsen als vorab entstandene negative Einnahmen aus Kapitalvermögen geltend machen. Diese negativen Einnahmen aus Kapitalvermögen werden durch die depotführende Bank bis zur Höhe der positiven Kapitalerträge ausgeglichen. Sollten die negativen Einnahmen aus Kapitalvermögen darüber hinausgehen, sind diese auf das nächste Kalenderjahr zu übertragen. Alternativ zu dieser Übertragung kann der Erwerber die noch nicht ausgeglichenen negativen Einnahmen aus Kapitalvermögen im Rahmen seiner persönlichen Veranlagung geltend machen. Dazu muss er einen entsprechenden Antrag bei seiner depotführenden Bank stellen, die diese Bescheinigung erteilen muss.

Gewerbesteuer

Werden die vorliegend angebotenen Wertpapiere im Betriebsvermögen des Gläubigers gehalten, unterliegen die Zinseinkünfte der allgemeinen Einkommensbesteuerung sowie der Gewerbesteuer. Sie unterliegen damit nicht der Abgeltungssteuer. Die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen getätigten Aufwendungen können als Betriebsausgaben geltend gemacht werden.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Die Übertragung der Wertpapiere von Todes wegen bzw. im Falle einer Schenkung unterliegen grundsätzlich der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer, sofern der Erblasser oder der Erbe bzw. der Schenker oder Beschenkte im Zeitpunkt der Übertragung seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Dieser Besteuerung können auch deutsche Staatsangehörige unterliegen, die früher ihren Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland hatten.

In Bezug auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer können etwaige noch vorhandene Steuerfreibeträge ausgenutzt werden.

2. Alle Zinszahlungen erfolgen unter Beachtung der geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen. Die Emittentin und die Zahlstelle sowie die depotführende Stelle sind daher berechtigt, sämtliche einzubehaltenden Steuern und Abgaben von den an den Inhaber der Schuldverschreibungen auszuzahlenden Beträgen abzuziehen und entsprechend abzuführen. Weder die Emittentin, die Zahlstelle noch die depotführende Stelle sind, wie sich aus § 7 der Anleihebedingungen ergibt, verpflichtet, dem Inhaber der Schuldverschreibungen einzubehaltende Steuern und Abgaben zu erstatten.

Republik Österreich

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung des Verständnisses der Emittentin betreffend die steuerlichen Grundsätze, die beim Erwerb, beim Halten sowie bei der Veräußerung der Schuldverschreibungen in der Republik Österreich (in der Folge "**Österreich**") bedeutsam sind. Der nachfolgende Abschnitt ist genereller Natur und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Da diese Kurzdarstellung nicht jeden Aspekt des österreichischen Steuerrechts und insbesondere nicht die spezifische steuerliche Situation des Anlegers berücksichtigt, sollten potenzielle Anleger vor dem Erwerb von Schuldverschreibungen ihren persönlichen Rechts- oder Steuerberater zu Rate ziehen.

Allgemeines

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen in Österreich der Einkommensteuer ("**EST**") (unbeschränkte Einkommenssteuerpflicht). Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Körperschaften, die in Österreich ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz haben, unterliegen in Österreich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Körperschaftsteuer ("**KSt**") (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die in Österreich weder ihre Geschäftsleitung noch ihren Sitz haben, unterliegen in Österreich nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

In Österreich unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen unterliegen gemäß Einkommensteuergesetz 1988 (BGBl 1988/400 idgF – "**EStG**") mit ihrem gesamten Einkommen einem progressiven ESt-Satz zwischen 0 % und – ab einem Jahreseinkommen von EUR 1.000.000 – 55 % (befristet für die Jahre 2016 bis 2020). In Österreich unbeschränkt körperschaftssteuerpflichtige Körperschaften unterliegen gemäß dem Körperschaftsteuergesetz 1988 (BGBl 1988/401 idgF – "**KStG**") einem festen KSt-Satz von 25 %.

Sowohl in Fällen der unbeschränkten als auch der beschränkten Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht in Österreich kann das Besteuerungsrecht von Österreich durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt sein.

Österreich erhebt keine Erbschafts- und Schenkungssteuer mehr. Bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an (österreichische oder ausländische) privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen unterliegen jedoch der Stiftungseingangsteuer gemäß dem Stiftungseingangssteuergesetz (BGBl I 85/2008 idgF – "**StiftEG**"). Die Steuerbasis ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten. Der Steuersatz beträgt in der Regel 2,5 %, in speziellen Fällen jedoch 25 %.

Es gibt keine Erwerb- oder Zulassungssteuer oder ähnliche Abgaben, die von Besitzern von Inhaberschuldverschreibungen als Folge des Erwerbs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen in Österreich zu zahlen wäre. Der Kauf und Verkauf von Inhaberschuldverschreibungen unterliegt keiner Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Gebührengesetz 1957 (BGBl 267/1957 idgF – "**GebG**"), wenn kein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, das nach dem GebG einer Rechtsgeschäftsgebühr unterliegt (zB eine Anweisung oder eine Zession).

Steuerreform 2015/2016

Mit dem am 14. August 2015 verabschiedeten Steuerreformgesetz 2015/2016 (BGBl I 2015/118 – "**StRefG 2015/2016**") wurde das EStG novelliert. Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 wurde unter anderem der ESt-Spitzensteuersatz auf 55 % für Einkommensteile ab EUR 1.000.000 angehoben (zeitlich befristet für die Jahre 2016 bis 2020). Darüber hinaus wurde die Kapitalertragsteuer ("**KESt**") für bestimmte Einkünfte aus Kapitalvermögen erhöht. Der Steuersatz von 25 % kommt seit 1. Januar 2016 nur noch für Kapitalerträge aus Geldeinlagen und nicht verbrieften sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten zur Anwendung. Für alle anderen Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde der Steuersatz mit 1. Januar 2016 auf 27,5 % angehoben.

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen und Körperschaften

Einkünfte aus Schuldverschreibungen, die von in Österreich unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Personen oder von in Österreich unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtigen Körperschaften erzielt werden, unter-

liegen in Österreich der ESt (nach den Bestimmungen des EStG) oder der KSt (nach den Bestimmungen des KStG).

Zinsen, welche an Inhaber von Schuldverschreibungen (Anleger) gezahlt werden, stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen iSd EStG dar. Ebenso zu den Einkünfte aus Kapitalvermögen iSd EStG gehören jene Gewinne, welche Anleger aus der Veräußerung oder Einlösung von Schuldverschreibungen erzielen, wobei sich diese aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten einerseits und dem Veräußerungserlös oder Einlösungsbetrag andererseits ergeben (sog. "realisierte Wertsteigerungen von Kapitalvermögen"; § 27 EStG).

Diese Einkünfte (Zinsen, Substanzgewinne) unterliegen unabhängig von der Behaltedauer und dem Beteiligungsausmaß sowohl im betrieblichen (Betriebsvermögen) als auch im außerbetrieblichen (Privatvermögen) Bereich einem besonderen Steuersatz von 27,5 %, sofern die Schuldverschreibungen bei ihrer Begebung in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden (öffentliches Angebot). Werden diese Einkünfte über eine auszahlende oder depotführende Stelle, die sich in Österreich befindet (österreichisches Kreditinstitut oder österreichische Niederlassung eines ausländischen Kreditinstituts), ausgezahlt, so ist der 27,5 %ige KEST-Betrag von der auszahlenden oder depotführenden Stelle einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen ("Abzugspflicht" gemäß § 93 EStG).

Diese Besteuerung der Einkünfte aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Substanzgewinne) ist grundsätzlich endgültig, das heißt über den KEST-Abzug von 27,5 % hinaus besteht keine weitere Einkommensteuerpflicht (sog. "**Endbesteuerung**"). Die Einkünfte aus den Schuldverschreibungen sind bei der Berechnung der ESt der Anleger somit weder beim Gesamtbetrag ihrer Einkünfte noch bei deren Einkommen zu berücksichtigen, sofern nicht von der Regelbesteuerungsoption (§ 27a Abs 5 EStG) Gebrauch gemacht wird. Sollte ein Anleger von der Regelbesteuerungsoption Gebrauch machen und anstelle des besonderen Steuersatzes von 27,5 % der allgemeine ESt-Satz zur Anwendung kommen (was nur in jenen Fällen sinnvoll ist, in denen der individuelle ESt-Satz unter 27,5 % liegt), ist die Besteuerung nicht endgültig. Die Einkünfte aus den Schuldverschreibungen unterliegen dann gemeinsam mit den übrigen Einkünften des Anlegers der ESt (und nicht der KEST).

§ 27 Abs 6 EStG soll bestimmte wirtschaftliche Vorgänge als steuerpflichtige Realisierung eines Vermögenszuwachses (Substanzgewinns) erfassen, die einer Veräußerung gleichgestellt sind. Darunter fällt vor allem die Entnahme oder das sonstige Ausscheiden von Schuldverschreibungen aus dem Depot. Beides wird grundsätzlich als eine die Steuerpflicht auslösende Realisierung behandelt. § 27 Abs 6 EStG sieht jedoch einen umfangreichen Katalog von Ausnahmen vor, nach denen eine Besteuerungspflicht im Wesentlichen immer dann entfallen soll, wenn die Besteuerungsmöglichkeit hinsichtlich der sich in dem Depot befindlichen Schuldverschreibungen in Österreich weiterhin gesichert ist, so etwa bei der Übertragung auf ein anderes Depot desselben Steuerpflichtigen bei derselben depotführenden Stelle. Seit 1. April 2012 bestehen ferner geänderte Bestimmungen über die Wegzugsbesteuerung. Diese werden jedoch im Rahmen dieser Kurzdarstellung nicht behandelt.

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften (wie etwa Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung) unterliegen mit ihren Einkünften aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Substanzgewinne) der KSt in der Höhe von 25 %. Erklärt die steuerpflichtige Körperschaft gegenüber dem Abzugsverpflichteten (inländische auszahlende oder depotführende Stelle) unter Nachweis ihrer Identität schriftlich, dass die Kapitaleinkünfte Betriebseinnahmen eines in- oder ausländischen Betriebes sind (sog. "**Befreiungserklärung**"), so kommt es unter den Voraussetzungen des § 94 Ziffer 5 EStG nicht zum KEST-Abzug. Falls keine Befreiungserklärung abgegeben wird, ist eine einbehaltene und abgeführte KEST auf die KSt-Schuld anzurechnen bzw. zu erstatten.

Werden die Einkünfte aus Schuldverschreibungen (Zinsen, Substanzgewinne) nicht über eine auszahlende oder depotführende Stelle, die sich in Österreich befindet, ausgezahlt, dann unterliegen diese Einkünfte dem Sondersteuersatz von 27,5 % nur dann, wenn die Schuldverschreibungen an einen in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis angeboten werden (öffentliches Angebot). Da in diesem Fall kein KEST-Abzug erfolgt, müssen diese (ausländischen) Einkünfte aus den Schuldverschreibungen in der Einkommensteuererklärung des Anlegers angegeben werden.

Aufhebung der EU-Zinsenbesteuerungsrichtlinie

Am 10. November 2015 hat der Rat der Europäischen Union mit Richtlinie (EU) 2015/2060 die Richtlinie 2003/48/EG im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen ("**EU-Zinsenbesteuerungsrichtlinie**") mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 aufgehoben. Ihre Aufhebung erfolgte im Zusammenhang mit der Einführung des automatischen Informationsaustausches über Finanzkonten in Steuersachen gemäß der Richtlinie 2014/107/EU. Für Österreich galten jedoch besondere Übergangsfristen und war vorgesehen, dass die EU-Zinsenbesteuerungsrichtlinie für Österreich bis zum 31. Dezember 2016 weiterhin gilt. Die durch das Auslaufen der EU-Zinsenbesteuerungsrichtlinie erforderliche Aufhebung des EU-Quellensteuergesetzes (BGBl I 33/ 2004 idgF – "**EU-QuStG**"), das der Umsetzung der EU-Zinsenbesteuerungsrichtlinie in Österreich diente, mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 sowie weitere gesetzliche Anpassungen des EStG im Bereich der beschränkten Steuerpflicht auf Zinsen mit Wirkung zum 1. Jänner 2017 (dazu näher unten) wurden vom österreichischen Nationalrat am 6. Juli 2016 im Zuge der Verabschiedung des EU-Abgabenänderungsgesetzes 2016 (BGBl. I Nr. 77/2016 – "**EU-AbgÄG 2016**") erlassen.

In Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen und Körperschaften

Aufgrund des Auslaufens der EU-Zinsenbesteuerungsrichtlinie und des Unterbleibens der Erhebung der EU-Quellensteuer ab 1. Jänner 2017 kam es durch das EU-AbgÄG 2016 zu gesetzlichen Anpassungen des EStG im Bereich der beschränkten Steuerpflicht auf Zinsen. Seit 1. Jänner 2017 unterliegen Einkünfte aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Substanzgewinne) der beschränkten Steuerpflicht, wenn es sich bei diesen um "inländische Zinsen" oder "inländische Stückzinsen" handelt und KESt einzubehalten ist. "Inländische Zinsen" liegen vor, wenn der Schuldner der Zinsen Wohnsitz, Geschäftsleitung oder Sitz im Inland hat, oder eine inländische Zweigstelle eines ausländischen Kreditinstituts ist. Für Stückzinsen gilt, dass sie dann als "inländische" zu qualifizieren sind, wenn das Wertpapier von einem inländischen Emittenten begeben wurde. Das Abstellen auf einen inländischen Emittenten ist nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage erforderlich, weil bei der Veräußerung eines Wertpapiers die Stückzinsen nicht vom Emittenten sondern vom Erwerber geschuldet werden und somit der Inlandsbezug für diese Stückzinsen eigenständig definiert werden muss. Wie schon bisher fallen nur Zinsen, die von natürlichen Personen erzielt werden, in den Anwendungsbereich der beschränkten Steuerpflicht. Zudem besteht eine Ausnahme für Personen, die in einem Staat ansässig sind, mit dem ein automatischer Informationsaustausch besteht. Der entsprechende Nachweis ist durch Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung gegenüber dem Abzugsverpflichteten zu erbringen (§ 98 Absatz 1 Ziffer 5, § 124b Ziffer 309 EStG idF des EU-AbgÄG 2016).

Im Fall, dass in Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen oder Körperschaften Einkünfte aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Substanzgewinne) über eine österreichische Niederlassung erzielen, so finden auf diese Einkünfte im Wesentlichen die für unbeschränkt steuerpflichtige Personen oder Körperschaften geltenden steuerlichen Bestimmungen Anwendung.

Großherzogtum Luxemburg

Allgemeiner Hinweis

Es handelt sich bei der nachfolgenden Darstellung keinesfalls um eine abschließende Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Schuldverschreibungen von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass sich die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihegläubigers. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen.

Diese Darstellung stellt keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Potentielle Anleihegläubiger sollten ihren Steuerberater zu den steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder Vererbung von Schuldverschreibungen konsultieren. Nur zur Steuerberatung zugelassene Personen vermögen die besonderen individuellen steuerlichen Gegebenheiten des einzelnen Anlegers und die sich hieraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen angemessen zu beurteilen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Ausführungen auf die im Großherzogtum Luxemburg am Tag der Veröffentlichung des Prospekts anwendbaren Rechtsvorschriften beziehen und vorbehaltlich künftiger - u.U. auch rückwirkender - Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen gelten. Die Gesellschaft übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die Luxemburger Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf Luxemburger Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die Luxemburger Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), den Solidaritätszuschlag (*contribution au fonds pour l'emploi*) und die Einkommensteuer (*impôt sur le revenu*). Investoren können zudem der Vermögensteuer (*impôt sur la fortune*) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Natürliche Personen sind im Allgemeinen der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anleihegläubiger nicht ausschließlich aufgrund der bloßen Inhaberschaft, Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Schuldverschreibungen im Großherzogtum Luxemburg ansässig oder als ansässig erachtet wird.

Quellensteuer und abgeltende Steuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte, die von luxemburgischen Zahlstellen an im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen geleistet werden, unterliegen gemäß dem geänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 einer Quellensteuer von 20 % (seit 1. Januar 2017). Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, gilt mit Entrichtung dieser Quellensteuer die Einkommensteuer als vollständig abgegolten.

Daneben unterliegen auch Zinszahlungen, die durch eine außerhalb vom Großherzogtum Luxemburg in einem EU-Mitgliedsstaat, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, in Verbindung stehende Vereinbarung getroffen hat, ansässigen Zahlstelle veranlasst wurden, einer abgeltenden Steuer, sofern im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln und wirtschaftliche Eigentümer dieser Zinszahlungen sind, hierfür optieren.

Im Großherzogtum Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Zinsen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger geleistet werden, unterliegen grundsätzlich keiner Quellensteuer. Ebenso besteht auch im Fall der Rückzahlung des Nennbetrags und im Fall des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen grundsätzlich keine Quellenbesteuerung.

Einkommenssteuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Einkünfte und Gewinne erzielen

Sofern weder eine Luxemburger Zahlstelle eine endgültige 20 %ige Quellensteuer auf Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen einbehalten hat noch der Anleihegläubiger für die abgeltende Steuer bezüglich solcher Zahlungen von nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässigen Zahlstellen optiert hat, hat eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios, die sie im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Die Zahlungen unterliegen dann der progressiven Einkommensteuer. Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe sind für im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die ihre Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, grundsätzlich steuerfrei. Ausnahmsweise unterliegen die Gewinne dem ordentlichen Einkommensteuersatz, wenn es sich um sog. Spekulationsgewinne handelt, d.h. die Veräußerung der Schuldverschreibungen noch vor ihrem Erwerb oder innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb erfolgt. Darüber hinaus hat ein im Großherzogtum Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger, der im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt, auch den Anteil des Gewinns, der auf auflaufende, aber noch nicht gezahlte Zinsen entfällt, in sein zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen, sofern dieser Anteil im Vertrag ausgewiesen ist. Gleiches gilt für den Erlös von Nullkupon-Anleihen, so genannte zero coupon bonds. Auch dieser ist vor Fälligkeit dem zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen.

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne erzielen Eine im Großherzogtum Luxemburg ansässige natürliche Person hat Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe, die sie in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit erzielt, in ihr zu versteuerndes Einkommen aufzunehmen. Der Gewinn aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe bemisst sich dabei nach der Differenz zwischen Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist.

Gleiches gilt für Kapitalgesellschaften, die zum Zweck der Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg ansässig und voll zu versteuern sind. Sie haben Einkünfte aus Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe ebenfalls in ihren steuerbaren Gewinn aufzunehmen, wobei sich der zu versteuernde Gewinn wiederum nach der Differenz zwischen dem Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist, bemisst.

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007, Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, reservierten alternativen Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016 sowie Spezialfonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007 und Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 sind im Großherzogtum Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Einkünfte aus den Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Unternehmensanleihe dieser Anleihegläubiger unterliegen daher nicht der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in dem Großherzogtum Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, haben sämtliche erzielten Gewinne aus den Schuldverschreibungen in ihren steuerbaren Gewinn aufzunehmen und im Großherzogtum Luxemburg zu versteuern. Der zu versteuernde Gewinn bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkaufserlös einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, je nachdem ob der Anschaffungspreis oder der Buchwert niedriger ist.

Nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegen hingegen nicht der luxemburgischen Einkommensteuer.

Fonds im Sinne der abgeänderte Gesetze vom 17. Dezember 2010, vom 13. Februar 2007 und vom 23. Julie 2016 unterliegen jedoch im Großherzogtum Luxemburg außer einer jährlichen *taxe d'abonnement* in Höhe von 0,01 % bis 0.05 %, welche vierteljährlich auf Basis des letzten verfügbaren Nettoinventarwertes zahlbar ist.

Vermögensteuer und Mindest-Vermögensteuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, können der Vermögensteuer unterliegen. Dies gilt nicht für Anleihegläubiger, bei denen es sich um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds nach dem Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen reservierten alternativen Investmentfond nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016 (der gleichen steuerlichen Behandlung unterliegend als Spezialfonds) oder (vii) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 handelt.

Verbriefungsgesellschaften nach dem Gesetz vom 22. März 2004 und Gesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital sind jedoch, seit 1. Januar 2016, Mindest-Vermögensteuer pflichtig. Die Höhe der Mindest-Vermögensteuer wird an die Bilanzsumme der Gesellschaft geknüpft und reicht von EUR 535 (Bilanzsumme < EUR 350.000) bis EUR 32.100 (Bilanzsumme > EUR 30 Mio). Verbriefungsgesellschaften und Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, deren Aktiva (i) zu mehr als 90 % aus Finanzanlagevermögen, Wertpapieren oder Barmittel bestehen und (ii) deren Bilanzsumme EUR 350.000 übersteigt, zahlen eine einheitliche Mindest-Vermögensteuer in Höhe von EUR 4.815.

Sonstige Steuern

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftsteuer nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftsteuer im Großherzogtum Luxemburg. Die Schenkung der Schuldverschreibung kann dann der Schenkungsteuer unterliegen, wenn die Schenkung im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet wird oder im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

Registrierungs- und Stempelgebühr

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt im Großherzogtum Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, es sei denn dies wird notariell beurkundet oder anderweitig im Großherzogtum Luxemburg registriert (in der Regel nicht zwingend).

Allgemeine Informationen

Zahlstelle

Als Zahlstelle fungiert die KAS Bank. N.V. – German Branch, mit Geschäftsanschrift Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main.

Clearing

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 7500 mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, ("**Clearstream**"), hinterlegt.

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch Clearstream angenommen worden.

Verwendung der Emissionserlöse

Die Emittentin erwartet Emissionskosten in Höhe von EUR 400.000, welche z.B. Kosten der Prospekterstellung und des Billigungsverfahrens sowie Druck- und Marketingkosten, Due Diligence, Vermittlungskosten umfassen. Der Nettoemissionserlös beträgt demnach etwa EUR 9.600.000, falls alle Schuldverschreibungen platziert werden.

Der Nettoemissionserlös wird für den Erwerb von Beteiligungen und den allgemeinen Geschäftsbetrieb der Emittentin verwendet. Die Emittentin behält sich jedoch vor, den Emissionserlös oder Teile davon in Form von verzinslichen Konzerndarlehen an Schwestergesellschaften auszureichen, um einen unter Umständen bis zur Möglichkeit einer lohnenden Investition entstehenden Übergangszeitraum kommerziell sinnvoll zu nutzen.

Methode zur Ermittlung der Rendite

Die anfängliche Rendite beträgt 3,94% *per annum*.

Die Rendite der Schuldverschreibungen ist nach der ICMA (*International Capital Markets Association*) Methode ermittelt worden. Die ICMA Methode ermittelt die Effektivverzinsung von Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung der täglichen Stückzinsen. Unabhängig von dem Zeitpunkt der Zinsverrechnung werden die für einen Tag angefallenen (Stück-) Zinsen dem Kapital zugeschlagen und am nächsten Tag wieder verzinst. Für die Berechnung der individuellen Rendite sind zudem die Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren) des Investors relevant.

Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten

Die Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten ist derzeit nicht beabsichtigt.

Verkaufsbeschränkungen

Europäischer Wirtschaftsraum

Hinsichtlich des Europäischen Wirtschaftsraums und jedes Mitgliedstaats des Europäischen Wirtschaftsraums (jeder dieser Mitgliedstaaten auch einzeln als "**Mitgliedsstaat**" bezeichnet) stellt die Emittentin sicher, dass keine Angebote der Schuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in einem Mitgliedsstaat gemacht worden sind und auch nicht gemacht werden, ohne vorher einen Prospekt für die Schuldverschreibungen zu veröffentlichen, der von der zuständigen Behörde in einem Mitgliedsstaat in Übereinstimmung mit dem jeweiligen Umsetzungsgesetz des Mitgliedsstaates zur Prospektrichtlinie genehmigt oder der gemäß des jeweiligen Umsetzungsgesetzes des Mitgliedsstaates nach Art. 18 der Prospektrichtlinie an die zuständigen Behörden des jeweiligen Mitgliedsstaates notifiziert wurde. Dies gilt nur dann nicht, wenn das Angebot der Schuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in dem jeweiligen Mitgliedsstaat aufgrund eines Ausnahmetatbestands prospektfrei erlaubt ist.

Informationen von Seiten Dritter

Sofern Informationen von Seiten Dritter in den Prospekt aufgenommen wurden, bestätigt die Emittentin, dass diese Informationen nach bestem Wissen und Gewissen korrekt wiedergegeben wurden, und dass, soweit es der Emittentin bekannt ist und soweit sie es in Kenntnis der von dem Dritten veröffentlichten Informationen sicherstellen

kann, keine Tatsachen ausgelassen wurden, ohne deren Erwähnung die wiedergegebenen Informationen sich als falsch oder irreführend erweisen würden.

Einsichtbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Wertpapierprospektes können die folgenden Dokumente oder deren Kopien bei der Emittentin an ihrem Sitz in Papierform eingesehen werden:

- Gesellschaftsvertrag der Emittentin
- der Prospekt
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das mit dem 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das mit dem 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für die Geschäftsjahre, die zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016 endeten

Während der Gültigkeitsdauer des Wertpapierprospekts ist dieser ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin (<http://wiener-gz-immobilien.eu/Unternehmen.html>) veröffentlicht.

DURCH VERWEIS EINBEZOGENE DOKUMENTE

Die folgenden Dokumente werden durch Verweis in den Prospekt einbezogen:

Jahresabschluss der Wiener GZ Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015

Bilanz	Seiten 19 - 20
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 21
Anhang	Seiten 27 - 32
Bestätigungsvermerk	Seite 13

Jahresabschluss der Wiener GZ Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

Bilanz	Seite 19
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 20
Anhang	Seiten 21 - 23
Bestätigungsvermerk	Seite 15

Kapitalflussrechnung der Wiener GZ Immobilien GmbH für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016

Kapitalflussrechnung	Seite 8
Bestätigungsvermerk	Seite 6 - 7

Die durch Verweis einbezogenen Dokumente können über die Webseite der Luxemburger Börse (www.bourse.lu) eingesehen werden.

Sämtliche Informationen, die nicht entsprechend der obigen Querverweisliste durch Verweis in den Prospekt einbezogen worden sind, aber in den oben genannten Dokumenten enthalten sind, sind entweder für Investoren nicht wesentlich oder an anderen Stellen des Prospekts enthalten.