



PROSPEKT

für das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 150.000.000,00
mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu Nominale EUR 200.000.000,00

UBM-Anleihe 2014-2019
ISIN AT0000A185Y1

sowie für die Zulassung zum Handel im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse und die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (die "**Emittentin**", die "**Gesellschaft**", und gemeinsam mit den in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen, der "**UBM-Konzern**") beabsichtigt, voraussichtlich am oder um den 09.07.2014 ("**Valutatag**") eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu Nominale EUR 150.000.000,00, mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu Nominale EUR 200.000.000,00, eingeteilt in bis zu 300.000 (oder im Rahmen einer Aufstockung in bis zu 400.000) Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 500,00 (die "**Teilschuldverschreibungen**", und jede einzelne von ihnen eine "**Teilschuldverschreibung**") zu begeben und voraussichtlich vom 13.06.2014 bis voraussichtlich zum 24.06.2014 (die "**Umtauschfrist**") sowie von voraussichtlich 25.06.2014 bis voraussichtlich 02.07.2014 (die "**Zeichnungsfrist**") in Österreich, Deutschland und Luxemburg öffentlich sowie in ausgewählten weiteren Staaten im Rahmen einer Privatplatzierung anzubieten (das "**Angebot**"). Der Zinssatz ist derzeit noch nicht fixiert und wird in einer Bandbreite zwischen 3,5% p.a. und 6,5% p.a. liegen. Der Ausgabekurs (Emissionskurs), der Zinssatz und die jeweiligen Barausgleichsbeträge im Rahmen des Umtauschangebots sind derzeit noch nicht fixiert und werden zu einem späteren Zeitpunkt festgesetzt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde ("**FMA**") hinterlegt werden. Der Zinssatz und die Barausgleichsbeträge werden am oder um den 12.06.2014 festgelegt und veröffentlicht werden, der Ausgabekurs (Emissionskurs) wird am oder um den 25.06.2014 festgelegt und veröffentlicht werden, und das Ergebnis des Angebots (Volumen der Anleihe) wird am oder um den 02.07.2014 festgelegt und veröffentlicht werden.

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen wird in zweifacher Weise erfolgen, nämlich 1) in Form eines Umtauschangebots, in dessen Rahmen die Inhaber von im Jahr 2010 und 2011 von der Emittentin ausgegebenen Teilschuldverschreibungen die Möglichkeit erhalten werden, diese im Jahr 2010 und 2011 ausgegebenen Teilschuldverschreibungen in die prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen umzutauschen, und 2) in Form eines dem Umtauschangebot nachgelagerten Bar-Zeichnungsangebots, in dessen Rahmen Anleger Teilschuldverschreibungen gegen Bareinzahlung zeichnen können. Abkürzungen und Begriffe, die nicht ausdrücklich im Text dieses Prospekts definiert sind, sind im Abschnitt "Abkürzungen und Definitionen" in diesem Prospekt definiert und erklärt.

Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage 1 angeschlossen sind (die "**Anleihebedingungen**"). Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem Valutatag (einschließlich) zu einem noch festzulegenden Zinssatz jährlich vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 09.07. eines jeden Jahres, beginnend mit dem 09.07.2015, zahlbar. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf jenes Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden.

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet am 09.07.2019 (ausschließlich). Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**") sind berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen durch Abgabe einer Kündigungserklärung gegenüber der Emittentin zu verlangen, falls ein Kündigungsgrund, wie in den Anleihebedingungen beschrieben, vorliegt.

Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar (vorbehaltlich der Bestimmungen des Punktes 4. der Anleihebedingungen) und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorrechtet sind. Die Teilschuldverschreibungen unterliegen österreichischem Recht. Es ist beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Regierten Freiverkehr der Wiener Börse zu stellen. Die ISIN lautet AT0000A185Y1. Weiters ist beabsichtigt, einen Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen.

Anleger sollen bedenken, dass eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen Risiken beinhaltet und dass, wenn bestimmte Risiken, insbesondere die im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen, eintreten, die Anleger die gesamte Veranlagungssumme oder einen wesentlichen Teil davon verlieren können. Ein Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) treffen, bevor er über eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen entscheidet, da jede Bewertung der Angemessenheit einer Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen für den jeweiligen Anleger von der zukünftigen Entwicklung seiner finanziellen und sonstigen Umstände abhängt. Gemäß § 6 KMG hat die Emittentin jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, falls später, der Eröffnung des Handels an einem regulierten Markt auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) zum Prospekt bekannt zu machen.

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

Dieser Prospekt wurde von der FMA in ihrer Eigenschaft als für die Billigung dieses Prospekts zuständige Behörde gemäß dem KMG gebilligt. Er wurde auf der Internetseite der Emittentin (www.ubm.at) veröffentlicht. Die Emittentin hat die FMA ersucht, den zuständigen Behörden in Deutschland und Luxemburg jeweils eine Bescheinigung über die Billigung zu übermitteln, aus der hervorgeht, dass dieser Prospekt gemäß der Richtlinie 2003/71/EG in der geltenden Fassung (die "**Prospekt-RL**") sowie der Verordnung Nr 809/2004 in der geltenden Fassung (die "**Prospekt-VO**") erstellt wurde.

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt nur im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit im Sinne des § 8a KMG.

JOINT-LEAD MANAGER

IKB Deutsche Industriebank AG

Raiffeisen Bank International AG

Prospekt vom 06.06.2014

(Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.)

HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien, Österreich und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x, übernimmt gemäß § 11 KMG die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben und erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewandt zu haben, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt (wie nachstehend definiert) gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und nicht irreführend sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Weder einer der Joint-Lead Manager (wie nachstehend definiert) noch eine andere im Prospekt genannte Person, mit Ausnahme der Emittentin, ist für die im Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente verantwortlich und übernimmt daher, soweit gesetzlich zulässig, keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen.

HINWEISE

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

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Verkauf der Teilschuldverschreibungen an Personen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung ein Angebot zu stellen unrechtmäßig wäre. Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder ihrer konsolidierten Beteiligungsunternehmen führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung der Emittentin zur Erstellung von Nachträgen.

Die Emittentin hat gegenüber den auf dem Deckblatt aufgeführten Joint-Lead Managern bestätigt, dass der Prospekt in allen wesentlichen Punkten wahrheitsgemäß, zutreffend und nicht irreführend ist, dass die im Prospekt enthaltenen Meinungsäußerungen und Absichtserklärungen aufrichtig sind und auf begründeten Annahmen beruhen, dass in Bezug auf die Emittentin keinerlei Sachverhalte vorliegen, ohne deren Erwähnung der gesamte Prospekt oder einzelne darin enthaltene Angaben, Meinungsäußerungen oder Absichtserklärungen in wesentlicher Hinsicht irreführend werden, und dass alle angemessenen Nachforschungen angestellt wurden, um die Richtigkeit der vorstehenden Angaben zu überprüfen.

Gemäß § 6 KMG hat die Emittentin jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, falls später, der Eröffnung des

Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) zum Prospekt bekannt zu machen. Dieser Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) ist von der Emittentin gemäß § 8a Abs 1 KMG unverzüglich zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen und zu hinterlegen, wie sie für die Veröffentlichung und Hinterlegung des ursprünglichen Prospektes galten. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung ist der Nachtrag von der Emittentin bei der FMA zur Billigung einzureichen und von dieser innerhalb von sieben Bankarbeitstagen ab Einlangen des Antrags bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 8a zu billigen; die FMA hat der Meldestelle eine Ausfertigung der Billigung zu übermitteln. Im Falle, dass das Ergebnis des Billigungsverfahrens zu einem geänderten Nachtragstext führt, ist auch dieser samt einem die bereits erfolgte Veröffentlichung richtigstellenden Hinweis zu veröffentlichen. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen davon sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen Informationen zu ergänzen.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich, Deutschland und Luxemburg sowie die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zu ermöglichen. Daneben soll auch ein Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen gestellt werden. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben wurden durch die Emittentin und die anderen in diesem Prospekt angegebenen Quellen zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen ist unzulässig. Keine Person ist berechtigt, Angaben zu diesem Angebot zu machen oder Erklärungen zu diesem Angebot abzugeben, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind. Falls derartige Angaben gemacht oder Erklärungen abgegeben werden, darf nicht davon ausgegangen werden, dass diese von der Emittentin genehmigt wurden. Informationen oder Zusicherungen, die im Zusammenhang mit dem Angebot, der Zeichnung oder dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen gegeben werden und die über die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben hinausgehen, sind ungültig.

Die Angaben in diesem Prospekt sind nicht als rechtliche, wirtschaftliche oder steuerliche Beratung auszulegen. Es wird jedem Anleger ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb von Teilschuldverschreibungen eigene Berater zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken durchführen.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge XXII (Zusammenfassung), IV (Teil 1), V (Teil 2) und XXX (Teil 3) der Prospekt-VO, in der geltenden Fassung, erstellt und steht im Einklang mit den Bestimmungen des KMG und des BörseG. Dieser Prospekt wurde von der FMA gebilligt, an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") in Deutschland und die Commission de Surveillance du Secteur Financier ("**CSSF**") in Luxemburg notifiziert und bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft als Meldestelle gemäß § 12 KMG hinterlegt. Dieser Prospekt soll außerdem als Börseprospekt bei der Wiener Börse AG eingereicht werden. Daneben soll auch ein Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen gestellt werden.

Die Teilschuldverschreibungen wurden und werden weder gemäß dem Securities Act registriert werden noch von irgendeiner Behörde eines U.S. Bundesstaates oder gemäß den anwendbaren wertpapierrechtlichen Bestimmungen von Australien, Kanada, Japan oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nordirland registriert und dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch für oder auf Rechnung von U.S. Personen oder anderen Personen, die in Australien, Kanada, Japan oder dem Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nordirland ansässig sind, angeboten oder verkauft werden.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben, und soweit der Emittentin bekannt ist und sie aus den von Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte, fehlen keine Tatsachen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Dieser Prospekt wird gemäß § 10 Abs 3 Z 3 KMG auf der Internetseite der Emittentin (www.ubm.at), Unterseite "Investor Relations" veröffentlicht werden.

Die Entscheidung der Anleger, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Die Anleger sollen sich darüber im Klaren sein, ob die Teilschuldverschreibungen ihre Bedürfnisse abdecken. Wenn Anleger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten sie zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

Weder die Emittentin noch die Joint-Lead Manager und die mit ihm verbundenen Unternehmen sind für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger oder deren Übereinstimmung mit den nach dem nationalen Recht anwendbaren Gesetzen und Verordnungen oder der jeweiligen Verwaltungspraxis im Heimatland des Anlegers verantwortlich. Potenzielle Anleger dürfen sich bei der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen nicht auf die Emittentin oder die Joint-Lead Manager und die mit ihm verbundenen Unternehmen verlassen.

RUNDUNGSBEDINGTE RECHENDIFFERENZEN

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	5
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	8
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	9
ABKÜRZUNGEN UND DEFINITIONEN	12
ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	17
RISIKOFAKTOREN	34
TEIL 1: REGISTRIERUNGSFORMULAR FÜR SCHULDTITEL	54
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN	54
1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen	54
1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen	54
2. ABSCHLUSSPRÜFER	54
2.1 Name, Anschrift und Angaben über die Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung der Abschlussprüfer	54
2.2 Änderung des Abschlussprüfers	55
3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN	55
3.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen	55
3.2 Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume	56
4. RISIKOFAKTOREN	56
5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	57
5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin	57
5.2 Investitionen	58
6. GESCHÄFTSÜBERBLICK	59
6.1 Haupttätigkeitsbereiche	59
6.2 Wichtigste Märkte	60
6.3 Grundlage für die Angaben zur Wettbewerbssituation	61
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR	62
7.1 Beschreibung des Konzerns der Emittentin und Stellung innerhalb des UBM- Konzerns	62
7.2 Abhängigkeit von anderen Unternehmen innerhalb der Gruppe	62
8. TRENDINFORMATIONEN	62
8.1 Veränderungen seit dem letzten geprüften Konzernabschluss	62
8.2 Aussichten der Emittentin	63
9. Gewinnprognosen oder -schätzungen	63
10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE	63
10.1 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und ihre Positionen	63
10.2 Interessenskonflikte	72
11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	73
11.1 Prüfungsausschuss	73
11.2 Corporate Governance	73
12. HAUPTAKTIONÄRE	73
12.1 Kontrolle über die Emittentin	73
12.2 Vereinbarungen über Kontrollwechsel	74
13. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	74

13.1 Historische Finanzinformationen.....	74
13.2 Jahresabschluss.....	75
13.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen.....	75
13.4 Alter der jüngsten Finanzinformationen.....	75
13.5 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen.....	75
13.6 Gerichtsverfahren und Schiedsverfahren.....	75
13.7 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.....	76
14. ZUSÄTZLICHE Angaben.....	76
14.1 Grundkapital, Zahl und Gattung der Aktien.....	76
14.2 Satzung und Statuten der Gesellschaft.....	76
15. WESENTLICHE VERTRÄGE.....	77
16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER.....	78
17. EINSEHBARE DOKUMENTE.....	83
Teil 2: WERTPAPIERBESCHREIBUNG FÜR SCHULDTITEL.....	84
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN.....	84
1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen.....	84
1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen.....	84
2. RISIKOFAKTOREN.....	84
3. WICHTIGE ANGABEN.....	84
3.1 Interessen von Personen, die an der Emission beteiligt sind.....	84
3.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	85
4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENDE WERTPAPIERE.....	85
4.1 Beschreibung der Wertpapiere.....	85
4.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.....	85
4.3 Inhaberpapiere.....	85
4.4 Währung der Wertpapieremission.....	86
4.5 Rang der Wertpapiere.....	86
4.6 An die Wertpapiere gebundene Rechte.....	88
4.7 Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld.....	88
4.8 Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung.....	89
4.9 Angabe der Rendite.....	90
4.10 Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen.....	90
4.11 Grundlage für die Emission der Teilschuldverschreibung.....	90
4.12 Erwarteter Emissionstermin.....	90
4.13 Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	91
4.14 Steuern.....	91
5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT.....	108
5.1 Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung.....	108
5.2 Aufteilung der Teilschuldverschreibungen und deren Zuteilung.....	115
5.3 Preisfestsetzung.....	116
5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	116
6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN.....	116
6.1 Zulassung zum Handel an der Wiener Börse und Einbeziehung zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse.....	116
6.2 Bestehende Börsenotierung von Teilschuldverschreibungen.....	117
6.3 Intermediäre im Sekundärhandel.....	117
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	117
7.1 An der Emission beteiligte Berater.....	117
7.2 Weitere geprüfte Informationen.....	117

7.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen.....	117
7.4 Angaben von Seiten Dritter.....	117
7.5 Angabe von Ratings.....	118
TEIL 3: ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN.....	119
Anlage 1: Anleihebedingungen.....	120
Anlage 2: Umtauschbedingungen.....	130
Anlage 3: Immobilienliste	140
ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) Nr 809/2004 vom 29.4.2004, in der geltenden Fassung UND FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ in der geltenden Fassung	141

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt enthält unter der Rubrik "Zusammenfassung des Prospekts", "Risikofaktoren" und an weiteren Stellen Aussagen des Managements der Emittentin, die zukunftsgerichtete Aussagen sind oder als solche gedeutet werden können. In manchen Fällen können diese zukunftsgerichteten Aussagen durch zukunftsgerichtete Formulierungen, wie etwa "schätzen", "vorhersehen", "erwarten", "beabsichtigen", "abzielen", "können", "werden", "planen", "fortfahren" oder "sollen" oder im jeweiligen Fall deren negative Formulierungen oder Varianten oder eine vergleichbare Ausdrucksweise oder durch die Erörterung von Strategien, Plänen, Zielen, zukünftigen Ereignissen oder Absichten erkannt werden. Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen des Managements der Emittentin enthalten bestimmte Ziele. Diese Ziele meinen Ziele, die die Emittentin zu erreichen beabsichtigt, stellen jedoch keine Vorhersagen oder gar Zusagen dar. Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen des Managements der Emittentin schließen alle Themen ein, die keine historischen Tatsachen sind sowie Aussagen über die Absichten, Ansichten oder derzeitigen Erwartungen der Emittentin, die unter anderem das Ergebnis der Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage, die Liquidität, der Ausblick, das Wachstum und die Strategien sowie den Industriezweig und die Märkte, in denen die Emittentin tätig ist, betreffen. Ihrer Natur nach umfassen zukunftsgerichtete Aussagen des Managements der Emittentin bekannte und unbekannte Risiken sowie Unsicherheiten, weil sie sich auf Ereignisse und Umstände beziehen, die in der Zukunft eintreten oder nicht eintreten können. Zukunftsgerichtete Aussagen des Managements der Emittentin sind keine Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung. Wertentwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu. Potenzielle Anleger sollten daher kein Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen legen.

Viele Faktoren können dafür verantwortlich sein, dass sich die tatsächlichen Erträge, die Wertentwicklung oder die Erfolge der Emittentin wesentlich von künftigen Erträgen, Wertentwicklungen oder Erfolgen, die durch solche zukunftsgerichteten Aussagen des Managements der Emittentin ausgedrückt oder impliziert werden, unterscheiden. Viele dieser Faktoren werden unter "Risikofaktoren" genauer beschrieben.

Sollte ein Risiko oder sollten mehrere der in diesem Prospekt beschriebenen Risiken eintreten oder sollte sich eine der zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Erträge wesentlich von den in diesem Prospekt als erwartet, vermutet oder geschätzt beschriebenen abweichen oder zur Gänze ausfallen.

Weder die Emittentin noch die Joint-Lead Manager können für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Weder die Emittentin noch die Joint-Lead Manager übernehmen eine Verpflichtung zur Aktualisierung von zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

INFORMATIONSQUELLEN

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzkennzahlen zum Geschäft der Emittentin wurden, soweit nichts anders angegeben ist, den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die

Geschäftsjahre 2012 und 2013 sowie dem ungeprüften Quartalsbericht der Emittentin zum 31.03.2014 (Zwischenmitteilung) entnommen, die durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind (siehe unten).

DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

In diesem Prospekt sind im Wege der Aufnahme durch Verweis die in der folgenden Tabelle enthaltenen Informationen aufgenommen (samt Angabe des Dokuments und der entsprechenden Seiten des Dokuments, in dem die Information, auf die verwiesen wird, zu finden ist). Die Emittentin hat im Wege der Aufnahme durch Verweis sowohl die nachstehenden Finanzinformationen als auch Immobilienbewertungsgutachten aufgenommen.

Finanzinformationen

Die Dokumente, auf die verwiesen wird, sind auf der Internetseite des IssuerInformationCenter.Austria unter <http://issuerinfo.oekb.at> sowie auf der Internetseite der Emittentin unter <http://www.ubm.at> unter dem Menüpunkt "Investor Relations" und dem Untermenüpunkt "Finanzberichte" abrufbar.

- Der geprüfte Konzernabschluss nach IFRS der Emittentin zum 31.12.2013 samt Konzernlagebericht, der im Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2013 enthalten ist:

Bezeichnung	Seite
• Konzernlagebericht	20-29
• Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	59
• Konzern-Gesamtergebnisrechnung	59
• Konzern-Kapitalflussrechnung	62
• Konzern-Bilanz	60
• Eigenkapitalüberleitung	62
• Erläuterungen zum Konzernabschluss 2012	64-104
• Bestätigungsvermerk	108

- Der geprüfte Konzernabschluss nach IFRS der Emittentin zum 31.12.2012 samt Konzernlagebericht, der im Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2012 enthalten ist:

Bezeichnung	Seite
• Konzernlagebericht	19-33
• Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	53

- Konzern-Gesamtergebnisrechnung 53
 - Konzern-Kapitalflussrechnung 55
 - Konzernbilanz 54
 - Eigenkapitalüberleitung 56-57
 - Erläuterungen zum Konzernabschluss 2012 58-89
 - Bestätigungsvermerk 93
- Der nicht geprüfte Quartalsbericht der Emittentin zum 31.03.2014 (Zwischenmitteilung).

Immobilienbewertungsgutachten

Gemäß Art 23 Abs 1 der Prospekt-VO (Valuation Reports) sind für die Emittentin Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften in diesen Prospekt aufzunehmen. Die Emittentin hat im Wege des Verweises auch Bewertungsgutachten für Immobilien (Valuation Reports) aufgenommen. Diese Bewertungsgutachten liegen am Sitz der Emittentin in Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien in gedruckter Form bereit und können während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Im Hinblick auf die per Verweis inkorporierten Immobilienbewertungsgutachten wird darauf hingewiesen, dass diese von den jeweiligen Immobiliensachverständigen unter Anwendung größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden. Nichtsdestotrotz finden sich leider Tippfehler in einzelnen Gutachten, sodass etwa auf Fotodokumentationen oder Registerauszüge vom Dezember 2014 verwiesen wird. Gemeint ist dabei stets Dezember 2013. Im Bewertungsgutachten für die Liegenschaft in Lublin, Melgiewska 2C wurde als Besichtigungstermin Juni 2011 genannt. Diese Datumsangabe stellt auf den Zeitpunkt der Erstbesichtigung ab, im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens wurde eine weitere Besichtigung vorgenommen. Hinsichtlich der Liegenschaft in Lublin, Melgiewska 2C wird weiters ergänzt, dass diese von der zum UBM-Konzern gehörigen Gesellschaft FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia gehalten wird (davon 39% als Baurecht).

Hinsichtlich der Liegenschaft in NL-1018 Amsterdam, Sarphatistraat 102-104 u. Spinozastraat 49-53 wird klargestellt, dass diese von der zum UBM-Konzern gehörigen Gesellschaft Emma Hotel C.V. (und nicht von der Styria B.V. wie im Bewertungsgutachten irrtümlich angegeben) gehalten wird.

Im Bewertungsgutachten für die Liegenschaft in PL-41200 Sosnowiec, Kukulek / 11 Listopada (FMZ Sosnowiec) wurde irrtümlich ein alter Grundbuchsatzug verwendet, weshalb als Eigentümerin irrtümlich die frühere Eigentümerin angeführt ist. Richtig ist, dass diese Liegenschaft von der zum UBM-Konzern gehörigen Gesellschaft FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia gehalten wird.

Hinsichtlich der Liegenschaft D-10717 Berlin, Hohenzollerndamm 151 wird klargestellt, dass im Bewertungsgutachten ein Grundbuchsatzug enthalten ist, wonach Eigentümerin der Liegenschaft die ICADE REIM Hohenzollerndamm GmbH in Hamburg ist (Seite 18 im Gutachten). Gleich darunter steht auf Seite 23 in diesem Gutachten, dass die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG die Eigentümerin dieser Immobilie ist, die Eintragung im Grundbuch jedoch noch nicht vollzogen

ist. Die Emittentin stellt hiermit klar, dass zum Datum dieses Prospekts die Eintragung im Grundbuch jedoch bereits durchgeführt ist.

Der UBM-Konzern verfügt auch über Liegenschaften, die über Leasingmodelle gehalten werden. Leasingverhältnisse werden dabei als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Der UBM-Konzern hält an solchen Liegenschaften kein rechtliches Eigentum, sondern wirtschaftliches Eigentum.

Im Zusammenhang mit den in Anlage 3 zu diesem Prospekt angeführten Finanzimmobilien (IAS 40) gibt es einen Unterschied zu den im Jahresfinanzbericht zum 31.12.2013 angeführten Immobilienwerten: im Jahresfinanzbericht zum 31.12.2013 wird festgehalten, dass die Finanzimmobilien (IAS 40) einen Wert von EUR 279,4 Mio haben. In der in Anlage 3 zu diesem Prospekt angeführten Liste wird der Wert der Finanzimmobilien mit EUR 206,3 Mio angegeben. Der Unterschied erklärt sich daraus, zwischen dem 31.12.2013 und dem Tag dieses Prospekts drei Immobilien veräußert wurden. Es handelt sich dabei um eine Immobilie in Deutschland (Bürogebäude Dornach in München), eine Immobilie in Polen (Gewerbeimmobilie "Bientronka" in Warschau) sowie eine Immobilie in Österreich (Liegenschaft in Maria Lanzendorf).

Erklärung

Gemäß Art 28 Abs 4 der Prospekt-VO weist die Emittentin darauf hin Angaben in den Prospekt aufgenommen zu haben, indem sie auf bestimmte Teile eines Dokuments verwiesen hat und sie erklärt, dass die nicht aufgenommenen Teile der angeführten Dokumente entweder für den Anleger nicht relevant sind oder bereits an anderer Stelle im Prospekt enthalten sind.

ABKÜRZUNGEN UND DEFINITIONEN

2010-Teilschuldverschreibungen	Die 200.000 Teilschuldverschreibungen der von der Emittentin im Jahr 2010 ausgegebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 100.000.000,00 und einer Laufzeit von fünf Jahren, somit bis 2015, ISIN AT0000A0G231, und einer Stückelung von jeweils EUR 500,00.
2011-Teilschuldverschreibungen	Die 100.000 Teilschuldverschreibungen der von der Emittentin im Jahr 2011 ausgegebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 100.000.000,00 und einer Laufzeit von fünf Jahren, somit bis 2016, ISIN AT0000A0QR71, mit einer Stückelung von jeweils EUR 1.000,00.
AktG	Bundesgesetz vom 31.03.1965 über Aktiengesellschaften (Aktien-gesetz 1965), BGBl Nr 1965/98, in der geltenden Fassung.
Angebot	Das Angebot der Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Nominale EUR 150.000.000,00, mit Aufstockungsmög-lichkeit auf bis zu Nominale EUR 200.000.000,00, eingeteilt in bis zu 300.000 (oder im Rahmen einer Aufstockung in bis zu 400.000) Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 500,00 im Zeitraum von 13.06.2014 bis voraussichtlich zum 24.06.2014 (Umtauschfrist) sowie vom 25.06. bis voraussichtlich zum 02.07.2014 (Zeichnungsfrist) in Österreich, Deutschland und Luxemburg in Form eines öffentlichen Angebots sowie in ausgewählten weiteren Staaten im Rahmen einer Privatplatzie-rung. Das Angebot der Teilschuldverschreibungen wird in zwei-facher Weise erfolgen, nämlich 1) in Form eines Umtauschange-bots und 2) in Form eines Bar-Zeichnungsangebots.
Anleihe oder Teilschuld- verschreibungen oder UBM-Anleihe 2014-2019	Die von der Emittentin ausgegebene Anleihe im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmög-lichkeit bis zu EUR 200.000.00,00, die in bis zu 300.000, im Fall der Aufstockung in bis zu 400.000 auf Inhaber lautende Teilschuld-verschreibungen im Nennbetrag von je EUR 500,00 eingeteilt ist.
Anleihebedingungen	Die Bedingungen der UBM-Anleihe 2014–2019, die diesem Pros-pekt als Anlage 1 angeschlossen sind.
Bar-Zeichnungsangebot	Das Angebot an Anleger, in dessen Rahmen Anleger Teilschuldver-schreibungen gegen Bareinzahlung zeichnen können.

BörseG	Bundesgesetz vom 08.11.1989 über die Wertpapier- und allgemeinen Warenbörsen und über die Abänderung des Börsensensale-Gesetzes 1949 und der Börsegesetz-Novelle 1903 (Börsegesetz 1989 – BörseG), BGBl Nr 1989/555, in der geltenden Fassung.
Clearingsystem	OeKB und/oder Clearstream Banking, société anonyme, Luxemburg und/oder Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien.
Dealer Manager	Raiffeisen Bank International AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 122119 m.
Dealer Manager Agreement	Das zwischen der Emittentin und den Joint-Lead Manager vorausichtlich am oder um den 12.06.2014 abzuschließende Dealer Manager Agreement.
DepG	Bundesgesetz vom 22.10.1969 über die Verwahrung und Anschaffung von Wertpapieren (Depotgesetz), BGBl Nr 1969/424, in der geltenden Fassung.
Emittentin oder Gesellschaft	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x.
EBT	Gewinn vor Steuern (Earnings Before Taxes).
EBIT	Gewinn vor Zinsen und Steuern (Earnings Before Interest and Taxes).
EStG	Bundesgesetz vom 07.07.1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl Nr 1988/400, in der geltenden Fassung.
EUR	Euro; die gemeinsame Währung derjenigen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die an der am 01.01.1999 in Kraft getretenen dritten Stufe der Europäischen Währungsunion teilnehmen.
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum.
Exchange Agent	Raiffeisen Bank International AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 122119 m.
IFRS	International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind.
ISIN	Wertpapierkennnummer (International Securities Identification Number).

ICMA	International Capital Markets Association.
Joint-Lead Manager	IKB Deutsche Industriebank AG mit dem Sitz in Düsseldorf und der Geschäftsanschrift Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf zu HRB 1130, und Raiffeisen Bank International AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Am Stadtpark 9, 1030 Wien eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 122119 m.
KMG	Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes (Kapitalmarktgesetz – KMG), BGBl Nr 1991/625, in der geltenden Fassung.
KStG	Bundesgesetz vom 7.7.1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften (Körperschaftsteuergesetz 1988 – KStG 1988), BGBl Nr 1988/401, in der geltenden Fassung.
OeKB	Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, A-1010 Wien, Österreich.
Ortner-Gruppe	Herr DI Klaus Ortner gemeinsam mit den von ihm kontrollierten Gesellschaften Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH, Ortner Ges.m.b.H., Haustechnische Gesellschaft für Sanitär-, Wärme- und lufttechnische Anlagen Gesellschaft m.b.H. und IGO Immobilien-gesellschaft mit beschränkter Haftung.
Prospekt	Dieser Prospekt samt seinen Anlagen und einschließlich aller per Verweis inkorporierten Dokumente.
Prospekt-VO	Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29.04.2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und die Veröffentlichung solcher Prospek-te sowie die Verbreitung von Werbung, ABl L 149 vom 30.04.2004, in der geltenden Fassung.
Sammelurkunde	Die veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit b DepG, welche die Teilschuldverschreibungen in deren Gesamtheit verbrieft.
Securities Act	Der "United States Securities Act of 1933" in der derzeit gelten-den Fassung.
Syndikatsbanken	Die Joint-Lead Manager sowie weitere österreichische Kreditinstitu-te, die zum Emissionsgeschäft berechtigt sind.
taggenau/taggenau (actu-	Bedeutet bei der Berechnung von Zinsbeträgen eine kalenderge-

al/actual gemäß ICMA-Regelung)	naue Zinsbetragsbestimmung. Das bedeutet, dass die tatsächliche Anzahl von Tagen in einer Zinsperiode durch 365 dividiert wird. Wenn ein Teil einer Zinsperiode in ein Schaltjahr fällt, werden (i) die tatsächliche Anzahl von in das Schaltjahr fallenden Tagen dividiert durch 366 und (ii) die tatsächliche Anzahl von in das Nicht-Schaltjahr fallenden Tagen durch 365 dividiert, addiert.
Teilschuldverschreibungen.	Die von der Emittentin ausgegebenen, auf Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 gemäß den Anleihebedingungen im Nennbetrag von je EUR 500,00.
TEUR	Tausend Euro.
Übernahmevertrag	Der zwischen der Emittentin und den Syndikatsbanken voraussichtlich am oder um den 03.07.2014 abzuschließende Übernahmevertrag.
UBM-Konzern	Die Emittentin und die in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen.
UGB	Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB), BGBl I 2005/120, in der geltenden Fassung.
Umtauschangebot	Die Einladung an Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen und der 2011-Teilschuldverschreibungen, ihre bestehenden 2010-Teilschuldverschreibungen und 2011-Teilschuldverschreibungen in die prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 umzutauschen.
Umtauschfrist	Die Frist, innerhalb der Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen und der 2011-Teilschuldverschreibungen, Angebote zum Umtausch der bestehenden 2010-Teilschuldverschreibungen und 2011-Teilschuldverschreibungen in die prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 abgeben können, die voraussichtlich am 13.06.2014 beginnt und die voraussichtlich am 24.06.2014 endet.
Umtauschbedingungen	Die Bedingungen für das Umtauschangebot, die diesem Prospekt als Anlage 2 angeschlossen sind.
Valutatag	Jener Tag, an dem die Verzinsung der UBM-Anleihe 2014-2019 beginnt, und der mit voraussichtlich 09.07.2014 festgelegt wurde.
Zeichnungsfrist	Die Frist, innerhalb der Anleger Teilschuldverschreibungen gegen Bareinzahlung zeichnen können, und voraussichtlich am 25.06.2014 beginnt und voraussichtlich am 02.07.2014 enden

wird.

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Warnhinweis:

Zusammenfassungen von Prospekten bestehen aus Veröffentlichungspflichten, die als "geforderte Angaben" bezeichnet werden. Diese geforderten Angaben sind in den nachfolgenden Abschnitten A - E (A.1 - E.7) aufgezählt und entsprechen den Vorgaben der Prospekt-VO. Jede Zusammenfassung besteht gemäß Anhang XXII der Prospekt-VO aus fünf Tabellen. Die Reihenfolge der Abschnitte A - E ist verbindlich.

Diese Zusammenfassung enthält alle geforderten Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten enthalten sein müssen. Da einige geforderte Angaben nicht gemacht werden müssen, können Lücken in der Aufzählungsreihenfolge der geforderten Angaben bestehen.

Auch wenn eine geforderte Angabe in der Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten enthalten sein muss, kann es sein, dass keine relevante Information im Hinblick auf die geforderte Angabe gemacht werden kann. In diesem Fall enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der geforderten Angabe mit dem Hinweis "entfällt".

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise	
A.1	Warnhinweise
	Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung, in die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Ein Anleger, der wegen der im Prospekt enthaltenen Angaben vor einem Gericht Ansprüche geltend machen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts Schlüsselinformationen, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.
A.2	Zustimmung der Emittentin zur Verwendung des Prospekts
	Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in Österreich, Deutschland und

	Luxemburg zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt und dem 09.07.2014. Während dieses Zeitraums können Finanzintermediäre spätere Weiterveräußerungen oder endgültige Platzierungen vornehmen. Jeder Finanzintermediär, der den Prospekt verwendet, hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist. Die Emittentin erklärt, die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, denen die Zustimmung zur Prospektverwendung erteilt wurde, zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine Haftung. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden, wobei ein Widerruf oder eine Einschränkung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf. Macht ein Finanzintermediär ein Angebot hinsichtlich der Schuldverschreibungen, ist er verpflichtet, Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung zu stellen.
--	---

Abschnitt B - Emittentin	
B.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin
	Die Emittentin führt die Firma "UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft". Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin auch unter dem kommerziellen Namen "UBM" auf. Für den Konzern der Emittentin wird auch die Bezeichnung "UBM-Konzern" verwendet.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Emittentin
	Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien, Österreich und ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Die Emittentin ist unter FN 100059 x im Firmenbuch der Republik Österreich eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien. Die Emittentin wurde am 03.03.1873 unter der Bezeichnung "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" in Österreich gegründet, am 11.03.1873 im Handelsregister eingetragen und seither in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht geführt. Die Emittentin führt die Firma UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft seit 1997.
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken.

	Entfällt. Seit dem 31.12.2013 sind keine wesentlichen Veränderungen im Geschäftsgang und der Finanzlage der Emittentin und den Branchen, in denen die Emittentin tätig ist, eingetreten.
B.5	Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe.
	Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an. Die Emittentin ist die Obergesellschaft des UBM-Konzerns. Die Emittentin ist bei ihren Geschäftsaktivitäten teilweise selbst operativ tätig, teilweise bedient sie sich der Gesellschaften des UBM-Konzerns. Die Emittentin, als Obergesellschaft des UBM-Konzerns, steht den regionalen Leitgesellschaften vor und leitet die Geschäftstätigkeit in Österreich.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen
	Entfällt, weil die Emittentin keine Gewinnprognosen oder -schätzungen abgibt.
B.10	Art etwaiger Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.
	Entfällt, weil es keine Beschränkungen im jeweiligen Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen gibt.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen und eine Erklärung, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses nicht wesentlich verschlechtert haben.
	Im Geschäftsjahr 2013 erreichte der UBM-Konzern eine Jahresgesamtleistung von EUR 286,7 Mio (2012: EUR 258,3 Mio), ein Betriebsergebnis von EUR 29,4 Mio (2012 restated: EUR 12,1 Mio) und einen Bilanzgewinn von EUR 3,8 Mio (2012: EUR 3,3 Mio). (Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2013) Im 1. Quartal 2014 betrug die Gesamtleistung EUR 59,7 Mio (1. Quartal 2013: EUR 46,7 Mio). (Quelle: Zwischenmitteilung der Emittentin zum 31.03.2014) <i>Ausgewählte Finanzinformationen</i> Die in den nachfolgenden Tabellen enthaltenen ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen der Emittentin sollten insbesondere im Zusammenhang mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Finanzausweisen und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden. Die ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen stammen aus dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013 und dem ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) zum 31.03.2014, vorbehaltlich der folgenden Ausführungen. Die Konzernabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2012 und zum 31.12.2013 wurden gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellt und sind in diesen Prospekt durch Verweis inkorporiert. Aufgrund der Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards für den Konzernab-

schluss zum 31.12.2013 wurden die unten genannten Finanzkennzahlen zum Zweck der Vergleichbarkeit für das Jahr 2012 "restated". Der Begriff "restated" bedeutet, dass die Finanzkennzahlen 2012 in einer Weise dargestellt werden, die eine Vergleichbarkeit mit den Finanzkennzahlen für den Konzernabschluss zum 31.12.2013 erlaubt.

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	217.225,5	133.974,5
Betriebsergebnis (EBIT)	29.400,0	12.143,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	17.843,6	12.871,9
Jahresüberschuss	13.528,1	13.684,3
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in EUR).....	2,14	2,15

(in TEUR)	31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Bilanz		
Bilanzsumme	630.775,9	632.990,6
Langfristige Vermögenswerte.....	427.654,4	437.813,1
Kurzfristige Vermögenswerte.....	203.121,5	195.177,5
Langfristige Verbindlichkeiten	348.470,6	386.516,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	118.586,5	92.794,0
Eigenkapital	163.718,6	153.680,4

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	12.634,4	16.192,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-987,3	-40.262,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	-5.136,3	11.780,6

(in EUR Mio)	1. Januar - 31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Jahresgesamtleistung nach Ländern in € Mio.		
Österreich.....	37,5	56,0
Deutschland.....	164,9	44,2
Polen.....	48,7	117,2
Tschechische Republik	4,7	7,3
Frankreich	17,5	18,4
Russland.....	1,2	3,8
Schweiz.....	0,1	0
Rumänien	1,3	1,6
Niederlande	10,8	9,6
Sonstiges Ausland	0	0,2

(Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2013)

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen ausgewählten konsolidierten Kenn-

	zahlen der Emittentin stammen aus dem ungeprüften Quartalsbericht der Emittentin zum 31.03.2014 (Zwischenmitteilung), der durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert wurde:		
	(in EUR Mio)	1. Quartal	
		2014	2013
	Gesamteinkünfte UBM-Konzern	59,7	46,7
	Zentral- und Osteuropa	17,1	11,7
	Westeuropa.....	25,1	25,9
	Österreich.....	17,5	9,1
	Investitionen (inklusive equity-Beteiligungen).....	19,4	23,8
	EBT	2,5	2,0
	(Quelle: Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 31.03.2014)		
	Seit dem 31.12.2013 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin sowie der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gegeben.		
B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.		
	Entfällt. Es sind keine wichtigen Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit bekannt, die in hohem Maße für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin relevant sind.		
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe.		
	Die Emittentin ist selbst nur teilweise operativ tätig. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können.		
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin.		
	Der UBM-Konzern ist im Bereich der Immobilienentwicklung in ganz Europa, mit einem Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, Polen und Tschechien, tätig. Die Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung besteht darin, Immobilien zu erwerben, die Immobilien zu entwickeln (mit anderen Worten: einen Mehrwert zu schaffen) und in der Folge gewinnbringend zu veräußern. Je nach Marktumfeld realisiert die Emittentin Wohn- und Büroimmobilien, sowie Hotelanlagen und Gewerbeimmobilien (etwa Einkaufszentren und Logistikbauten). Zum 31.12.2013 verfügte der UBM-Konzern über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von rund 2,5 Mio m². Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 460.000 m² des Immobilienbesitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 31% Büros, 31% Gewerbe und 4% Wohnflä-		

	che aufteilen. 34% der Nutzfläche betreffen Hotels. Im Zeitraum zwischen dem 31.12.2013 und dem Datum dieses Prospekts wurden bereit wieder Immobilien durch den UBM-Konzern veräußert, sodass sich die oben genannten Flächen zum Datum dieses Prospekts entsprechend reduziert haben.																					
B.16	Soweit der Emittentin bekannt, ob an ihr unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt und welcher Art die Beherrschung ist.																					
	Nach Kenntnis der Emittentin bestehen die nachfolgend genannten Beteiligungen mit den folgenden Stimmberechtigungen. Abgesehen von aktienrechtlichen Bestimmungen, die Aktionären mit bestimmten Stimmrechtsanteilen bestimmte Rechte gewähren, bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine darüber hinausgehenden Beherrschungsverträge: <table><tr><th>Aktionär</th><th>Anzahl der Aktien</th><th>Anteil am Grundkapital in %</th></tr><tr><td>PORR AG*.....</td><td>2.508.020</td><td>41,80</td></tr><tr><td>CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH</td><td>1.500.008</td><td>25,00 + 8 Aktien</td></tr><tr><td>Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch ..</td><td>890.510</td><td>14,84</td></tr><tr><td>Ortner-Gruppe</td><td>360.696</td><td>6,01</td></tr><tr><td>Streubesitz.....</td><td>740.766</td><td>12,35</td></tr><tr><td>Gesamt.....</td><td>6.000.000</td><td>100,00</td></tr></table> * teilweise auch indirekt gehalten (Quelle: Interne Daten der Emittentin zum Datum dieses Prospekts)	Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %	PORR AG*.....	2.508.020	41,80	CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	1.500.008	25,00 + 8 Aktien	Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch ..	890.510	14,84	Ortner-Gruppe	360.696	6,01	Streubesitz.....	740.766	12,35	Gesamt.....	6.000.000	100,00
Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %																				
PORR AG*.....	2.508.020	41,80																				
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH	1.500.008	25,00 + 8 Aktien																				
Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch ..	890.510	14,84																				
Ortner-Gruppe	360.696	6,01																				
Streubesitz.....	740.766	12,35																				
Gesamt.....	6.000.000	100,00																				
B.17	Ratings.																					
	Entfällt, weil für die Emittentin keine Ratings erstellt werden. Die Teilschuldverschreibungen verfügen ebenfalls über kein eigenes Rating.																					

Abschnitt C - Wertpapiere	
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung
	Gegenstand dieses Prospekts sind auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen der Emittentin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00, eingeteilt in bis zu 300.000 Teilschuldverschreibungen, mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu 200.000.000,00, eingeteilt in bis zu 400.000 Teilschuldverschreibungen, mit einem Nennwert von je EUR 500,00. Die Laufzeit beträgt 5 (fünf) Jahre, sie beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet am 09.07.2019 (ausschließlich).

	Die ISIN lautet AT0000A185Y1.
C.2	Währung der Wertpapieremission.
	Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.
C.5	Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.
	Entfällt, weil keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit bestehen.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte sowie Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte.
	Bezug von Zinsen. Die Zahlung erfolgt über Gutschrift an die depotführende Bank. Die Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren nach Ablauf von drei Jahren ab ihrer Entstehung. Rückzahlung des Kapitals zum Laufzeitende. Die Rückzahlung erfolgt über Gutschrift an die depotführende Bank. Dieser Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von 30 Jahren ab Fälligkeit. Kündigungsrechte. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Die Anleihegläubiger sind berechtigt, die Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen (außerordentliche Kündigung). Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Kategorie, Recht auf Beteiligung am Gewinn der Emittentin, Recht auf Beteiligung am Saldo im Fall einer Liquidation, oder Wandlungsrechte verbunden. Rangordnung. Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorzugt sind. Beschränkungen. Beschränkungen der oben genannten Rechte ergeben sich aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, wie etwa die Bestimmungen der Insolvenzordnung im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.
C.9	• Nominaler Zinssatz • Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine • Ist der Zinssatz nicht festgelegt, Beschreibung des Basiswerts, auf den

	er sich stützt • Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren • Angabe der Rendite • Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber
	Der Zinssatz ist derzeit noch nicht fixiert und wird in einer Bandbreite zwischen 3,5% p.a. und 6,5% p.a. liegen. Der Zinssatz wird voraussichtlich am oder um den 12.06.2014 festgesetzt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden. Die Zinsen sind im Nachhinein am 09.07. eines jeden Jahres, erstmalig am 09.07.2015, zahlbar. Die Verzinsung beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag. Die Teilschuldverschreibungen werden am 09.07.2019 zum Nennwert zurückbezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder -gekauft und entwertet wurden. Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht. Die Rendite kann zum derzeitigen Zeitpunkt mangels festgelegten Ausgabekurs und festgelegtem Zinssatz nicht exakt bestimmt werden. Sie berechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem Ausgabekurs (Emissionskurs), der zwischen 98% und 102% liegen wird, und dem Nennwert der Teilschuldverschreibungen, weil die Tilgung zum Nennwert erfolgt; weiters berechnet sich die Rendite auf Basis des Zinssatzes, der in der Bandbreite zwischen 3,5% p.a. und 6,5% p.a. liegen wird. Somit ergibt sich eine Rendite in einer Bandbreite zwischen 3,06% und 6,99%. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen. Das österreichische Recht sieht im Fall der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen durch einen gerichtlich bestellten Kurator vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.
C.10	Wenn das Wertpapier eine derivative Komponente bei der Zinszahlung hat, eine klare und umfassende Erläuterung, die den Anlegern verständlich macht, wie der Wert ihrer Anlage durch den Wert des Basisinstruments/der Basisinstrumente beeinflusst wird, insbesondere in Fällen, in denen die Risiken am offensichtlichsten sind.

	Entfällt, weil die Teilschuldverschreibungen keine derivative Komponente beinhalten.
C.11	Es ist anzugeben, ob für die angebotenen Wertpapiere ein Antrag auf Zulassung zum Handel gestellt wurde oder werden soll, um sie an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten zu platzieren, wobei die betreffenden Märkte zu nennen sind.
	Die Emittentin beabsichtigt, jeweils einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel am Geregelten Markt an der Wiener Börse und auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen.

Abschnitt D - Risiken	
D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.
	MARKT- UND UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN - Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, hatte auch erhebliche Auswirkungen auf die Märkte, in denen die Emittentin aktiv ist. Diese Auswirkungen könnten sich in Zukunft weiter verstärken und auch wesentlich länger andauern als angenommen. - Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, eingetretene Verteuerung von Finanzierungen kann sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken. - Die Tätigkeit des UBM-Konzerns in Zentral- und Osteuropa ist mit besonderen volkswirtschaftlichen und politischen Risiken verbunden. - Die Emittentin unterliegt dem Entwicklungsrisiko von Immobilien- und Bauprojekten. - Die Emittentin unterliegt einem Preisänderungsrisiko. - Die Bewirtschaftung von Hotels birgt Risiken, welche insbesondere in der Beendigung von Hotelmanagement- und Hotelbetreiberverträgen ohne neue Vertragspartner für die Fortsetzung des Hotelbetriebs sowie in der Einhaltung von Rechtsvorschriften bestehen. - Immobilienbewertungen könnten sich in einer Weise ändern, die nicht oder nicht in dieser Form für die Emittentin vorhersehbar war. Dies kann in der Folge zu einem Verwertungsrisiko führen. - Die Immobilien des UBM-Konzerns sind überwiegend mit entsprechenden

	Finanzierungen belastet, sodass im Fall der Veräußerung von Immobilien zuerst die entsprechenden Finanzierungen getilgt werden müssen und der verbleibende Erlös in der Regel geringer ist als der jeweils erzielte Kaufpreis. • Immobilien sind illiquide Vermögensgegenstände, die nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein können. • Die Emittentin ist dem Risiko der nicht umsetzbaren Portfoliostreuung sowie den generellen Risiken im Zusammenhang mit zukünftigen Investitionen und Akquisitionen ausgesetzt. • Das stetige Wachstum des UBM-Konzerns der letzten Jahre könnte zukünftig stagnieren oder geringer ausfallen. • Der UBM-Konzern unterliegt in den Staaten, in denen er operativ ist, zahlreichen rechtlichen Risiken. Daneben ist auch der Geschäftsbereich der Immobilienentwicklung als solcher zahlreichen rechtlichen Risiken unterworfen. • Der UBM-Konzern ist abhängig von seinem Management. • Zukünftige Änderungen von Normen und Standards können sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken. • Die Emittentin unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten. • Die internen Kontrollen des UBM-Konzerns in Bezug auf Korruption und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen. • Die Gesellschaften und ausländischen Betriebsstätten des UBM-Konzerns unterliegen bestimmten steuerlichen Risiken. Außerdem ist die Emittentin dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt. • Die Emittentin führt ihre Geschäfte oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften des UBM-Konzerns, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über die Geschäfte dieser Gesellschaften beschränkt sein kann. • Die Emittentin hat teilweise Haftungen für Verpflichtungen von Geschäftspartnern übernommen. • Die Geschäftsaktivitäten und der wirtschaftliche Erfolg des UBM-Konzerns sind von ihren Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen abhängig. • Der bestehende Versicherungsschutz ist nicht notwendigerweise ausreichend zur Deckung sämtlicher denkbarer Schäden.
--	--

	• Aufgrund von Ausfällen können Forderungen des UBM-Konzerns nicht einbringlich sein. • Die vom UBM-Konzern verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe Dritter werden. • Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), können zu einer wechselseitigen Verstärkung von in diesem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen. RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER KAPITALSTRUKTUR DER EMITTENTIN UND DER AKTIONÄRSSTRUKTUR • Die derzeitigen Hauptaktionäre der Emittentin können die Geschäftspolitik des UBM-Konzerns maßgeblich beeinflussen, unter Umständen auch entgegen den Interessen der Anleger. • Die Aktien der Emittentin könnten Gegenstand eines Pflichtangebots sein, was zu einer vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen führen könnte.
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.
	• Für jene Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Umtauschangebots nicht angeboten oder von der Emittentin nicht umgetauscht werden, besteht das Risiko der eingeschränkten oder ungewissen Handelbarkeit. • Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Angebote auf Umtausch von Teilschuldverschreibungen anzunehmen. • Anleihegläubiger sind im Rahmen des Umtauschangebots verpflichtet, den Bestimmungen der Umtauschbedingungen zu entsprechen. • Die Angebotsstellung von Anleihegläubigern im Rahmen des Umtauschangebots ist unwiderruflich. • Die zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen unterliegen einer Verfügungsbeschränkung. • Anleger tragen die im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot entstehenden Kosten und Gebühren. • Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse zugelassen werden oder nicht in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen einbezogen werden, oder dass die Entwicklung des Kurses der Teil-

	schuldverschreibungen unsicher ist. • Vor der Begebung der Teilschuldverschreibungen existiert für diese kein Markt und es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entstehen wird, oder, sofern er entsteht, fortbestehen wird; wegen fehlenden oder illiquiden Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen. • Anleger unterliegen einem Inflationsrisiko. Dadurch kann die Realverzinsung aus der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringert werden. • Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt. • Risiken bestehen aufgrund einer möglichen strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen. • Die mandatierten Syndikatsbanken können zur Erhöhung der Attraktivität der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen durch institutionelle Investoren diesen Zeichnungsprovisionen gewähren. Dies kann sich nachteilig auf den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen auswirken. • Im Fall eines vorzeitigen Verkaufs, bei Tilgung zu Laufzeitende sowie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen besteht für Anleger das Risiko, eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlungsmöglichkeiten zu finden. • Zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen kann die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein. • Die auf Euro lautenden Teilschuldverschreibungen können für solche Anleger ein Währungsrisiko bedeuten, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt; ferner können Regierungen und zuständige Behörden künftig Devisenkontrollen einführen. • Ein Anleihegläubiger der Teilschuldverschreibungen ist dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis dieser Teilschuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt. • Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen führen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin kann dies zu einem Totalverlust bei den Anleihegläubigern führen. • Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen führen.
--	---

	• Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen führen. • Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Teilschuldverschreibungen mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können. • Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben. • Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Teilschuldverschreibungen erheblich verringern. • Anleger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig. • Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen. • Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen. • Anleger unterliegen ohne Beratung dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sein können. • Anleger haben keine unternehmerischen Mitwirkungsrechte. • Anleger können den FATCA-Regelungen unterliegen.
--	---

Abschnitt E - Angebot	
E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse.
	Die Emittentin nimmt an, dass der Nettoerlös der Emission bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00 betragen wird, abhängig davon, in welchem Ausmaß Teilschuldverschreibungen im Umtauschangebot und im Bar-Zeichnungsangebot gezeichnet werden. Die geschätzten Gesamtkosten für die Emission betragen etwa 1,5% des Emissionserlöses: dies inkludiert die Verkaufsprovision in Höhe von 0,75%-Punkten auf den Kaufgegenwert. Die Syndikatsbanken sind berechtigt, die üblichen Abschläge zu gewähren. Die restlichen etwa 0,75% decken die Führungsprovision für die Syndikatsbanken und sonstige Nebenkosten (Rechtsberatung, Marketingmaßnahmen, etc) ab, die von der Emittentin getragen werden. Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen für die Optimierung der Finanzierungsstruktur und die Stärkung der Fi-

	nanzkraft, sowie insbesondere für die Rückführung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu verwenden. Weiters dienen die Erlöse der Realisierung bestehender und neuer Projekte, insbesondere für die geplante verstärkte Tätigkeit in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen und Tschechische Republik.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen. Der Ausgabekurs (Emissionskurs) im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots (wie unten definiert) ist derzeit noch nicht fixiert, wird zwischen 98% und 102% des Nominales liegen und wird voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 festgesetzt werden. Das Angebot der Teilschuldverschreibungen wird in zweifacher Weise erfolgen, nämlich 1) in Form eines Umtauschangebots, in dessen Rahmen die Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie der 2011-Teilschuldverschreibungen eingeladen werden, Angebote für den Umtausch ihrer jeweiligen 2010-Teilschuldverschreibungen sowie ihre jeweiligen 2011-Teilschuldverschreibungen in die prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 abzugeben (das "Umtauschangebot"), und 2) in Form eines dem Umtauschangebot nachgelagerten Bar-Zeichnungsangebots, in dessen Rahmen Anleger Teilschuldverschreibungen gegen Bareinzahlung zeichnen können (das "Bar-Zeichnungsangebot"). Das Angebot findet im Form eines öffentlichen Angebot in Österreich, Deutschland und Luxemburg sowie in Form einer Privatplatzierung in bestimmten Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie Kanada, Australien, Japan oder den Vereinigten Königreich von Großbritannien und Nordirland gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen statt. Im Rahmen des Umtauschangebots werden die Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen und der 2011-Teilschuldverschreibungen die Möglichkeit haben und auch von ihrer jeweiligen Depotbank aufgefordert werden, die von ihnen jeweils gehaltenen Teilschuldverschreibungen zur Gänze oder teilweise in Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 umzutauschen und ein entsprechendes Angebot an die Emittentin zu stellen. Im Fall der Annahme durch die Emittentin erhalten Anleger für je eine 2010-Teilschuldverschreibung mit einer Stückelung im Nennwert von je Nominale EUR 500,00 eine Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019, und für je eine 2011-Teilschuldverschreibung mit einer Stückelung im Nennwert von je Nominale EUR 1.000,00 zwei Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019. Zusätzlich erhalten die Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibung eine bare Zuzahlung (Barausgleichsbetrag) in der Höhe zwischen EUR 11,90 und EUR 26,90 pro umgetauschte Teilschuldverschreibung, die Inhaber der 2011-Teilschuldverschreibung eine bare Zuzahlung in der Höhe zwischen EUR 59,78 und EUR 119,78 pro umgetauschter Teilschuldverschreibung. Der jeweilige Barausgleichsbetrag setzt sich aus den jeweiligen Stückzinsen in der Höhe von EUR 6,90 je 2010-Teilschuldverschreibung sowie EUR 39,78 je 2011-Teilschuldverschreibung einerseits und einem noch zu fixierenden jeweiligen Zusatzbetrag andererseits zusammen. Der Zusatzbetrag wird zwischen EUR 5,00 und EUR 20,00 je 2010-Teilschuldverschreibung und zwischen EUR 20,00 und EUR 80,00 je 2011-Teilschuldverschreibung liegen und vor Beginn des Umtauschange-

bots festgelegt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden. Die Frist für das Umtauschangebot beginnt voraussichtlich am oder um den 13.06.2014 und endet voraussichtlich am oder um den 24.06.2014. Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen, die beabsichtigen ihre jeweiligen Teilschuldverschreibungen in Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 umzutauschen, werden aufgefordert werden, ein entsprechendes Angebot an die Emittentin gemäß den Umtauschbedingungen zu stellen. Nach dem Ende des Umtauschangebots wird die Emittentin Anlegern anbieten, Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 gegen Barzahlung im Rahmen des Barzeichnungsangebots zu zeichnen. Im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots werden die Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 auch über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse angeboten werden. Die Frist für das Bar-Zeichnungsangebot beginnt voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 und endet voraussichtlich am oder um den 02.07.2014. Der Ausgabepreis für die im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots angebotenen Teilschuldverschreibungen steht noch nicht fest und wird voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 festgelegt und entsprechend veröffentlicht werden. Es gibt keine festgelegten Tranchen der Teilschuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Teilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Teilschuldverschreibung abgeben. Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen oder das Angebot ganz abzubrechen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen wird in einem Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht und bei der FMA zur Billigung eingereicht werden. Die Emittentin beabsichtigt, die Angebote im Rahmen des Umtauschangebots zur Gänze anzunehmen und zuzuteilen. Im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots werden - solange keine Überzeichnung vorliegt - die eingegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich vollständig zugeteilt, es sei denn, die Emittentin hat das Angebot zwischenzeitlich vorzeitig abgebrochen oder vorzeitig beendet. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, erfolgt die Zuteilung nach Abstimmung mit der Emittentin durch die Joint-Lead Manager. Im Übrigen ist die Emittentin zusammen mit den Joint-Lead Managern berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Zeichnungsangebot abgegeben hat. Anleger, die Zeichnungsangebote über die Zeich-

	nungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse abgegeben haben, können bei ihrer Depotbank die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfragen. Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem noch festzulegenden Zinssatz jährlich verzinst, zahlbar im Nachhinein am 09.07. eines jeden Jahres, erstmalig am 09.07.2015. Die Verzinsung beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag. Der Zinssatz ist derzeit noch nicht fixiert und wird in einer Bandbreite zwischen 3,5% p.a. und 6,5% p.a. liegen. Der Zinssatz wird im Anschluss an ein Bookbuilding-Verfahren voraussichtlich am oder um den 12.06.2014 festgesetzt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden. Die Teilschuldverschreibungen sind am 09.07.2019 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig.
E.4	Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen Interessen und Interessenskonflikte.
	Die Emittentin hat das Interesse, am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen, sowie im Rahmen des Umtauschangebots aus wirtschaftlicher Sicht eine Verlängerung der Laufzeit der bestehenden Anleihen zu erreichen. Die Syndikatsbanken haben das Interesse, durch die Führung der Emission branchenübliche Provisionseinnahmen zu generieren. Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission, die mit rund 1,5% des Emissionsvolumens geschätzt werden. Die Joint-Lead Manager oder ihnen nahestehende Gesellschaften können von Zeit zu Zeit im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, gesondert oder gemeinsam, über die Transaktion hinausgehende Geschäftsbeziehungen im Rahmen von zB Anlage-, Beratungs- oder Finanztransaktionen mit der Emittentin führen und diese auch zukünftig weiterführen. Darüber hinaus können zwischen den Joint-Lead Managern oder ihnen nahestehenden Gesellschaften und der Emittentin aufrechte Finanzierungsverträge bestehen. Auch kann die Emittentin im Rahmen der gewöhnlichen Finanzierungsaktivitäten den Emissionserlös zur teilweisen oder vollständigen Tilgung bestehender Finanzierungen mit den Joint-Lead Managern aufwenden. Als Kreditgeber der Emittentin könnten die Joint-Lead Manager daher im Interessenskonflikt zu den Anleihegläubigern stehen. Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenskonflikte.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.
	Die Emittentin stellt den Anlegern keine Kosten in Rechnung.

	Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.
--	---

RISIKOFAKTOREN

ALLGEMEINES

Anleger sollten bei der Entscheidung über einen Erwerb von Teilschuldverschreibungen der Emittentin im Rahmen dieses Angebots zusätzlich zu allen sonstigen Informationen, die in diesem Prospekt enthalten sind, insbesondere die nachfolgenden Sachverhalte und Darstellungen gesondert in Betracht ziehen und sorgfältig abwägen. Diese Sachverhalte und Darstellungen könnten dazu führen, dass in künftigen Berichtsperioden die Ergebnisse der Emittentin hinter den Erwartungen der Analysten und Anleger zurückbleiben, wodurch es zu Kursrückgängen der Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, kommen kann. Auch ein vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Die nachfolgenden Risikofaktoren sind aus Sicht der Emittentin die wesentlichsten Risikofaktoren, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Alle zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Kapitel und in diesem Prospekt sind mit Risiken und Unsicherheiten verbunden. Sie basieren auf den der Emittentin zum Datum dieses Prospekts zugänglichen Informationen und bestimmten, nach Ansicht der Emittentin, vertretbaren Annahmen. Weder die Emittentin noch ein Dritter, insbesondere die Joint-Lead Manager, übernehmen irgendeine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen nach Abschluss des öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen. Die tatsächlichen Ergebnisse der Emittentin können aufgrund der Realisierung unterschiedlicher Risikofaktoren wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen in Aussicht gestellten Ergebnissen abweichen. Der Eintritt eines oder mehrerer der in diesem Teil des Prospekts oder an anderen Stellen des Prospekts enthaltenen Risiken kann einzeln oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns wesentlich beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren enthält weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Der Börsenkurs der Teilschuldverschreibungen könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin oder der UBM-Konzern ausgesetzt sein können. Weitere Risiken, Aspekte und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder von ihr als nicht wesentlich eingeschätzt werden, können von Bedeutung sein. Der Börsenkurs der Schuldverschreibungen der Emittentin könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen und Anleger können ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Sofern in diesen Risikofaktoren auf die Emittentin hingewiesen wird, ist auch der UBM-Konzern erfasst, und umgekehrt, außer es ergibt sich Gegenteiliges ausdrücklich aus dem Text.

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch ein Kreditinstitut, einen Finanz- oder Anlageberater, einen Rechtsanwalt oder einen Steuerberater.

MARKT- UND UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, hatte auch erhebliche Auswirkungen auf die Märkte, in denen die Emittentin aktiv ist. Diese Auswirkungen könnten sich in Zukunft weiter verstärken und auch wesentlich länger andauern als angenommen.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat das Wirtschaftswachstum in den letzten Jahren deutlich gebremst. Die starken Schwankungen auf den internationalen Kapitalmärkten haben die allgemeinen Marktbedingungen in den Ländern, in denen die Emittentin operativ ist, deutlich verschlechtert, die Bedingungen für Finanzierungen verschärft und zu einem erheblichen Anstieg der Kosten für Fremdfinanzierungen geführt. Obwohl in den aktuellen Prognosen bereits wieder ein Wachstum der Weltwirtschaft vorhergesagt wird, kann die aktuelle Euro-Schuldenkrise einiger Länder negative Auswirkungen für die Finanzmärkte und damit für die generelle Entwicklung der Wirtschaft in Europa haben. Sollte sich die Euro-Schuldenkrise weiter ausweiten oder länger andauern, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, eingetretene Verteuerung von Finanzierungen kann sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, führte zu einer Einschränkung der Bereitschaft von Fremdkapitalgebern, Finanzierungen zu gewähren, insbesondere an Unternehmen, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind. Die (Re-)Finanzierung des UBM-Konzerns auf den Kredit- und Kapitalmärkten könnte zukünftig verknappt oder nur zu erheblich ungünstigeren oder nur unwirtschaftlichen Konditionen möglich sein. Die Verwirklichung dieses Risikos kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Tätigkeit des UBM-Konzerns in Zentral- und Osteuropa ist mit besonderen volkswirtschaftlichen und politischen Risiken verbunden.

Der UBM-Konzern ist in einer Vielzahl von Staaten Zentral- und Osteuropas (einschließlich Russland) bereits operativ tätig und evaluiert ständig Expansionsmöglichkeiten in weitere Staaten Zentral- und Osteuropas. In einem Teil der Staaten, in denen der UBM-Konzern tätig ist oder tätig werden könnte, herrschen im Vergleich zu Österreich andere volkswirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Bei seiner Tätigkeit in diesen Staaten ist der UBM-Konzern regelmäßig auf die Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmern und Kooperationspartnern sowie auf die Erteilung von Genehmigungen durch lokale Behörden angewiesen. Es kann auch zu einer möglichen Ungleichbehandlung gegenüber örtlichen Mitbewerbern kommen. Gleichzeitig können politische Instabilitäten einen negativen Einfluss auf die nationalen Wirtschaften haben. Ebenso besteht das Risiko der Korruption und organisierter Kriminalität. Im Hinblick auf jene Staaten, die nicht der EU angehören, ergibt sich ein zusätzliches Risiko daraus, dass erwirtschaftete Geldmittel möglicherweise nicht frei transferiert werden können. Darüber hin-

aus können eine weitere Verschlechterung sowie eine Verlängerung der gegenwärtig vorherrschenden schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den vom UBM-Konzern bearbeiteten Märkten eintreten. Jeder dieser Faktoren kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Wachstumschancen der Emittentin in den betroffenen Ländern auswirken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin unterliegt dem Entwicklungsrisiko von Immobilien- und Bauprojekten.

Der UBM-Konzern ist im Bereich von Immobilien- und Bauprojekten tätig. Der UBM-Konzern kann dem Risiko ausgesetzt sein, keine Immobilien mehr zu Konditionen erwerben zu können, die eine gewinnbringende Entwicklung zulassen, sei es aufgrund steigender Immobilienpreise, steigender Entwicklungskosten, dem Fehlen geeigneter Partner oder der abnehmenden Bereitschaft von Investoren, die vom UBM-Konzern entwickelten Immobilien zu erwerben oder diese zumindest zu solchen Konditionen zu erwerben, die zu einem Gewinn für den UBM-Konzern führen. Weiters sind am Beginn von solchen Projekten diese regelmäßig noch nicht mit einer zusätzlichen Drittfiananzierung abgesichert, sodass der UBM-Konzern die Kosten des Projekts tragen muss. Erträge können erst nach einer gewissen Zeit generiert werden. Verzögerungen beim Erhalt behördlicher Bewilligungen, von Umwidmungen, des Baufortschritts oder nicht vorhergesehene Mehrkosten können zu einer verspäteten Fertigstellung oder Verteuerung führen, die außerhalb des Einflusses des UBM-Konzerns liegt. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin unterliegt einem Preisänderungsrisiko.

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse. Da die Mieteinnahmen der Emittentin nicht nur indexgebunden sind, sondern die Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basierten, kann die Emittentin durch Währungsabwertungen in den Ländern Zentral- und Osteuropas einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Die Emittentin bedient sich als Immobilienentwickler häufig, insbesondere außerhalb des Euro-Raums, Fremdfinanzierungen. Ein Anstieg des Euros relativ zu anderen Währungen wirkt sich tendenziell nachteilig auf die Vermögens- und Ertragslage des UBM-Konzerns aus. Darüber hinaus beeinträchtigen Wechselkursschwankungen die Vergleichbarkeit der Finanzausweise über verschiedene Perioden hinweg. Als Immobilienentwickler ist die Emittentin verstärkt auf Fremdunternehmen angewiesen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten könnten bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Fehlt es an der Möglichkeit Preisveränderungen an die Endkunden weiterzugeben, können diese Faktoren einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Bewirtschaftung von Hotels birgt Risiken, welche insbesondere in der Beendigung von Hotelmanagement- und Hotelbetreiberverträgen ohne neue Vertragspartner für die Fortsetzung des Hotelbetriebs sowie in der Einhaltung von Rechtsvorschriften bestehen.

Der UBM-Konzern bewirtschaftet unter anderem Hotels, wobei der operative Hotelbetrieb stets an Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften ausgelagert ist. Beendet eine solche Gesellschaft den Hotelmanagement- und Hotelbetriebsvertrag vorzeitig, oder endet ein solcher Vertrag durch Zeitablauf, und kann die Emittentin keinen neuen oder keinen geeigneten Partner zum Management und Betrieb des jeweiligen Hotels finden, oder nicht zu angemessenen Konditionen, kann dies zur Folge haben, dass die von der Emittentin gehaltenen Hotels nicht betrieben werden können.

Die Administration und die Führung des Hotelpersonals sowie das Weisungsrecht gegenüber dem Hotelpersonal sind regelmäßig an die jeweiligen Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften übertragen. Die Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften sind auch für die Lohnabrechnung, die ordnungsgemäße Abführung von Sozialversicherungsabgaben und die Auszahlung von Löhnen und Gehältern verantwortlich. Die Anstellungsverhältnisse des Hotelpersonals bestehen jedoch mit den lokalen Konzerngesellschaften des UBM-Konzerns, nicht aber mit den Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften. Es besteht das Risiko, dass sich Arbeitnehmer an die Emittentin als ihren unmittelbaren Arbeitgeber bei Rechtsstreitigkeiten wenden, und dass sich die Überwälzung der Arbeitgeberpflichten auf die Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften nicht oder nicht vollständig durchsetzbar erweist. Dies könnte zu einer weitreichenden Haftung der Emittentin, etwa für Sozialversicherungsabgaben oder Lohn- und Gehaltsstreitigkeiten, führen.

Materialisieren sich einzelne oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Immobilienbewertungen könnten sich in einer Weise ändern, die nicht oder nicht in dieser Form für die Emittentin vorhersehbar war. Dies kann in der Folge zu einem Verwertungsrisiko führen.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin basiert maßgeblich auf den Bewertungen der von ihr gehaltenen Immobilien, weil diese Bewertungen die Grundlage für die spätere Verwertung, sei es in Form von Vermietungen oder in Form von Veräußerungen, bilden. Die Bewertung von Immobilien hängt einerseits von Marktgegebenheiten ab, andererseits aber auch in hohem Maß von Annahmen und Einschätzungen, die sich ändern können und zu einem großen Teil subjektiven Betrachtungen unterliegen. Die Festsetzung des Werts einer Immobilie zum angegebenen Stichtag durch ein Bewertungsgutachten ist nicht immer zwingend vollständig und korrekt. Der Zeitpunkt der Besichtigung einer Immobilie kann vom Zeitpunkt der Bewertung abweichen. Außerdem ist die Bewertung einer Immobilie immer von den herangezogenen Faktoren und der gewählten Bewertungsmethode abhängig. Neben dem Zustand einer Immobilie, dem Vermietungsgrad einschließlich der Dauer der Mietverhältnisse, den Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie den erwarteten Mieteinnahmen können in einem Bewertungsgutachten insbesondere Faktoren wie Abgaben, Steuern, Transaktionskosten, mögliche Kontaminierungen von Grund und Boden oder Abschreibungen in die Bewertung einfließen. Bei der Ermittlung von Verkehrswerten sind überdies künftige Erträge teilweise bereits berücksichtigt.

Ändern sich die vom UBM-Konzern getroffenen Annahmen, etwa wegen der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen und der damit verbundenen Notwendigkeit der Suche nach neuen Mietern, längeren als erwarteten Immobilienleerständen, höheren als erwarteten Entwicklungskosten, oder geringeren als erwarteten Veräußerungserlösen, kann dies die Ertragsentwicklung des UBM-Konzerns beeinflussen. Auch die unrichtige Einschätzung der Standortattraktivität von Hotel-, Büro-, Wohn- oder Gewerbeimmobilien kann die Ertragsentwicklung des UBM-Konzerns beeinflussen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Immobilien des UBM-Konzerns sind überwiegend mit entsprechenden Finanzierungen belastet, sodass im Fall der Veräußerung von Immobilien zuerst die entsprechenden Finanzierungen getilgt werden müssen und der verbleibende Erlös in der Regel geringer ist als der jeweils erzielte Kaufpreis.

Die Immobilien des UBM-Konzerns sind überwiegend mit einem großen Fremdkapitalanteil finanziert. Für die jeweiligen Finanzierungen wurden in der Regel den finanzierenden Kreditinstituten grundbücherliche Pfandrechte (Hypotheken) gewährt. Im Fall der Veräußerung von Immobilien muss daher zuerst die entsprechende Finanzierung zurückgeführt werden, sodass der verbleibende Erlös in der Regel geringer ist als der jeweils erzielte Kaufpreis. Kann die Emittentin im Rahmen einer Veräußerung keinen Kaufpreis erzielen, der den jeweils ausstehenden Rückzahlungsbetrag übersteigt, so kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Immobilien sind illiquide Vermögensgegenstände, die nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein können.

Die Realisierung von Immobilien kann schwieriger umzusetzen sein als die von anderen Vermögensgegenständen. Die derzeitige Finanz- und Wirtschaftskrise hat nach Ansicht des Managements der Emittentin zu einer teilweisen Verringerung von Immobilientransaktionen geführt. Muss die Realisierung einer Immobilie unter Zeitdruck erfolgen, kann dies negative Auswirkungen auf den Preis einer Immobilie haben, der unter dem zuletzt festgestellten Wert liegen könnte. Dies gilt vor allem dann, wenn Immobilien, die als Sicherheiten für Finanzierungen dienen, zur Befriedigung der Ansprüche von Gläubigern verwertet werden. Ebenso kann der Fall eintreten, dass es für bestimmte Immobilien überhaupt keine Erwerber gibt. Die Folgen der Illiquidität von Immobilien können einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin ist dem Risiko der nicht umsetzbaren Portfoliostreuung sowie den generellen Risiken im Zusammenhang mit zukünftigen Investitionen und Akquisitionen ausgesetzt.

Die Emittentin ist vor allem in Österreich, Deutschland, Frankreich und den Niederlanden sowie in den Staaten Zentral- und Osteuropas operativ tätig. Neben der Bestandsoptimierung und Akquisition steht auch die Entwicklung eigener Projekte im Vordergrund. Die Fähigkeit der Emittentin, aus dem Immobilienportfolio Erträge zu generieren, ist einerseits von der Akquisition neuer Immobilien und deren Entwicklung und andererseits der aktiven Bewirtschaftung bestehender Immobilien ab-

hängig. Soweit die Emittentin beabsichtigt, neue Immobilien zu erwerben oder zu entwickeln, besteht keine Gewissheit, dass die Emittentin in Zukunft solche Immobilien auch tatsächlich erwerben oder entwickeln kann. Insbesondere kann die Emittentin keine Garantie dafür übernehmen, dass die von ihr (allenfalls über Tochtergesellschaften) angestrebte Streuung des Immobilienportfolios in Hotel-, Büro-, Wohn- oder Gewerbeimmobilien auch tatsächlich umgesetzt wird. Die sich aus der möglicherweise nicht umsetzbaren Portfoliostreuung ergebenden Risiken können einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Das stetige Wachstum des UBM-Konzerns der letzten Jahre könnte zukünftig stagnieren oder geringer ausfallen.

Der UBM-Konzern ist in den letzten Jahren stetig gewachsen, wobei dieses Wachstum im Wesentlichen darauf zurückzuführen war, dass der UBM-Konzern die von ihm entwickelten Immobilien gewinnbringend verwerten konnte. Das Management geht davon aus, dass der Erfolg der letzten Jahre unter anderem darauf begründet war, die Immobilien jeweils zu einem solchen Zeitpunkt zu veräußern, der für den UBM-Konzern zu einer Gewinnoptimierung führte. Sollte das Management zukünftig falsche Einschätzungen treffen und Immobilien zu früh oder zu spät veräußern, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Der UBM-Konzern unterliegt in den Staaten, in denen er operativ ist, zahlreichen rechtlichen Risiken. Daneben ist auch der Geschäftsbereich der Immobilienentwicklung als solcher zahlreichen rechtlichen Risiken unterworfen.

Der UBM-Konzern ist in den Staaten in Zentral- und Osteuropa tätig. Die Rechtsordnungen der meisten Staaten Zentral- und Osteuropas, aber etwa auch Russlands, wurden in den vergangenen Jahren einer tiefgreifenden Umgestaltung unterzogen. In einigen dieser Staaten befinden sich die Rechtsordnungen und –systeme noch in einem Entwicklungsstadium, was zu einer inkonsistenten Anwendung und Auslegung von Rechtsnormen führen könnte. Die Rechtsordnungen, die Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis in den zentral- und osteuropäischen Ländern weichen in wesentlichen Bereichen von der Rechtslage in Westeuropa, insbesondere von Österreich und Deutschland, ab und können zu mangelnder Rechtssicherheit führen. Die Unterschiede erstrecken sich von verfahrensrechtlichen Angelegenheiten einschließlich der Verfahrensdauer über die Bedeutung der öffentlichen Bücher und des Grundbuchs im Besonderen bis hin zu materiell-rechtlichen Abweichungen im Liegenschafts- und Gesellschaftsrecht. Dies könnte zu Unsicherheiten bei den steuerlichen, arbeits- und verwaltungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere hinsichtlich der anwendbaren Bauvorschriften sowie Umwelt-, Sicherheits- und Gesundheitsstandards), und zu ungleichmäßiger Rechtsanwendung durch Behörden und Gerichte führen. Die dort herrschenden politischen Systeme und Rahmenbedingungen lassen eine Vorsehbarkeit der Gesetzgebungen und des Einflusses auf die Gerichtsbarkeit und Verwaltungspraxis nicht im selben Ausmaß wie in Westeuropa zu.

Ebenso besteht in manchen Staaten, insbesondere in Zentral- und Osteuropa, das Risiko, dass die Rechtmäßigkeit des Eigentumsrechts an Immobilien vor allem wegen staatlichen Enteignungen im letzten Jahrhundert in Frage gestellt und Restitutionsansprüche geltend gemacht werden. Überdies

bestehen generell umfangreiche rechtliche Beschränkungen für den Erwerb, die Errichtung, die Entwicklung und den Betrieb von Immobilien, die wesentliche Eingriffe in Eigentumsrechte darstellen können. So könnten sich etwa Servituten oder Beschränkungen, die bei der Vermietung und Veräußerung von Objekten bestehen, negativ auf die freie Vertragsgestaltung auswirken. Außerdem können behördliche Genehmigungen, Anzeigen oder Nichtuntersagungserklärungen erforderlich werden, die einen Zeit- und Kostenaufwand erfordern. Es besteht auch das Risiko, dass solche Genehmigungen zu einem späteren Zeitpunkt wieder rückgängig gemacht werden. Dies kann zu weiteren Kosten für die Adaptierung der betroffenen Immobilien führen, Geldstrafen auslösen oder gar den Abbruch eines Gebäudes erforderlich machen.

Materialisieren sich einzelne oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Der UBM-Konzern ist abhängig von seinem Management.

Der UBM-Konzern ist von seinem Management abhängig, sowohl den Mitgliedern des Vorstands der Emittentin als auch den Führungskräften bei Konzerngesellschaften der Emittentin. Sollte ein Mitglied oder sollten mehrere Mitglieder der Führungsebene den UBM-Konzern verlassen, kann nicht gewährleistet werden, dass der UBM-Konzern in der Lage sein wird, binnen angemessener Zeit und zu angemessenen Kosten gleichwertigen Ersatz in der Führungsebene zu finden, welcher den Herausforderungen des UBM-Konzerns erfolgreich übernehmen kann. Das Scheitern binnen angemessener Zeit und zu angemessenen Kosten Mitglieder der Führungsebene zu rekrutieren, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Zukünftige Änderungen von Normen und Standards können sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.

Der UBM-Konzern ist einer Vielzahl von zunehmend strenger werdenden Gesetzen, Verordnungen und Standards unterworfen. Diese Normen und Standards regeln sowohl technische Standards als auch Arbeitsabläufe und beziehen sich unter anderem auf die Bauausführung, die Feuersicherheit, die Bausicherheit, die Verwendung giftiger Substanzen, die Abfallentsorgung und hygienische Standards. Die Einhaltung dieser Vorschriften verursacht hohe Kosten und setzt den UBM-Konzern Haftungsrisiken aus. Zusätzliche gesetzliche Pflichten könnten in der Zukunft eingeführt werden, die die Kosten für die Einhaltung der Vorschriften weiter erhöhen würden. Neue Vorschriften könnten den UBM-Konzern dazu zwingen, teure Anschaffungen zu tätigen, bestehende Immobilien neu auszustatten oder neu zu gestalten oder andere signifikante Ausgaben zu tätigen. Die Nichteinhaltung von bestehenden oder zukünftigen Normen oder Standards könnte Schadenersatzansprüche oder Strafen gegen den UBM-Konzern oder eine Reputationsbeeinträchtigung zur Folge haben. Daher könnte sich jede Änderung von Normen oder Standards negativ auf die Geschäfts- und Finanzlage sowie das Geschäftsergebnis des UBM-Konzerns auswirken. Die Emittentin unterliegt auch einer Vielzahl umweltrechtlicher Vorschriften in Bezug auf die Verwendung, Lagerung und Entsorgung umweltgefährdender Materialien und Abfälle. Sollte die Emittentin den geltenden Vorschriften nicht nachkommen oder zur Vornahme von solchen Aufwendungen verpflichtet werden, kann dies einen negativen Einfluss auf die

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten.

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt die Emittentin als Immobilienentwicklungsgesellschaft insbesondere dem Risiko aus Streitigkeiten mit Kooperations-, Joint Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Erwerben und Veräußerungen von Immobilien. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die internen Kontrollen des UBM-Konzerns in Bezug auf Korruption und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen.

Es besteht das Risiko, dass sich die internen Kontrollmechanismen des UBM-Konzerns, die korrupte und illegale Geschäftspraktiken verhindern sollen, als unzureichend erweisen, um eine Verstrickung von Mitarbeitern des Konzerns in illegale Geschäftspraktiken auszuschließen. Werden Fälle von Korruption oder anderer illegaler Handlungen von Konzernmitarbeitern aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Gesellschaften und ausländischen Betriebsstätten des UBM-Konzerns unterliegen bestimmten steuerlichen Risiken. Außerdem ist die Emittentin dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.

Die Emittentin kann nicht ausschließen, dass es im Rahmen einer Steuerprüfung aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte, etwa hinsichtlich der Beurteilung der steuerlichen Folgen gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen oder der Höhe von Rückstellungen, sowie aufgrund mangelhafter Dokumentation konzerninterner Verrechnungspreise für vergangene Zeiträume, im Einzelfall zu einer nachträglichen Änderung von Steuerbescheiden und zu Steuernachforderungen kommt. Es ist nicht auszuschließen, dass die in- und ausländischen Gesellschaften des UBM-Konzerns sowie ausländische Betriebsstätten Steuerrisiken vergangener Jahre nicht erkannt haben oder in Zukunft nicht erkennen, was im Einzelfall zu Steuernachforderungen führen könnte.

Die Struktur des UBM-Konzerns basiert auf den derzeit geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund von Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen oder bestimmten Maßnahmen innerhalb des UBM-Konzerns kann der UBM-Konzern zukünftig einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt sein, als dies derzeit erwartet wird.

Materialisieren sich einzelne oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der

Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin führt ihre Geschäfte oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften des UBM-Konzerns, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über die Geschäfte dieser Gesellschaften beschränkt sein kann.

Die Emittentin ist die Obergesellschaft des UBM-Konzerns. Zahlreiche Geschäfte des UBM-Konzerns werden jedoch nicht von der Emittentin, sondern von Tochter- oder Projektgesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochter- oder Projektgesellschaft getätigt, kann es sein, dass der Einfluss der Emittentin auf diese Gesellschaften oder die Aufsicht darüber beschränkt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Emittentin, direkt oder indirekt, keinen mehrheitlichen Anteil an diesen Gesellschaften hält. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin hat teilweise Haftungen für Verpflichtungen von Geschäftspartnern übernommen.

Die Emittentin ist teilweise Verträge eingegangen, wonach sie für die Verpflichtungen ihrer Geschäftspartner bei deren Ausfall solidarisch haftet. Sollte in einem solchen Fall ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen und die Emittentin gezwungen sein, diese Verpflichtungen zu übernehmen, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Geschäftsaktivitäten und der wirtschaftliche Erfolg des UBM-Konzerns sind von ihren Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen abhängig.

Der geschäftliche Erfolg des UBM-Konzerns hängt in erheblichem Maße von seinen Führungskräften und anderen Mitarbeitern in Schlüsselpositionen ab. Qualifizierte Mitarbeiter sind vor allem deshalb für den Erfolg des UBM-Konzerns von großer Bedeutung, weil sie aufgrund ihrer Erfahrung in der Lage sind, mögliche Risiken bei der Projektanbahnung und -durchführung frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Es ist nicht sicher, dass es dem UBM-Konzern gelingen wird, seine Führungskräfte und sonstigen Mitarbeiter in Schlüsselpositionen langfristig an das Unternehmen zu binden oder im Falle des Verlustes eines oder mehrerer dieser Mitarbeiter geeignete Nachfolger zu angemessenen Konditionen zu finden. Der Verlust von Führungskräften oder anderer Mitarbeiter in Schlüsselpositionen kann im Einzelfall einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Der bestehende Versicherungsschutz ist nicht notwendigerweise ausreichend zur Deckung sämtlicher denkbarer Schäden.

Der UBM-Konzern entscheidet über Art und Umfang des von ihm aufgenommenen Versicherungsschutzes zur Deckung der aus seiner Sicht wesentlichen Risiken auf Grundlage einer kaufmännischen Kosten-Nutzen-Analyse. Generell umfasst der Versicherungsschutz jene Haftungsrisiken, die typisch für die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns sind. Allerdings können

die versicherten Risiken einer unrichtigen Einschätzung unterliegen. Auch das unternehmerische Risiko des UBM-Konzerns ist nicht versichert. Es ist möglich, dass Schäden und Verluste entstehen, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Sollten dem UBM-Konzern Schäden entstehen, für die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, insbesondere bei Schadensfällen oder Verzögerungen bei der Ausführung von Bauarbeiten, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Aufgrund von Ausfällen können Forderungen des UBM-Konzerns nicht einbringlich sein.

Der UBM-Konzern unterliegt vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente, nämlich Ausleihungen und Forderungen, einem Ausfallsrisiko. Können die Forderungen des UBM-Konzerns nicht einbringlich gemacht werden, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die vom UBM-Konzern verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe Dritter werden.

Der UBM-Konzern bedient sich zur Administration seiner Geschäftstätigkeit umfangreicher IT-Systeme, die von der Verwendung von Servern und dem Einsatz spezieller Software bis hin zu Zutrittskontrollsystemen und Datenspiegelungen reichen. Ein Systemausfall eines oder mehrerer dieser IT-Systeme kann gravierende Folgen für den UBM-Konzern haben. Ebenso können unzulässige Zugriffe Dritter auf die Systeme des UBM-Konzerns dazu führen, dass diese IT-Systeme dem UBM-Konzern nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung stehen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

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

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

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER KAPITALSTRUKTUR DER EMITTENTIN UND DER AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die derzeitigen Hauptaktionäre der Emittentin können die Geschäftspolitik des UBM-Konzerns maßgeblich beeinflussen, unter Umständen auch entgegen den Interessen der Anleger.

Nach Kenntnis der Emittentin verfügen aktuell drei Aktionäre und eine Aktionärsgruppe gemeinsam über etwa 87,18% der Stimmrechte der Emittentin (PORR AG: etwa 41,80; CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH: 25,00% + 8 Aktien, Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch: etwa 14,84%, Ortner-Gruppe: etwa 6,01%). Durch die Konzentration des Anteilseigentums sind diese Hauptaktionäre in der Lage, unabhängig vom Abstimmungsverhalten der anderen Aktionäre, bedeutenden Einfluss auf alle wesentlichen Entscheidungen der Emittentin auszuüben, insbesondere die Zusammensetzung des Aufsichtsrates (und somit indirekt auch die Zusammensetzung des Vorstands). Dadurch ist es möglich, dass die Geschäftspolitik maßgeblich von diesen Hauptaktionären bestimmt wird und unter Umständen den Interessen der Anleger zuwiderläuft.

Die Aktien der Emittentin könnten Gegenstand eines Pflichtangebots sein, was zu einer vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen führen könnte.

Als österreichische Aktiengesellschaft, deren Aktien zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen sind, unterliegt die Emittentin dem Vollenwendungsbereich des österreichischen Übernahmegesetzes. Das Übernahmegesetz sieht unter anderem vor, dass ein Aktionär, der unmittelbar oder mittelbar mehr als 30% der auf ständig stimmberechtigte Aktien entfallenden Stimmrechte an einer österreichischen Aktiengesellschaft erlangt, deren Aktien zum Handel an einem geregelten Markt der Wiener Börse zugelassen sind, ein Pflichtangebot zu stellen hat, sofern keine der gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen von der Angebotspflicht besteht (§§ 24, 25 Übernahmegesetz). Ein Kontrollwechsel der Emittentin kann zur Kündigung der Teilschuldverschreibungen führen. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen nicht die von ihnen erwartete Rendite erzielen können.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM UMTAUSCHANGEBOT

Für jene Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Umtauschangebots nicht angeboten oder von der Emittentin nicht umgetauscht werden, besteht das Risiko der eingeschränkten oder ungewissen Handelbarkeit.

Die Emittentin bietet Inhabern der 2010-Teilschuldverschreibungen und oder 2011-Teilschuldverschreibungen an, Angebote zum Umtausch dieser Teilschuldverschreibungen in Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 zu stellen. Jene 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen, die von Anleihegläubigern im Rahmen des Umtauschangebots nicht zum Umtausch angeboten werden oder von der Emittentin nicht umgetauscht werden, bleiben weiterhin im Regierten Freiverkehr der Wiener Börse notiert. Je nach dem Ausmaß des insgesamt zum Umtausch angebotenen und tatsächlich umgetauschten Nennbetrages an 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen ist eine Beeinträchtigung der Handelbarkeit für den jeweils verbleibenden Nennbetrag zu erwarten. Ein geringeres handelbares Volumen von Teilschuldverschrei-

bungen kann in einem niedrigeren Preis resultieren, als bei einem höheren handelbaren Volumen gegeben wäre. Aus diesem Grund kann der Handel mit jenen Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Umtauschangebots nicht angeboten oder nicht umgetauscht werden, negativ beeinflusst sein. Ein eingeschränktes handelbares Volumen kann auch zu einem volatileren Marktpreis führen. Es wird keine Gewährleistung übernommen, dass nach Durchführung des Umtauschangebots für jene Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Umtauschangebots nicht angeboten oder nicht umgetauscht werden, überhaupt eine liquide Handelsmöglichkeit bestehen wird. Die Handelbarkeit für jene Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Umtauschangebots nicht angeboten oder nicht zurückgekauft werden, wird unter anderem davon abhängen, wie hoch das zum Handel verbleibende Nominale sein wird, wie viele Anleihegläubiger es geben wird und ob auf Seiten der Finanzintermediäre ein Interesse an der Aufrechterhaltung des Handels besteht. Die Emittentin beabsichtigt - neben der Handelbarkeit im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse - keine Schaffung einer weiteren Handelsmöglichkeit für jene Teilschuldverschreibungen, die im Rahmen des Umtauschangebots nicht angeboten oder nicht umgetauscht werden. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet, Angebote auf Umtausch von Teilschuldverschreibungen anzunehmen.

Die Emittentin trifft keine Verpflichtung zur Annahme von Angeboten, die auf Basis seiner Einladung abgegeben werden. Von Anleihegläubigern im Rahmen des Umtauschangebots abgegebene Angebote können von der Emittentin in ihrem alleinigen und freien Ermessen ohne Angabe von Gründen nicht oder nur teilweise angenommen werden. Weiters kann die Emittentin ihre Einladung in ihrem alleinigen und freien Ermessen ohne Angabe von Gründen abändern oder zur Gänze zurücknehmen. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Anleihegläubiger sind im Rahmen des Umtauschangebots verpflichtet, den Bestimmungen der Umtauschbedingungen zu entsprechen.

Anleihegläubiger, die im Rahmen des Umtauschangebots ein entsprechendes Angebot an die Emittentin richten wollen, können dies nur tun, wenn sie die Umtauschbedingungen sowie weitere nationale gesetzliche oder regulatorische Vorgaben einhalten. Die Emittentin und die Joint-Lead Manager trifft keine Verpflichtung, Anleihegläubiger auf Verstöße, die deren Angebote betreffen, aufmerksam zu machen.

Die Angebotsstellung von Anleihegläubigern im Rahmen des Umtauschangebots ist unwiderruflich.

Anleihegläubiger, die im Rahmen des Umtauschangebots ein entsprechendes Angebot an die Emittentin richten wollen, müssen ein solches Angebot unwiderruflich abgeben. Ein Widerruf ist nur unter sehr eingeschränkten, in den Umtauschbedingungen beschriebenen Fällen möglich.

Die zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen unterliegen einer Verfügungsbeschränkung.

Die der Emittentin zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen sind der Verfügbarkeit der Anleihegläubiger infolge der zu beauftragenden Depotsperre bis zur Abwicklung am Valutatag entzogen. Sollten zum Umtausch angebotene Teilschuldverschreibungen von der Emittentin nicht oder nur teilweise angenommen werden oder sollte die Einladung gänzlich

zurückgenommen werden, erhalten Anleihegläubiger für eine während des Umtauschangebots gegebene Verfügungsbeschränkung über die Teilschuldverschreibungen keinerlei Kompensation oder Gegenleistung.

Anleger tragen die im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot entstehenden Kosten und Gebühren.

Wenn die Emittentin ein Angebot nicht oder nur teilweise annimmt oder wenn die Emittentin eine Einladung gänzlich zurücknimmt oder wenn ein Anleihegläubiger in beschriebenen Fällen ein Angebot widerruft, sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot entstandenen Kosten, etwa zur Abgabe des Angebots oder zur Depotsperre, ausschließlich vom Anleihegläubiger zu tragen. Der Anleihegläubiger hat keinerlei Ersatzanspruch gegenüber der Emittentin, den Joint-lead Managern oder den Depotbanken.

RISIKEN BETREFFEND FINANZVERBINDLICHKEITEN IM ALLGEMEINEN UND ANLEIHESPEZIFISCHE RISIKEN IM BESONDEREN

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse zugelassen werden oder nicht in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen einbezogen werden, oder dass die Entwicklung des Kurses der Teilschuldverschreibungen unsicher ist.

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse zu stellen. Daneben soll auch ein Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen gestellt werden. Es ist nicht gewährleistet, dass die Wiener Börse oder die Frankfurter Wertpapierbörse diesem Antrag jeweils stattgeben wird. In diesem Fall sind Anleger dem Risiko ausgesetzt, dass entweder kein geregelter Markt oder sogar gar kein Markt besteht, an dem sie die Teilschuldverschreibungen handeln können.

Auch wenn dem Antrag der Emittentin auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse und/oder dem Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen stattgegeben wird, kann nicht garantiert werden, dass der zukünftige Kurs der Teilschuldverschreibungen nicht unter dem Nominale der Teilschuldverschreibungen liegen wird. Negative Auswirkungen auf den Kurs können insbesondere durch eine Verschlechterung der Geschäfte der Emittentin, eine Verschlechterung des Geschäftszweigs der Emittentin oder der Gesamtwirtschaft, eine Erhöhung des Zinsniveaus und einen generellen Abschwung am Kapitalmarkt ausgelöst werden. Während der letzten Jahre haben wesentliche Schwankungen bei Börsenkursen und Handelsvolumen an den Wertpapiermärkten stattgefunden. Derartige Schwankungen können nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Vor der Begebung der Teilschuldverschreibungen existiert für diese kein Markt und es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entstehen wird, oder, sofern er entsteht, fortbestehen wird; wegen fehlenden oder

illiquiden Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen.

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse sowie auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen. Wird diesen Anträgen durch die Wiener Börse und die Frankfurter Wertpapierbörse (oder auch nur einer Börse) entsprochen, wird die Liquidität (Handelbarkeit) der Teilschuldverschreibungen von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise dem Emissionsvolumen, der Ausstattung und der Marktsituation beeinflusst. Der Handel von Teilschuldverschreibungen kann – im Fall der Zulassung zum Handel im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse und/oder der Einbeziehung in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen – über die Börse, aber auch direkt über ein Kreditinstitut (OTC – Over the Counter) erfolgen. Es kann allerdings nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt.

Außerdem können die Teilschuldverschreibungen unter bestimmten Voraussetzungen von der Emittentin über den Markt oder anderweitig zurückerworben werden. Ein teilweiser Rückwerb der Teilschuldverschreibungen sowie deren mögliche darauffolgende Entwertung durch die Emittentin könnten ebenfalls zu einem weniger liquiden oder gar illiquiden Markt führen.

Bei Anleiheinvestoren, die während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen diese verkaufen möchten, kann aufgrund einer möglichen geringen Liquidität der Teilschuldverschreibungen nicht gewährleistet werden, dass diese auch zu einem aus Sicht des Anlegers fairen Marktpreis tatsächlich verkauft werden können. In einem illiquiden Markt ist es einem Investor unter Umständen nicht möglich, Teilschuldverschreibungen zu jedem Zeitpunkt zu einem fairen Marktpreis zu verkaufen. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Anleger unterliegen einem Inflationsrisiko. Dadurch kann die Realverzinsung aus der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringert werden.

Durch Inflation vermindert sich der Wert des von dem Anleger mit der Teilschuldverschreibung eingesetzten Kapitals. Bei einer Teilschuldverschreibung mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, die im vorliegenden Fall fünf Jahre beträgt, besteht ein Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Teilschuldverschreibung möglicherweise hierdurch einen Wertverlust erleidet und dadurch die Realverzinsung aus der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringert wird. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten der Veräußerung der Teilschuldverschreibung eingeschränkt, so dass der Anleger damit rechnen muss, die Teilschuldverschreibung bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt.

Die Emittentin unterliegt keiner Beschränkung, weitere Teilschuldverschreibungen zu emittieren. Die Emittentin kann darüber hinaus jederzeit Kreditfinanzierungen aufnehmen. Weitere Fremdfinanzierungen können die Mittel, aus denen die Tilgung der Teilschuldverschreibungen

im Fall der Insolvenz der Emittentin erfolgt, verringern. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Risiken bestehen aufgrund einer möglichen strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.

Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte Gläubiger der Emittentin und als solche denen der Tochtergesellschaften strukturell nachrangig, da besicherte Gläubiger einen bevorrechteten Zugriff auf Vermögenswerte haben, an denen ihnen ein sachenrechtliches Sicherungsrecht zusteht. Eine strukturelle Nachrangigkeit könnte auch im Hinblick auf unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften (wenn und soweit die Emittentin nicht selbst nachrangige Gläubigerin ist) bestehen, da diese im Fall der Insolvenz der Tochtergesellschaft einen Zugriff auf die Vermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaft haben und der Emittentin nur ein etwaiger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der relevanten Tochtergesellschaften zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin gegen eine Tochtergesellschaft in einer Insolvenz der Tochtergesellschaft nach anwendbarem Recht nachrangig behandelt werden.

Die mandatierten Syndikatsbanken können zur Erhöhung der Attraktivität der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen durch institutionelle Investoren diesen Zeichnungsprovisionen gewähren. Dies kann sich nachteilig auf den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen auswirken.

Im Rahmen der Platzierung von Teilschuldverschreibungen ist es nicht unüblich, dass das platzierende Kreditinstitut institutionellen Investoren zur Erhöhung der Attraktivität der Zeichnung Zeichnungsprovisionen gewährt. Diese Provision führt dazu, dass institutionelle Investoren, denen die Provision gewährt wurde, bereits bei geringen Zuwächsen des Marktpreises der Teilschuldverschreibungen über den Ausgabebetrag dazu neigen können, die gezeichneten Teilschuldverschreibungen am Markt mit Gewinn zu veräußern, mit der Folge dass der Marktpreis der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflusst wird.

Im Fall eines vorzeitigen Verkaufs, bei Tilgung zu Laufzeitende sowie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen besteht für Anleger das Risiko, eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlagungsmöglichkeiten zu finden.

Im Fall der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während ihrer Laufzeit oder bei Tilgung zu Laufzeitende sowie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen könnte der Anleger in der Situation sein, keine Möglichkeit der Wiederveranlagung vorzufinden, die besser als oder zumindest gleichwertig wie die Teilschuldverschreibungen ist. Dies könnte nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen kann die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein.

Der Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen ist nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern in einer Summe am Ende der Laufzeit im Jahr 2019. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Teilschuldver-

schreibungen auf eine neue Refinanzierung, eventuell durch die Begebung neuer Teilschuldverschreibungen, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung – gleich aus welchen Gründen – nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, die Teilschuldverschreibungen zu tilgen.

Die auf Euro lautenden Teilschuldverschreibungen können für solche Anleger ein Währungsrisiko bedeuten, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt; ferner könnten Regierungen und zuständige Behörden künftig Devisenkontrollen einführen.

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro. Wenn der Euro für einen Anleihegläubiger eine Fremdwährung darstellt, ist dieser Anleihegläubiger dem Risiko von Veränderungen von Wechselkursen ausgesetzt, die den Ertrag der Teilschuldverschreibung beeinträchtigen können. Veränderungen von Wechselkursen können vielfältige Ursachen haben, wie etwa makroökonomische Faktoren, Spekulationen und Interventionen durch Notenbanken und Regierungen. Außerdem können, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs nachteilig beeinflussen könnten. Im Ergebnis können Anleger weniger Kapital oder Zinsen als erwartet oder gar kein Kapital oder Zinsen erhalten.

Ein Anleihegläubiger der festverzinslichen Teilschuldverschreibungen ist dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis dieser Teilschuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt.

Die Teilschuldverschreibungen sind festverzinslich. Ein Anleihegläubiger festverzinslicher Teilschuldverschreibungen ist in besonderem Maße dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis solcher Teilschuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinssatzes sinkt. Während der Nominalzinssatz einer festverzinslichen Teilschuldverschreibung, wie näher in den Anleihebedingungen ausgeführt, während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen festgelegt ist, ändert sich typischerweise der Marktzinssatz täglich. Mit der Veränderung des Marktzinssatzes ändert sich auch der Preis festverzinslicher Teilschuldverschreibungen, nur typischerweise in entgegengesetzter Richtung. Wenn der Marktzinssatz steigt, fällt typischerweise der Preis festverzinslicher Teilschuldverschreibungen bis der Effektivzins dieser Teilschuldverschreibungen etwa dem Marktzinssatz vergleichbarer Anleihen entspricht. Wenn der Marktzinssatz fällt, steigt typischerweise der Preis festverzinslicher Teilschuldverschreibungen, bis der Effektivzins dieser Teilschuldverschreibungen etwa dem Marktzins vergleichbarer Anleihen entspricht. Wenn ein Anleihegläubiger der Teilschuldverschreibungen diese bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind Veränderungen des Marktzinses für den Anleihegläubiger unbeachtlich, weil die Teilschuldverschreibungen nach den Anleihebedingungen zu dem Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Für Anleger, die Teilschuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Teilschuldverschreibungen weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen. Anleger, die festverzinsliche Wertpapiere während ihrer Laufzeit veräußern möchten, sind somit dem Risiko von Kursverlusten

ten aufgrund eines Anstieges des Zinsniveaus ausgesetzt. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen führen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust bei den Anleihegläubigern kommen.

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf das Kursverhalten der Teilschuldverschreibungen der Emittentin. Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen und in der Folge zu Verlusten bei Anlegern führen, welche die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit veräußern. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Fall einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Im Insolvenzfall wird das Vermögen der Emittentin verwertet und zur Befriedigung der Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an die Gläubiger ausgekehrt. Die Ansprüche der Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind nicht besichert. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger im Insolvenzverfahren der Emittentin besteht nicht. Insbesondere wären vor den Ansprüchen der Inhaber von Teilschuldverschreibungen dinglich besicherte Ansprüche zu berücksichtigen. Es besteht auch keine Einlagensicherung für die Teilschuldverschreibungen.

Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen führen.

Die Finanzmarktaufsichtsbehörde ist berechtigt, den Handel der Teilschuldverschreibungen auszusetzen oder eine solche Handelsaussetzung von der Wiener Börse zu verlangen, wenn dies nach Ansicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde im Interesse eines ordnungsgemäß funktionierenden Marktes notwendig ist und Anlegerinteressen dem nicht entgegenstehen. Die Finanzmarktaufsichtsbehörde kann von der Wiener Börse auch die Handelsaussetzung im Zusammenhang mit Maßnahmen gegen Marktmanipulation und Insiderhandel verlangen. Auch die Wiener Börse ist berechtigt, von sich aus eine Handelsaussetzung zu verfügen. Dies gilt ebenfalls für die Einbeziehung in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen: auch an diesem Markt kann die BaFin als Aufsichtsbehörde eine Handelsaussetzung verlangen oder die Frankfurter Wertpapierbörse kann selbst eine Handelsaussetzung festsetzen. Jede Handelsaussetzung der Teilschuldverschreibungen führt dazu, dass Anleger ihre Teilschreibungen nicht über die Börse oder eventuell nur zeitverzögert außerbörslich veräußern können. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Teilschuldverschreibungen mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können.

Die Entscheidung der Anleger, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Die Anleger sollen sich darüber im Klaren sein, ob die

Teilschuldverschreibungen ihre Bedürfnisse abdecken. Wenn Anleger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten sie zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.

Die Steuerrechtslage zum Zeitpunkt der Emission der Teilschuldverschreibungen kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einerseits einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Gebarung der Emittentin, und andererseits auch auf den wirtschaftlichen Wert der Teilschuldverschreibungen haben, sowie die von den Anlegern erzielten Renditen auf das mit der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen investierte Kapital negativ beeinflussen. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern. Auch kann eine vorzeitige Kündigung der Anleihe Einfluss auf die steuerliche Situation eines Anlegers haben. Ebenso kann es sein, dass eine Abgabenbehörde die Auffassung vertritt, dass der Umtausch von Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Umtauschangebots als steuerpflichtiger Veräußerungsvorgang zu betrachten ist. Die grundsätzlichen steuerrechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt stellen weder eine allgemeine noch eine individuelle steuerliche Beratung dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen eine individuelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.

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

Anleger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

Die veränderbare Sammelurkunde, die die Teilschuldverschreibungen verbrieft, wird von der OeKB als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder -rechte an der veränderbaren Sammelurkunde zu, die gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wertpapiersammelbank und außerhalb Österreichs gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking, société anonyme, Luxemburg und/oder Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien übertragen werden können. Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung der Teilschuldverschreibungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse abhängig. Solange die Teilschuldverschreibungen durch die Sammelurkunde verbrieft sind,

wird die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf die Teilschuldverschreibungen durch Zahlungen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber nachkommen. Die Zahlung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen. Anleihegläubiger sind daher auch in Bezug auf Zahlungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse bei der Wertpapiersammelbank und den Clearingsystemen abhängig.

Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.

Weder die Emittentin noch die Syndikatsbanken und die mit ihnen verbundenen Unternehmen sind für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger oder deren Übereinstimmung mit den nach dem nationalen Recht anwendbaren Gesetzen und Verordnungen oder der jeweiligen Verwaltungspraxis im Heimatland des Anlegers verantwortlich. Potenzielle Anleger dürfen sich bei der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen nicht auf die Emittentin oder die Syndikatsbanken und die mit ihnen verbundenen Unternehmen verlassen.

Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.

Bei den im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements des UBM-Konzerns. Sie geben die gegenwärtige Auffassung des Managements in Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden. Dies kann zu möglicherweise nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu nachteiligen Auswirkungen für Anleger führen.

Anleger unterliegen ohne Beratung dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sein können.

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Investment- oder einen Steuerberater.

Jeder potenzielle Anleger sollte prüfen, ob eine Anlage in die Teilschuldverschreibungen angesichts ihrer jeweiligen Umstände zweckmäßig ist. Insbesondere sollte jeder Anleger:

(i) über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Teilschuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Teilschuldverschreibungen sowie der in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis in Bezug genommenen Informationen vornehmen zu können;

(ii) Zugang zu sowie Kenntnis von geeigneten Analysemethoden haben, um im Kontext seiner jeweiligen finanziellen Situation und der zu prüfenden Anlageentscheidung die Anlage in die Teilschuldverschreibungen und den Einfluss beurteilen zu können, den die Teilschuldverschreibungen auf sein gesamtes Anlageportfolio ausüben werden;

(iii) über ausreichende finanzielle Reserven und Liquidität verfügen, um alle mit der Anlage in die Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken ausgleichen zu können, auch für den Fall, in dem Kapital oder Zinsen in einer oder mehrerer Währungen zu zahlen sind oder in dem die Währung des Kapitals oder der Zinsen eine andere ist als die Währung des potenziellen Anlegers;

(iv) die Anleihebedingungen gründlich lesen und verstehen; und

(v) in der Lage sein (entweder selbst oder mit der Hilfe von Finanzberatern), mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können und seine Fähigkeit, die jeweiligen Risiken tragen zu können, zu beurteilen.

Die Investitionen bestimmter Anleger unterliegen Investmentgesetzen und -verordnungen sowie der Überwachung oder Regulierung durch bestimmte Behörden. Jeder potenzielle Anleger sollte einen Finanzberater hinzuziehen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang (i) die Teilschuldverschreibungen für ihn geeignete Investitionen darstellen, (ii) die Teilschuldverschreibungen als Sicherheiten für verschiedene Arten der Kreditaufnahme genutzt werden können, und (iii) andere Beschränkungen auf den Kauf oder die Verpfändungen von Teilschuldverschreibungen Anwendung finden. Finanzinstitute sollten ihre Rechtsberater oder die geeignete Regulierungsbehörde hinzuziehen, um die geeignete Einordnung der Teilschuldverschreibungen nach den jeweiligen anwendbaren Risikokapitalregeln oder nach vergleichbaren Bestimmungen festzustellen.

Anleger haben keine unternehmerischen Mitwirkungsrechte.

Die Anleger der Teilschuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser Fremdkapital zur Verfügung. Als Fremdkapitalgeber haben die Anleger keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin. Es handelt sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Den Anlegern der Teilschuldverschreibungen stehen keinerlei Mitgliedschaftsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse und Mitspracherechte zu.

Anleger unterliegen möglicherweise den Regelungen zu FATCA.

Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen können einer Quellensteuer gemäß FATCA unterfallen. Dies kann zu einem verminderten Ertrag für Anleger führen.

TEIL 1: REGISTRIERUNGSFORMULAR FÜR SCHULDTITEL

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien, Österreich und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. ABSCHLUSSPRÜFER

2.1 Name, Anschrift und Angaben über die Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung der Abschlussprüfer

Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2012

Der IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2012 wurde von der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, A-1010 Wien, Österreich, geprüft und am 12.03.2013 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2013

Der IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013 wurde von der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, A-1010 Wien, Österreich, geprüft und am 11.03.2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Mitgliedschaft

Die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung des entsprechenden IFRS-Konzernabschlusses Mitglieder der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Schönbrunner Straße 222-228/1/6, A-1120 Wien, Österreich.

2.2 Änderung des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Emittentin hat während des von den historischen Finanzinformationen umfassten Zeitraums seine Funktion weder niedergelegt, noch wurde er abberufen oder nicht wieder bestellt.

3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

3.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die in den nachfolgenden Tabellen enthaltenen ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen der Emittentin sollten insbesondere im Zusammenhang mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Finanzausweisen und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden. Die ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen stammen aus den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2013 und 31.12.2012 oder sind aus diesen abgeleitet. Die Konzernabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2013 und zum 31.12.2012 wurden gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellt.

Aufgrund der Anwendung neuer Rechnungslegungsstandards für den Konzernabschluss zum 31.12.2013 wurden die unten genannten Finanzkennzahlen zum Zweck der Vergleichbarkeit für das Jahr 2012 restated, somit in einer Weise dargestellt, die eine Vergleichbarkeit mit den Finanzkennzahlen für den Konzernabschluss zum 31.12.2013 erlaubt.

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	217.225,5	133.974,5
Betriebsergebnis (EBIT).....	29.400,0	12.143,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT).....	17.843,6	12.871,9
Jahresüberschuss.....	13.528,1	13.684,3
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in EUR)	2,14	2,15

(in TEUR)	31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Bilanz		
Bilanzsumme	630.775,9	632.990,6
Langfristige Vermögenswerte	427.654,4	437.813,1
Kurzfristige Vermögenswerte	203.121,5	195.177,5
Langfristige Verbindlichkeiten	348.470,6	386.516,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	118.586,5	92.794,0
Eigenkapital	163.718,6	153.680,4

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus der Betriebstätigkeit.....	12.634,4	16.192,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	-987,3	-40.262,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	-5.136,3	11.780,6

(Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2013)

(in EUR Mio)	1. Januar - 31. Dezember	
	2013	2012 (restated)
Jahresgesamtleistung nach Ländern		
Österreich.....	37,5	56,0
Deutschland.....	164,9	44,2
Polen.....	48,7	117,2
Tschechische Republik.....	4,7	7,3
Frankreich.....	17,5	18,4
Russland.....	1,2	3,8
Schweiz.....	0,1	0
Rumänien.....	1,3	1,6
Niederlande.....	10,8	9,6
Sonstiges Ausland.....	0	0,2

(Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2013)

3.2 Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen ausgewählten konsolidierten Kennzahlen der Emittentin stammen aus dem ungeprüften Quartalsbericht der Emittentin zum 31.03.2014 (Zwischenmitteilung), der durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert wurde:

(in EUR Mio)	1. Quartal	
	2014	2013
Gesamteinkünfte UBM-Konzern.....	59,7	46,7
Zentral- und Osteuropa.....	17,1	11,7
Westeuropa.....	25,1	25,9
Österreich.....	17,5	9,1
Investitionen (inklusive equity-Beteiligungen).....	19,4	23,8
EBT.....	2,5	2,0

(Quelle: Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 31.03.2014)

Seit dem 31.03.2014 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin sowie der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gegeben.

4. RISIKOFAKTOREN

Siehe dazu das Kapitel "RISIKOFAKTOREN" (beginnend auf Seite 33).

5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin

Die Emittentin wurde am 03.03.1873 unter der Firma "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" gegründet. Nach der Gründungsversammlung am 03.03.1873 erfolgte die Eintragung in das Handelsregister am 11.03.1873.

In den Jahren nach der Gründung (1873-1915) war die Emittentin nach eigener Einschätzung der zweitgrößte Ziegelhersteller der österreichisch-ungarischen Monarchie. Die Emittentin betrieb 10 Ziegelwerke mit über 2.000 Beschäftigten. Der Marktanteil am Wiener Ziegelmarkt betrug etwa 30%. Im Jahr 1912 erwarb die Allgemeine österreichische Baugesellschaft (die heutige PORR AG) die Mehrheit der Aktien an der Emittentin. Ab 1916 erfolgte der sukzessive Rückzug aus der Ziegelproduktion, unter anderem durch Verkauf der Ziegelproduktionsstätten an die Wienerberger Baustoffindustrie AG (die heutige Wienerberger AG). Die Geschäftstätigkeit wurde verstärkt auf den Bereich der Immobilienentwicklung, vorerst im Großraum Wien, fokussiert.

Zwischen 1991 und 2006 wurden die Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und –management intensiviert. Mit den Markteintritten in Tschechien (1992), Polen (1993), Ungarn (1994), Deutschland (1999), Frankreich (2001), der Slowakei (2004), der Schweiz (2005), Rumänien, Kroatien, Bulgarien und Ukraine (2006) sowie Russland (2007) erfolgte die Internationalisierung der Gesellschaft. Im Jahr 2010 erfolgte der Markteintritt in den Niederlanden. 1997 wurde die Firma der Emittentin in "UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft" geändert.

Die PORR AG hat im Jahr 2004 ein 25%-Aktienpaket der bis dahin vollkonsolidierten Beteiligung an der Emittentin verkauft, wodurch der Anteil der PORR AG an der Emittentin auf unter 50% sank. Seit diesem Zeitpunkt wird die Beteiligung an der Emittentin von der PORR AG at Equity bilanziert.

5.1.1 Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin

Die Emittentin führt die Firma "UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft". Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin auch unter dem kommerziellen Namen "UBM" auf. Für den Konzern der Emittentin wird auch die Bezeichnung "UBM-Konzern" verwendet.

5.1.2 Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registernummer

Die Emittentin ist unter FN 100059 x im Firmenbuch der Republik Österreich eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

5.1.3 Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin

Die Emittentin wurde am 03.03.1873 unter der Bezeichnung "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" gegründet, am 11.03.1873 im Handelsregister eingetragen und seither in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft geführt. Die Emittentin führt die Firma UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft seit 1997.

Die Emittentin ist gemäß § 1 Abs 3 der Satzung der Emittentin auf unbestimmte Zeit errichtet.

5.1.4 Sitz und Rechtsform der Emittentin sowie Kontaktinformation

Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht gegründete und bestehende Aktiengesellschaft mit der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Hauptverwaltung der Emittentin lautet +43 (0) 50 626-1471.

5.1.5 Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit

Nicht anwendbar, weil es keine wichtigen Ereignisse seit dem 31.12.2013 bzw dem 31.03.2014 gab.

5.2 Investitionen

5.2.1 Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses

Die wichtigsten laufenden Investitionen betreffen folgende Projekte:

- **Salzburg, Rainbergstraße:** Es handelt sich um ein Wohnbauprojekt am Fuße des Rainbergs in Salzburg, das 66 Wohnungen beherbergt. Die Wohnungen sind bereits überwiegend verkauft und sollen bis Ende Juni 2014 an die Käufer übergeben werden.
- **Graz, Kahngasse:** Es handelt sich um ein Wohnbauprojekt mit voraussichtlich 48 Eigentumswohnungen, mit dessen Errichtung im Jahr 2014 begonnen werden soll. Die Fertigstellung ist bis spätestens 2018 geplant.
- **Frankfurt, Central Living:** Im nördlich von Frankfurt gelegenen Riedberg entstehen insgesamt ca 100 Eigentums- und Mietwohnungen (72 davon im ersten Bauabschnitt), 6 Geschäftslokale sowie eine Tiefgarage mit 155 Plätzen. Besonderen Wert wird neben der guten U-Bahn-Anbindung auch auf eine anspruchsvolle Architektur gelegt. Der Baubeginn ist erfolgt und der Vertrieb läuft bereits.
- **München, Landsberger Straße:** Geplant ist die Errichtung eines Bürogebäudes. Die Abbrucharbeiten des Bestandsobjektes sind abgeschlossen und die Verwertung ist bereits angelaufen. Die Fertigstellung ist bis 2016 geplant.
- **Krakau, Alma Tower:** Das Bürogebäude "Alma Tower" liegt etwa 3 km nordöstlich der Krakauer Altstadt. Es ist umgeben von mehreren Kaufhäusern, Wohnhausanlagen, einem großen Einkaufszentrum sowie mehreren kleinen Parks. Das 48 m hohe Bürogebäude hat 14 Ober- und drei Untergeschosse mit 149 Garagenplätzen. Die Fertigstellung ist für voraussichtlich Sommer 2014 geplant.
- **Breslau, Times II:** Es handelt sich bei diesem Projekt um die Errichtung eines Bürogebäudes in der polnischen Stadt Breslau mit einer geplanten Bruttogeschossfläche von etwa 24.500m². Mit der Errichtung wurde im 2. Quartal 2014 begonnen, die Bauzeit wurde mit etwa 20 Monaten geplant.

5.2.2 Angaben über die wichtigsten künftigen, bereits beschlossenen Investitionen der Emittentin

Seit dem Datum der Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Emittentin zum 31.12.2013 wurden folgende künftige Investitionen beschlossen:

- **Berlin:** Ankauf eines Grundstücks zur Entwicklung eines Wohnbauprojekts mit Gewerbeanteil
- **Krakau:** Ankauf eines Grundstücks zur Entwicklung eines Büro- und Geschäftshauses

5.2.3 Angaben über Finanzierungsquellen für künftige Investitionen

Die künftigen Investitionen werden aus den vom UBM-Konzern generierten Mitteln sowie mit projektspezifischen Fremdkapitalaufnahmen finanziert.

6. GESCHÄFTSÜBERBLICK

6.1 Haupttätigkeitsbereiche

6.1.1 Beschreibung der Tätigkeit der Emittentin

Die Emittentin ist im Bereich der Immobilienentwicklung tätig. Im Gegensatz zu sogenannten Immobilien(bestand-)gesellschaften oder immobilienverwaltenden Immobilienfonds generiert die Emittentin ihre Erträge nicht (oder zumindest nicht überwiegend) aus Mieteinnahmen, sondern vielmehr aus Immobilienentwicklungserlösen. Die Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung besteht darin, Immobilien zu erwerben, die Immobilien zu entwickeln (mit anderen Worten: einen Mehrwert zu schaffen), und in der Folge gewinnbringend zu veräußern.

Die Entwicklung einer Immobilie kann dabei eine oder mehrere Phasen umfassen: vom Erwerb von Liegenschaften, über die Errichtung von Gebäuden und deren Vermietung bis hin zur Veräußerung dieser Liegenschaften. Die Emittentin ist dabei, je nach Projekt, in unterschiedlicher Weise und Dauer in die Immobilienentwicklungsaktivitäten involviert. Es ist daher möglich, dass die Emittentin lediglich unbebaute Grundstücke erwirbt und diese vor der Bebauung wieder weiterveräußert, oder dass die Emittentin Gebäude auf Liegenschaften errichtet und unverzüglich nach Fertigstellung der Gebäude wieder veräußert. Es ist aber ebenso möglich, dass die Emittentin die Liegenschaften für längere Zeit hält und die darauf befindlichen Gebäude vermietet. Die Emittentin ist auch als Projektpartner gemeinsam mit Dritten tätig, oder agiert auch selbst als Bauträger. Daneben bietet die Emittentin auch Nebendienstleistungen an, wie etwa Facility-Management Dienstleistungen.

Je nach Marktumfeld realisiert die Emittentin Wohn- und Büroimmobilien, sowie Hotelanlagen und Gewerbeimmobilien (etwa Einkaufszentren und Logistikbauten).

Die Entwicklung von Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien erfolgt oftmals dergestalt, dass Gebäude errichtet werden und nach kurz- oder mittelfristiger Vermietung wieder veräußert werden. Teilweise erfolgt die Veräußerung auch vor Beginn der Vermietung. Die Mieterträge aus den entwickelten Immobilien stehen dabei nicht im Vordergrund.

Im Bereich von Hotels gestaltet sich die Geschäftstätigkeit ein wenig abweichend: wenn neue Hotels errichtet oder bestehende Hotels adaptiert werden, werden diese vorübergehend in den Bestand der Emittentin aufgenommen. Die Bewirtschaftung erfolgt nicht unmittelbar durch die Emittentin, sondern vielmehr durch Vertragspartner der Emittentin, welche Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften sind. Die Emittentin stellt der jeweiligen Betreibergesellschaft die in ihrem Eigentum stehende Hotelimmobilie zur Verfügung. Die jeweilige Hotelmanagement- und betriebsgesellschaft ist für die Führung des Hotels zuständig, hat die Aufsicht über das Hotelpersonal und die Verpflichtung, möglichst hohe Erträge zu erzielen. Dafür erhält sie regelmäßig eine umsatz- und erfolgsabhängige Management-Fee sowie Kostenersatz für Verwaltungskosten, Lohnkosten etc.

Erwerber von Hotelimmobilien erwerben diese regelmäßig nicht unmittelbar nach der Fertigstellung, sondern erst nachdem durch einige Jahre hindurch ein bestimmter Auslastungsgrad und eine bestimmte Rentabilität eines Hotels dargestellt werden konnte. Aus diesem Grund werden Hotelimmobilien in der Regel länger als andere Immobilien gehalten, bevor diese veräußert werden.

Zum 31.12.2013 verfügte der UBM-Konzern über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von rund 2,5 Mio m². Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 460.000 m² des Immobilienbesitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 31% Büros, 31% Gewerbe und 4% Wohnfläche aufteilen. 34% der Nutzfläche betreffen Hotels. Im Zeitraum zwischen dem 31.12.2013 und dem Datum dieses Prospekts wurden bereit wieder Immobilien durch den UBM-Konzern veräußert, sodass sich die oben genannten Flächen zum Datum dieses Prospekts entsprechend reduziert haben.

Die Emittentin ist bei ihren Geschäftsaktivitäten teilweise selbst operativ tätig, teilweise bedient sie sich der Gesellschaften des UBM-Konzerns. Die Emittentin, als Obergesellschaft des UBM-Konzerns, steht den regionalen Leitgesellschaften vor und leitet die Geschäftstätigkeit in Österreich.

Die Emittentin ist der Ansicht, dass sie deshalb in der Lage ist, gewinnbringend Immobilienentwicklungen durchzuführen, weil sie über jahrzehntelange Erfahrung in diesem Bereich verfügt, und überdies – im Gegensatz zu Immobiliengesellschaften und Immobilien-verwaltenden Immobilienfonds – zahlreiche Leistungen im Rahmen der Wertschöpfungskette selbst erbringt. So beschäftigt der UBM-Konzern etwa zahlreiche Techniker und Technikerinnen, die architektonische Planungen von Wohn-, Büro-, Hotel- und Gewerbeimmobilien durchführen. Aus diesem Grund kann die Emittentin bereits sehr früh Erfahrungen aus der Vergangenheit für die spätere Bewirtschaftung im Rahmen der Planung und Konzeption von Immobilien einfließen lassen, die wesentliche Auswirkungen auf die Errichtungskosten und spätere Betriebskosten haben.

6.1.2 Angabe wichtiger neuer Produkte und Dienstleistungen

Es werden keine wichtigen neuen Produkte oder Dienstleistungen angeboten.

6.2 Wichtigste Märkte

Die Emittentin unterscheidet im Rahmen der Segmentberichterstattung die Geschäftsfelder "Österreich", "Westeuropa" und "Zentral- und Osteuropa". Die Geschäftsfelder orientieren sich

geografisch am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Mieteinnahmen, Projektverkäufen, Hotelbetrieb und Dienstleistungen für folgende Länder zusammen: Im Geschäftsfeld "Österreich" werden alle Aktivitäten in Österreich sowie die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien zusammengefasst. Das Geschäftsfeld "Westeuropa" umfasst Deutschland, Frankreich, die Niederlande und die Schweiz. Die Tschechische Republik, Polen, die Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Ukraine, Russland und Kroatien bilden das Geschäftsfeld "Zentral- und Osteuropa". (Die Emittentin ist derzeit gerade dabei, sich aus der Ukraine zurückzuziehen. Die ukrainische Tochtergesellschaft der Emittentin befindet sich bereits in Liquidation.)

Die wesentlichen von der UBM gehaltenen Immobilien sind im Detail in Anlage 3 zu diesem Prospekt beschrieben. Die Immobiliengutachten wurden um den Bilanzstichtag zwischen Dezember 2013 und Mai 2014 erstellt.

Die Emittentin unterscheidet drei Arten von Immobilien: Finanzimmobilien nach IAS 40, Immobilien des Sachanlagevermögens nach IAS 16, und Immobilien des Umlaufvermögens nach IAS 2.

Die Immobilien der Emittentin wurden überwiegend von externen Gutachtern bewertet. Die Finanzimmobilien nach IAS 40 haben insgesamt einen Wert von rund EUR 206,3 Mio (bezogen auf die Höhe des Anteils des UBM-Konzerns: EUR 185,8 Mio). Die Immobilien des Sachanlagevermögens nach IAS 16 haben insgesamt einen Wert von rund EUR 22,7 Mio ((bezogen auf die Höhe des Anteils des UBM-Konzerns: EUR 22,7 Mio). Die Immobilien des Umlaufvermögens nach IAS 2 haben einen Wert von rund EUR 144,9 Mio (bezogen auf die Höhe des Anteils des UBM-Konzerns: EUR 142,0 Mio).

Ergänzend wurden zu Informationszwecken die wesentlichen in at equity bilanzierten Gesellschaften gehaltenen Immobilien angeführt, die einen anteiligen Wert in der Höhe von rund EUR 234,4 Mio aufweisen.

Hinsichtlich der Zusammenfassung der detaillierten Bewertungen der einzelnen Immobilien wird auf Anlage 3 zu diesem Prospekt verwiesen.

6.3 Grundlage für die Angaben zur Wettbewerbssituation

Nicht anwendbar, weil für die von der Emittentin betroffenen Geschäftsbereiche in der Regel keine publizierten Statistiken existieren.

7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

7.1 Beschreibung des Konzerns der Emittentin und Stellung innerhalb des UBM-Konzerns

Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an, sondern ist die Obergesellschaft des UBM-Konzerns. Einen groben Überblick über die Struktur des Konzerns zum Stichtag 31.12.2013 bietet die nachfolgende Grafik, aus der ersichtlich ist, dass es für jeden Staat, in dem die Emittentin tätig ist, eine regionale Leitgesellschaft gibt, unter der die einzelnen Projektgesellschaften tätig werden:



Die Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Emittentin im Inland und Ausland zum 31.12.2013 sind im Konzernabschluss zum 31.12.2013 enthalten.

7.2 Abhängigkeit von anderen Unternehmen innerhalb der Gruppe

Die Emittentin ist selbst nur teilweise operativ tätig. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können.

8. TRENDINFORMATIONEN

8.1 Veränderungen seit dem letzten geprüften Konzernabschluss

Aus Sicht der Emittentin gibt es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen hinsichtlich der Aussichten der Emittentin seit dem 31.12.2013.

8.2 Aussichten der Emittentin

Der Emittentin sind keine Trends, Unsicherheiten, Nachfrageentwicklungen, Verpflichtungen oder Vorfälle bekannt, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinträchtigen dürften.

Nach Einschätzung des Managements der Emittentin hält die wirtschaftlich unsichere Lage auch im Jahr 2014 an.

9. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

10.1 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und ihre Positionen

10.1.1 Allgemeines zum Vorstand

Gemäß § 7 der Satzung der Emittentin besteht der Vorstand aus zwei, drei oder vier vom Aufsichtsrat zu bestellenden Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus drei Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Die Emittentin wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten, mit den gesetzlichen Einschränkungen kann die Emittentin auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden.

Gemäß der Satzung und der Geschäftsordnung des Vorstands der Emittentin bedürfen bestimmte Maßnahmen des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats, etwa:

- der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen (§ 228 UGB), die im Einzelfall EUR 2.000.000,00 übersteigen sowie der Erwerb, die Veräußerung und Stilllegung von Unternehmen und Betrieben;
- der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften, die im Einzelfall EUR 2.000.000,00 übersteigen;
- die Errichtung und Schließung von Zweigniederlassungen;
- Investitionen, die (i) nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb bzw der genehmigten Veräußerung von Liegenschaften oder Beteiligungen stehen und (ii) im Einzelfall EUR 500.000,00 und insgesamt im Geschäftsjahr EUR 5.000.000,00 über-

steigen, wobei der Vorstand hierfür ein Jahresbudget vorzulegen und laufend zu aktualisieren hat;

- die Aufnahme von Anleihen und sonstige Kapitalmarktmaßnahmen sowie die Aufnahme von Darlehen und Krediten, die nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb von Liegenschaften oder Beteiligungen bzw. Umsetzung von genehmigten Projekten stehen, wobei der Vorstand alljährlich einen Finanzplan vorzulegen und laufend zu aktualisieren hat;
- die Gewährung von Darlehen und Krediten mit einer Wertgrenze ab EUR 500.000,00, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören oder sie nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb bzw der genehmigten Veräußerung von Liegenschaften oder Beteiligungen stehen, oder soweit sie die Umsetzung von genehmigten Projekten betreffen oder bei außergewöhnlichen Risiken;
- die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten;
- die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;
- die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen, Prämien und Pensionszusagen an Arbeitnehmer und leitende Angestellte;
- die Einräumung von Optionen auf Aktien der Gesellschaft an Arbeitnehmer und leitende Angestellte der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens sowie an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates von verbundenen Unternehmen;
- die Erteilung der Prokura;
- der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrates, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen (§ 228 Abs 3 UGB) zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat;
- die Übernahme einer leitenden Stellung (§ 80 AktG) in der Gesellschaft innerhalb von zwei Jahren nach Zeichnung des Bestätigungsvermerks durch den Abschlussprüfer, durch den Konzernabschlussprüfer, durch den Abschlussprüfer eines bedeutenden verbundenen Unternehmens oder durch den den jeweiligen Bestätigungsvermerk unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer sowie eine für ihn tätige Person, die eine maßgeblich leitende Funktion bei der Prüfung ausgeübt hat, soweit dies nicht gemäß § 271 c UGB untersagt ist;
- Maßnahmen, mit denen der Vorstand von einer ihm gemäß § 102 Abs 3 oder 4 AktG erteilten Ermächtigung Gebrauch macht.

10.1.2 Personelle Zusammensetzung des Vorstands

Die nachfolgende Tabelle zeigt die derzeitigen Mitglieder des Vorstandes, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode:

Name	Geburts- datum	Position und Ressortzuständigkeit	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Karl Bier	03.03.1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2016
Heribert Smolé	16.02.1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2016
Dipl.Ing. Martin Löcker	13.03.1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2016

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich) erreichbar.

Mag. Karl Bier wurde im März 1955 geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der Emittentin tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied ist er zuständig für den Aufbau und den Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im In- und Ausland, für Leasing- und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb sowie Personal. Derzeit ist Mag. Bier Vorsitzender des Vorstandes der UBM.

Heribert Smolé wurde im Februar 1955 geboren. 1973 ist er in den Porr-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der Emittentin tätig und übernahm nach und nach die Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers bzw. kaufmännischen Vorstands in verschiedenen Gesellschaften des Porr-Konzerns und des UBM-Konzerns. Seit 1997 ist er Vorstandsmitglied der Emittentin, er ist für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Konzern- und Projektfinanzierungen, Kfm. Risikomanagement, Controlling, Berichtswesen/Budgetierung/Prognosen, Personaladministration sowie für Versicherungen und Geräteverwaltung zuständig.

Dipl.Ing. Martin Löcker wurde im März 1976 geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immobilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den Porr-Konzern respektive bei der Emittentin. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der Emittentin und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt und seit 1.3.2009 Mitglied des Vorstandes der Emittentin und als solches für die Bereiche Projektkalkulation, technisches Reporting/Controlling, technisches Qualitätsmanagement, Asset Management Hotels und Investitionsrechnung verantwortlich.

10.1.3 Allgemeines zum Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Gemäß der Satzung der Emittentin beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zehn. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der Emittentin aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden – falls nicht für eine kürzere Funktionsperiode – für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Lehnt ein in den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied die Wahl ab oder scheidet im Laufe des Jahres ein Mitglied aus, so bedarf es keiner Ersatzwahl solange dem Aufsichtsrat mindestens drei gewählte Mitglieder angehören. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitglieds.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los den Ausschlag. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal im Geschäftsjahr zusammen, wobei die Sitzungen vierteljährlich stattzufinden haben.

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann.

Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet, der derzeit aus allen Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht.

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für die Emittentin erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate Governance-Berichts sowie die Erstattung des Reports über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Reports über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

10.1.4 Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Die nachstehende Tabelle zeigt die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrates, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode:

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit
Dipl.Ing. Horst Pöchhacker	16.11.1938	Vorsitzender des Aufsichtsrats	03.09.1987
Ing. Karl-Heinz Strauss	27.11.1960	Stellvertreter des Vorsitzenden	14.04.2011
Dr. Bruno Ettenauer	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007
Mag. Wolfhard Fromwald ¹⁾	22.06.1952	Mitglied	30.04.2014
MMag. Christian B. Maier	09.01.1966	Mitglied	03.05.2013
Mag. Florian Nowotny	19.08.1975	Mitglied	30.04.2014
Dipl.Ing. Iris Ortner ²⁾	31.08.1974	Mitglied	14.04.2011
Dr. Johannes Pepelnik	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004

¹⁾ Mag. Wolfhard Fromwald war bereits von 11.04.2007 bis 03.05.2013 Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin.

²⁾ Dipl.Ing. Iris Ortner war bereits von 02.07.2003 bis 05.05.2010 Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin.

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 Beschluss fasst, bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich) erreichbar.

Dipl.Ing. Horst Pöchhacker, geboren im November 1938, graduierte 1962 zum Diplomingenieur an der Technischen Universität Wien, Fakultät für Bauingenieurwesen und Architektur. Anschließend trat er in die Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft (heute: PORR AG) als Bauleiter ein. Seit 1976 war er Vorstandsmitglied der Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft (heute: PORR AG) und von 1982 bis 2007 darüber hinaus deren Vorstandsvorsitzender und Generaldirektor. Zurzeit gehört er einer Reihe von Aufsichtsräten von Unternehmen wie beispielsweise der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft, der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und der Österreichische Bundesbahnen-Holding AG an.

Ing. Karl-Heinz Strauss wurde im November 1960 in Klagenfurt, Österreich, geboren. Nach Abschluss der HTL in Mödling absolvierte er internationale Studienprogramme in Harvard, St. Gallen, Fontainebleau und Hayward. Von 1980 bis 1984 war er als selbständiger Unternehmer im Bereich Tiefbau tätig. 1987 begann er seine berufliche Laufbahn bei der Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft (RZB) im Bereich Kommerzkunden. Er übernahm ab 1992 verschiedene Funktionen als Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglied in diversen Immobilienunternehmen der RZB und leitete die Concorde Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., an deren Gründung und Aufbau er wesentlich beteiligt war. 1994 wurde er als Vorstandsmitglied der Raiffeisen Wohnbaubank AG bestellt. Im Jahr 2000 übernahm Ing. Karl-Heinz Strauss die Geschäftsführung der STRAUSS & PARTNER IMMOBILIEN GMBH. Seit 13.09.2010 ist Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA Vorstandsvorsitzender und CEO der PORR AG.

Dr. Bruno Ettenauer, geboren im Jänner 1961, graduierte 1983 nach Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien zum Dr.iur. Anschließend war er bei verschiedenen österreichischen Banken, insbesondere im Bereich Immobilienfinanzierung tätig. Zuletzt war er von 2002 bis 2006 Bereichsvorstand bei der Bank Austria Creditanstalt AG. Seit 2006 ist er Mitglied des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG. 2009 wurde Dr. Ettenauer zum Vorstandsvorsitzenden der CA Immobilien Anlagen AG bestellt. Zurzeit ist Herr Dr. Bruno Ettenauer Aufsichtsratsmitglied in diversen Gesellschaften, wie beispielsweise Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH und BA Business Center a.s.

Mag. Wolfhard Fromwald, geboren im Juni 1952, schloss 1976 sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien ab. Seither ist er im österreichischen Bankwesen tätig. Von 1980 bis 2002 war Mag. Fromwald bei der Creditanstalt AG tätig, seit 1998 auch als deren stellvertretender Direktor. Schwerpunktmäßig war er für den Bereich Beteiligungen verantwortlich und bekleidete mehrere Geschäftsführungs- und Aufsichtsratsfunktionen. Von 1990 bis 2012 war er Finanzvorstand der CA Immobilien Anlagen AG und in diesem Zusammenhang stehende weitere Funktionen als Vorstand und Aufsichtsrat. Von 2012 bis 2013 war Herr Mag. Wolfhard Fromwald im Vorstand der Monte Laa DUO Immobilieninvest AG. Seit 2013 übt er Beratungstätigkeit aus.

MMag. Christian B. Maier, geboren im Jänner 1966 in Judenburg, Österreich, absolvierte die HTBL mit der Fachrichtung Maschinenbau in Kapfenberg und studierte anschließend Betriebswirtschaft und Geologie in Wien. Sein beruflicher Werdegang führte ihn über die Creditanstalt zur Bank Austria AG und in weiterer Folge zur Unternehmens Invest AG. Ab 2003 wechselte Christian B. Maier zur Constantia Industries. Mit 01.02.2012 wurde MMag. Christian B. Maier zum ordentlichen Vorstandsmitglied und CFO der PORR AG bestellt.

Mag. Florian Nowotny, geboren im August 1975, studierte Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien und absolvierte ein MBA-Postgraduate-Studium am INSEAD in Fontainebleau. Nach seiner Tätigkeit in einer führenden Steuerberatungskanzlei in Wien begann er 1999 seine Tätigkeit im Investmentbanking, wo er etwa zehn Jahre in Wien und London tätig war. Seit 2008 ist Mag. Nowotny in der CA Immo Gruppe tätig. Seit 01.10.2010 ist er Vorstandsmitglied der CA Immobilien Anlagen AG und leitet dort das Finanz-Ressorts. Seit Anfang 2014 fallen darüber hinaus die Abteilungen Recht und Unternehmenskommunikation in sein Ressort.

Dipl.Ing. Iris Ortner, geboren im August 1974, studierte an der ETH Zürich Maschineningenieurwesen und schloss ihr Studium 1997 als Dipl.Ing. ab. Anschließend trat sie in die HTG/Ortner-Gruppe ein und zeichnete für den Aufbau der Niederlassung HTG Polska sowie die Betreuung diverser Großprojekte in Österreich und Polen verantwortlich. Im Jahr 2001 absolvierte sie ihren MBA in INSEAD/Frankreich und war danach über ein Jahr für Siemens Management Consulting in Deutschland und den USA tätig. Seit 2004 ist Frau Ortner Mitglied der Geschäftsleitung der IGO-Ortner-Gruppe (seit 2013 auch Gesellschafterin)..

Dr. Johannes Pepelnik, geboren im Juni 1970, promovierte 1996 an der Universität Wien nach Abschluss des rechtswissenschaftlichen Studiums zum Dr.iur. Im Anschluss an Studium und Gerichtsjahr trat er als Rechtsanwaltsanwärter in die Kanzlei Schönherr Barfuss Torggler & Partner ein und wirkte maßgeblich an der Eröffnung der Büros der Kanzlei in Bukarest und Sofia mit. Im November 1999 wechselte Dr. Johannes Pepelnik in die Rechtsabteilung der AG-

RANA Beteiligungs-AG. Nach erfolgreicher Ablegung der Rechtsanwaltsprüfung gründete er im März 2004 eine eigene Rechtsanwaltskanzlei in Wien mit Niederlassungen in Hamburg und Bukarest. Zurzeit bekleidet er in diversen Gesellschaften unter anderem innerhalb des Agrana-Konzerns Funktionen als Geschäftsführer bzw. Prokurist.

Tätigkeiten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der Emittentin

Die nachfolgende Tabelle enthält – mit Ausnahme der Gesellschaften des UBM-Konzerns – die Namen der Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin – nach Kenntnis der Emittentin – Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans sind.

Kein Mitglied des Vorstands der Emittentin ist – mit Ausnahme der Gesellschaften des UBM-Konzerns – Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans einer Gesellschaft.

Aufsichtsrat	Name der Gesellschaft	derzeit gehaltene Position
Dipl.Ing. Horst Pöchhacker	Arbeiter-Samariter-Bund Österreichs Wohlfahrts-Privatstiftung	Vorstand
	ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Vorsitzender)
Ing. Karl-Heinz Strauss	Auhofstrasse 131 Projekt GmbH	Gesellschafter
	BCS INVESTMANAGEMENT SERVICE GMBH	Gesellschafter
	STRAUSS IMMOBILIEN Treuhand GmbH	Gesellschafter
	Sup Vermietung GmbH	Gesellschafter
	ALUK-Privatstiftung	Vorstand
	CARL-Privatstiftung	Vorstand
	Ortner Privatstiftung	Vorstand
	PLACHUTTA Privatstiftung	Vorstand
	PORR AG	Vorstand (Vorsitzender)
	UKAL-Privatstiftung	Vorstand
	ABAP Beteiligungs Holding GmbH	Geschäftsführer
	DATAX HandelsgmbH	Aufsichtsrat
	KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH	Aufsichtsrat
	Kapsch Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat
	Porr Bau GmbH	Aufsichtsrat

Aufsichtsrat	Name der Gesellschaft	derzeit gehaltene Position
Dr. Johannes Pepelnik	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Vorsitzender
		Aufsichtsrat
		Vorsitzender
	Pepelnik & Karl Rechtsanwälte GmbH	Gesellschafter
	AGRANA BiH Holding GmbH	Geschäftsführer
	Pepelnik & Karl Rechtsanwälte GmbH	Geschäftsführer
	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat
	AGRANA Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Prokurist
	AGRANA Bioethanol GmbH	Prokurist
	AGRANA Fruit Austria GmbH	Prokurist
	AGRANA Group-Services GmbH	Prokurist
	AGRANA Internationale Verwaltungs- und Asset-Management GmbH	Prokurist
	AGRANA J & F Holding GmbH	Prokurist
	AGRANA Marketing- und Vertriebsservice Gesellschaft m.b.H.	Prokurist
	AGRANA Stärke GmbH	Prokurist
	AGRANA ZHG Zucker Handels GmbH	Prokurist
	AGRANA Zucker GmbH	Prokurist
Dr. Bruno Ettenauer	Dr. Bruno Ettenauer Immobilienhandel KG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
		Vorstand
	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft	Vorsitzender
		Geschäftsführer
	CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo Germany Holding GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo International Holding GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo Deutschland GmbH	Geschäftsführer
	Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Geschäftsführer
	Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	Aufsichtsrat
	Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH	Aufsichtsrat
	Bank Austria Wohnbaubank AG	Aufsichtsrat
	Europolis AG	Aufsichtsrat (Vorsitzender)
	WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	BA Business Center a.s.	Aufsichtsrat
	Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Funktionsträger
	CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Funktionsträger
Dipl.Ing. Iris Ortner	IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschafter

Aufsichtsrat	Name der Gesellschaft	derzeit gehaltene Position
MMag. Christian B. Maier	Bacon Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	Bacon Gebäudetechnik GmbH	Geschäftsführer
	Haustechnische Gesellschaft für Sanitär-, Wärme- und lufttechnische Anlagen Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
	IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung	Geschäftsführer
	MWB Umwelttechnik Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
	Ortner Ges.m.b.H.	Geschäftsführer
	Ultraplan Planungsgesellschaft für haustechnische Anlagen GmbH	Geschäftsführer
	ELIN GmbH	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	PORR AG	Aufsichtsrat
	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat
	TKT Engineering Sp. z o.o.	Aufsichtsrat
	Bacon Gebäudetechnik GmbH & Co KG	Prokurist
	Berninger & Co. KG	Prokurist
	IGO Baubeteiligungs GmbH	Prokurist
	IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung & Co OG	Prokurist
	Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH	Prokurist
	Ortner Managementgesellschaft mit beschränkter Haftung	Prokurist
	"better living" Immobilienentwicklungs GmbH	Gesellschafter
	MzH-Beteiligungen GmbH	Gesellschafter
	PORR AG	Vorstand
	ABAP Beteiligungs Holding GmbH	Geschäftsführer
	MzH-Beteiligungen GmbH	Geschäftsführer
	Porr Financial Services GmbH	Geschäftsführer
	Porr Bau GmbH	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	Rath Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat
	Raiffeisen Bank Knittelfeld eGen	Aufsichtsrat
	Porr Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu.	Aufsichtsrat (Vorsitzender)
Mag. Florian Nowotny	VMS Beteiligungen GmbH	Funktionsträger
	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft	Vorstand
	Avielen Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo Germany Holding GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo International Holding GmbH	Geschäftsführer

Aufsichtsrat	Name der Gesellschaft	derzeit gehaltene Position
	CA Immo Investment Management GmbH	Geschäftsführer
	CA Immobilien CEE Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	CA Immo Deutschland GmbH	Geschäftsführer
	CAINE S.a.r.l.	Geschäftsführer
	CA Immo S.a.r.l.	Geschäftsführer
	Europolis AG	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat
	BA Business Center a.s.	Aufsichtsrat
	Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Funktionsträger

10.2 Interessenskonflikte

Zu Interessenskonflikten kann es potenziell kommen, wenn die Emittentin oder Gesellschaften des UBM-Konzerns Kooperationen mit der CA Immobilien Anlagen AG oder deren Konzerngesellschaften eingehen, weil Mag. Florian Nowotny und Dr. Bruno Ettenauer, die dem Aufsichtsrat der Emittentin angehört, Mitglieder des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG sind.

Ebenso kann es zu potenziellen Interessenskonflikten kommen, wenn die Emittentin oder Gesellschaften des UBM-Konzerns Kooperationen mit der PORR AG oder deren Konzerngesellschaften eingehen, weil Ing. Karl-Heinz Strauss und MMag. Christian B. Maier, die dem Aufsichtsrat der Emittentin angehören, Mitglieder des Vorstands der PORR AG sind.

Nach Ansicht des Managements sind die Geschäftsbeziehungen zwischen dem UBM-Konzern einerseits und der CA Immobilien Anlagen AG sowie der PORR AG andererseits fremdüblich. Soweit der Aufsichtsrat Geschäfte zwischen der Emittentin einerseits und der CA Immobilien Anlagen AG oder der PORR AG andererseits zu behandeln hat, nehmen die betreffenden Mitglieder des Aufsichtsrats zur Vermeidung eines Interessenskonflikts an den Beschlussfassungen des Aufsichtsrats nicht teil.

Es bestehen nach Wissen der Emittentin zwischen den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie des oberen Managements der Emittentin und den Verpflichtungen derselben gegenüber der Emittentin keine Interessenskonflikte. Treten Interessenskonflikte auf, so ist es die grundsätzliche Politik der Gesellschaft, dass das betreffende Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied an Abstimmungen über Themen, hinsichtlich derer Interessenskonflikte bestehen, nicht teilnimmt.

Die Emittentin hat den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats keine Kredite gewährt. Die Mitglieder beider Organe haben mit der Emittentin keine Geschäfte abgeschlossen, die außerhalb des normalen Geschäftsverkehrs der Emittentin liegen.

Ferner bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Vereinbarungen oder Abmachungen der Emittentin mit den Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, aufgrund

deren eine in diesem Punkt 10. genannte Person zum Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. zum Mitglied des oberen Managements bestellt wurde.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats hat mit einer Gesellschaft des UBM-Konzerns einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses besondere Vergünstigungen vorsieht. Allerdings stehen den Mitgliedern des Vorstands bei Beendigung ihrer Vorstandsverträge vertragliche und/oder gesetzliche Ansprüche zu.

11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

11.1 Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet, der derzeit aus allen Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht.

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für die Emittentin erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

11.2 Corporate Governance

Die Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex ist gesetzlich nicht zwingend, sondern erlangt nur aufgrund einer freiwilligen Selbstverpflichtung der einzelnen Unternehmen Geltung. Die Emittentin hat bis dato keine öffentliche Erklärung abgegeben, sich dem Österreichischen Corporate Governance Kodex zu unterwerfen, sodass dieser auf die Emittentin nicht anzuwenden ist. Da der Österreichische Corporate Governance Kodex aufgrund des Regelwerks *prime market* nur für Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im *prime market* notieren, die Stammaktien der Emittentin allerdings im Segment *standard market auction* notieren, erachtet es der Vorstand nicht für notwendig, eine Unterwerfungserklärung abzugeben, solange die Aktien der Emittentin im Segment *standard market auction* notieren. Unabhängig davon erfüllt die Emittentin jedoch alle zwingenden Bestimmungen des AktG und zahlreiche der "Comply or Explain"-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex.

12. HAUPTAKTIONÄRE

12.1 Kontrolle über die Emittentin

Die derzeitige Aktionärsstruktur der Emittentin stellt sich wie in der untenstehenden Tabelle dar. Diese Darstellung basiert ausschließlich auf Mitteilungen, die die Emittentin gemäß

§ 91 Abs 1 BörseG erhalten hat, sowie aus internen Aufzeichnungen der Emittentin. Die Emittentin hat zum Datum dieses Prospekts keine weiteren Mitteilungen im Sinne von § 91 BörseG von ihren Aktionären erhalten.

Abgesehen von aktienrechtlichen Bestimmungen, die Aktionären mit bestimmten Stimmrechtsanteilen bestimmte Rechte gewähren, bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine darüber hinausgehenden Beherrschungsverträge:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
PORR AG*	2.508.020	41,80
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH.....	1.500.008	25,00 + 8 Aktien
Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch ..	890.510	14,84
Ortner-Gruppe	360.696	6,01
Streubesitz.....	740.766	12,35
Gesamt.....	6.000.000	100,00

* teilweise auch indirekt gehalten

(Quelle: Interne Daten der Emittentin zum Datum dieses Prospekts)

Der Emittentin sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Emittentin durch die Hauptgesellschafter, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

12.2 Vereinbarungen über Kontrollwechsel

Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle über die Emittentin führen könnten.

13. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

13.1 Historische Finanzinformationen

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen:

- der geprüfte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene und nach IFRS erstellte Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013;
- der geprüfte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene und nach IFRS erstellte Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2012;
- die ungeprüfte und nicht reviewte Zwischenmitteilung der Emittentin zum 31.03.2014.

13.2 Jahresabschluss

Da die Emittentin neben Einzelabschlüssen auch Konzernabschlüsse erstellt, wurde von der Aufnahme der Einzelabschlüsse für die letzten zwei Geschäftsjahre in diesen Prospekt Abstand genommen.

13.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

13.3.1 Erklärung, dass die historischen Finanzinformationen geprüft wurden

Die Konzernabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2013 und 31.12.2012 wurden gemäß den gesetzlichen Vorschriften geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

13.3.2 Sonstige von den Abschlussprüfern geprüfte Informationen

Nicht anwendbar.

13.3.3 Finanzdaten, die nicht dem geprüften Konzernabschluss entnommen wurden

Nicht anwendbar.

Zudem enthält dieser Prospekt Finanzdaten, bei denen es sich um interne Daten der Emittentin handelt (auf diesen Umstand wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen). Auch diese internen Finanzdaten wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

13.4 Alter der jüngsten Finanzinformationen

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013. Bei den jüngsten ungeprüften Finanzinformationen handelt es sich um die Zwischenmitteilung zum 31.03.2014.

Die jüngsten geprüften Finanzinformationen über die Emittentin, die in diesem Prospekt enthalten sind, entstammen dem Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013. Sie sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

13.5 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

13.5.1 Veröffentlichte Quartals- oder Halbjahresfinanzinformationen

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 31.03.2014, der in diesen Prospekt durch Verweis inkorporiert ist.

13.5.2 Zwischenfinanzinformationen

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 31.03.2014, der in diesen Prospekt durch Verweis inkorporiert ist.

13.6 Gerichtsverfahren und Schiedsverfahren

Im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist der UBM-Konzern des Öfteren in rechtliche Auseinandersetzungen auf Kläger- oder Beklagtenseite verwickelt. In der Immobilienbranche betreffen solche Auseinandersetzungen häufig Mietzins-, Werklohn- oder Schadenersatzforderungen wegen angeblich mangelhafter Bauausführung. Die Verfahren enden häufig in einem Vergleich.

Außer den oben angeführten Angaben gab es keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder des UBM-Konzerns auswirken oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

13.7 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Die Gesamteinkünfte des UBM-Konzerns lagen im 1. Quartal 2014 bei EUR 59,7 Mio (1. Quartal 2013: EUR 46,7 Mio). Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen des Managements des UBM-Konzerns, sodass es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gab.

Darüber hinaus wird auf die Angaben im ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 31.03.2014 verwiesen.

14. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

14.1 Grundkapital, Zahl und Gattung der Aktien

Das Grundkapital der Emittentin betrug zum 31.12.2013 (und auch zum Datum dieses Prospekts) Nominale EUR 18.000.000,00, wobei insgesamt 6.000.000 Stückaktien ausgegeben waren, von denen jede am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt ist. Das Grundkapital ist in voller Höhe einbezahlt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der Emittentin am 30.04.2014 wurde ein genehmigtes Kapital beschlossen. Demnach ist der Vorstand der Emittentin ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu EUR 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

14.2 Satzung und Statuten der Gesellschaft

Die Emittentin ist zu FN 100059 x im österreichischen Firmenbuch eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist in § 2 der Satzung der Emittentin enthalten und lautet:

- a) der Erwerb, die Entwicklung und die Verwertung von Realitäten und grundstücksähnlichen Rechten (einschließlich Veräußerung, Verpachtung, Vermietung und Leasing) sowie die Schaffung von Wohnungseigentum;
- b) die Erstellung von Standortanalysen sowie von Markt-, Feasability- und Projektstudien;
- c) die Entwicklung und Beurteilung von Finanzierungs- und Steuermodellen sowie von gesellschaftsrechtlichen Konzeptionen soweit diese Tätigkeiten nicht anderen Berufsgruppen vorbehalten sind;
- d) die Erledigung sämtlicher mit der Realitätenentwicklung im Zusammenhang stehenden Genehmigungsverfahren wie beispielsweise Bau- und Abbruchgenehmigungen sowie Kollaudierungen;
- e) die Planung, Projektierung und Realisierung von Bauprojekten aller Art sowie die Erstellung der Einreich- und Ausführungsplanung, der Statik und der Generalplanung;
- f) die Ausführung von Bauarbeiten aller Art bis zur schlüsselfertigen Herstellung sowie alle im Zusammenhang mit der Realitätenentwicklung stehenden Baudienstleistungen, sei es als Generalunternehmer, Totalunternehmer oder als Bauträger;
- g) die Ausübung der Gewerbe Baumeister sowie Bauträger, Immobilienmakler und Immobilienverwaltung (Immobilientreuhänder);
- h) die Errichtung und der Betrieb von Deponien, Schotter-, Kies- und Lehmgruben;
- i) der Betrieb von Parkgaragen, Parkplätzen und Tankstellen;
- j) der Handel mit Waren aller Art;
- k) der Erwerb, die Vermietung (einschließlich Leasing), die Verpachtung und der Vertrieb von Baugeräten, Maschinen und Kraftfahrzeugen;
- l) die Erzeugung und Lieferung von Fernwärme.

Die Gesellschaft ist außerdem berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten, sich dort bei anderen Unternehmungen gleicher oder ähnlicher Art zu beteiligen, solche Unternehmungen zu erwerben und zu errichten sowie alle Geschäfts- und Interessensgemeinschaften einzugehen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern, Bankgeschäfte ausgenommen.

15. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Emittentin hat mit der PORR AG eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach die PORR AG für die Emittentin gegen ein fremdübliches Entgelt bestimmte Dienstleistungen erbringt, wie etwa Versicherungsmanagement, etc.

Darüber hinaus ist die Emittentin nicht Partei von Verträgen, die Rechte oder Pflichten einer der Gesellschaften des UBM-Konzerns zur Folge haben könnten, die sich wesentlich auf die

Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber Inhabern von Wertpapieren der Emittentin zu erfüllen.

16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER

In diesem Prospekt werden mit Ausnahme der nachstehend angeführten Bewertungsgutachten von Immobilien keine Angaben und Erklärungen von Seiten Sachverständiger sowie Interessenerklärungen und Angaben von Seiten Dritter übernommen.

Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben wurden, und soweit der Emittentin bekannt ist und sie aus den von Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte, fehlen keine Tatsachen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Die folgenden Immobilienbewertungsgutachten sind in diesen Prospekt durch Verweis inkorporiert:

- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Rainbergstraße 1, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten zum Stichtag 31.12.2013 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Steinbruchstraße 1, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-4030 Linz, Winetzhammerstraße 8, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8101 Gratkorn, Dr. Karl Renner-Straße 1a, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1030 Wien, Kelsenstraße 7/Landstraße Gürtel 6, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1050 Wien, Johannagasse 2, 2A, 4, 4A, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-4020 Linz, Hessenplatz 16-18, Hotel Park Inn, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1210 Wien, Schöpfleuthnergasse 25, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.

- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8042 Graz, St. Peter Hauptstraße 2, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-3130 Herzogenburg, St. Pöltner Straße 40, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-9020 Klagenfurt, Villacher Ring 19, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Schumacherstraße 14, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-2346 Brunn am Gebirge, Industriestraße B18, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-3400 Klosterneuburg, Herthergasse 5, 5a und 5b, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-2320 Schwechat, Ailecgasse 40, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1110 Wien, Brehmstraße 10 BT, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1110 Wien, Brehmstraße 19, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-04159 Leipzig, Wiesenring, Stahmeln, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-10717 Berlin, Hohenzollerndamm 151, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-10969 Berlin, Enckestraße 4-4a, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.

- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-80339 München, Bergmannstraße 47-49, Altbau & Tiefgaragenstellplätze, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-80687 München, Landsberger Straße 191 / Elsheimer Straße 1, Tricot, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-81245 München, Peter-Anders-Straße / Berduxstraße, BLV Pasing, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-81677 München, Leuchtenbergring 20, Angelo Hotel, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-82327 Tutzing, Hauptstraße / Marienstraße, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-85609 Aschheim, Dywidagstraße / Bahnhofstraße, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-85716 Unterschleißheim, Pater-Kolbe-Straße, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-60438 Frankfurt an Main, Friedrich-Dessauer-Straße / Altenhöferallee, Central Living Riedberg, Bauabschnitt II, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft NL-1018 Amsterdam, Sarphatistraat 102-104 u. Spinozastraat 49-53, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-05154 Malocice, Aleja Srebrna, Oaza Kampinos, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-20207 Lublin, Melgiewska 2C, Tatary Retail Park, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-31101 Krakau, Ul. Monte Cassino 2, Hotel Park Inn by Radisson, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.

- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-31323 Krakau, Zakopiańska, Residence Park, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-30964 Krakau, Ul. Pilotów 6, Alma-Tower von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-31358 Krakau, Dominikanow 32, Villa Galicja, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-41200 Sosnowiec, Kukulek / 11 Listopada, FMZ, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-50-156 Wrocław, Purkyniego 10, Hotel Radisson Blu, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-50156 Bielany Wrocławskie, Malinowa 7 Ogrodowa 19 A/B/C/E/F, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-80801 Gdynia, Pulkownika Stanisława Dabka 338, Galeria Szperk, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-50077 Wrocław, Ul. Kazimierza Wielkiego 3, UBM Times II, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-19014 Praha 9, Slatiska / Radovska, Villa Park Klánovice, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-54351 Špindlerův Mlýn, Špindlerovská, Apartment Medvedin, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-73953 Horní Tošanovice, Industriepark TOSAN, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-115 00 Praha 5, Klicperova 604/8, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.

- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-115 00 Praha 5, Radlická 3179/1, Cine Star Andel inkl. Tiefgarage (SO 20), von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-38279 Frymburk-Hrušnice, Erholungspark Lipno, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft SK-83101 Bratislava, Jesènovia / Podkolibská, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von März 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft RO-077045 Chitila, Strada Rudeni 93, Chitila Logistic Park, von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von Dezember 2013 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-10369 Berlin, Landsberger Allee 106 (Hotel Andel's Berlin), von CBRE Richard Ellis.
- Wertermittlungsgutachten von Dezember 2013 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-40-086 Katowice, ul. Sobolska (Hotel Angelo Katowice), von CBRE Richard Ellis.
- Wertermittlungsgutachten von Dezember 2013 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-301 00 Pilsen, U. Praždroje 6 (Hotel Angelo Pilsen), von CBRE Richard Ellis.
- Wertermittlungsgutachten von Februar 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-02 699 Warschau, Klobucka 25 (Parkur Tower), von CBRE Richard Ellis Polska SP z.o.o.
- Wertermittlungsgutachten von Dezember 2013 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-02-822 Warschau, ul. Poleczki/ul.Osmanska (Poleczki Business Park), von Jones Lang LaSalle Sp. z.o.o.
- Wertermittlungsgutachten von Mai 2014 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-2700 Wiener Neustadt, Stadionstraße 42 (Cine Nova Center), von MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft mbH.
- Wertermittlungsgutachten von November 2013 betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-4070 Popping, Goldenberg 32-33 (FMZ Popping), von BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft Immobilienbewertung / Gewerbeimmobilien.

Die Emittentin erklärt, dass sich seit der Erstellung der diesem Prospekt beigelegten Immobilienbewertungsgutachten keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

17. EINSEHBARE DOKUMENTE

Dieser Prospekt, ein aktueller Firmenbuchauszug der Gesellschaft, die aktuelle Satzung der Gesellschaft, die geprüften IFRS-Konzernabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2012 und 31.12.2013, die ungeprüfte Zwischenmitteilungen der Emittentin gemäß § 87 Abs 6 BörseG für das erste Quartal 2014 können am Sitz der Gesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Überdies sind – unter anderem – folgende aktuelle Dokumente über die Internetseite der Emittentin abrufbar (<http://www.ubm.at>):

- Jahresfinanzberichte für die Geschäftsjahre 2012 und 2013
- Zwischenmitteilung gemäß § 87 Abs 6 BörseG zum 31.03.2014
- Ad hoc-Mitteilungen

Dieser Prospekt wird in gedruckter Form kostenlos am Sitz der Emittentin in Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, während der üblichen Geschäftszeiten zur Einsicht auflegen und interessierten Anlegern kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

TEIL 2: WERTPAPIERBESCHREIBUNG FÜR SCHULDITITEL

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien, Österreich und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. RISIKOFAKTOREN

Siehe dazu das Kapitel "RISIKOFAKTOREN" (beginnend auf Seite 33).

3. WICHTIGE ANGABEN

3.1 Interessen von Personen, die an der Emission beteiligt sind

Die Emittentin hat das Interesse, am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen, sowie im Rahmen des Umtauschangebots aus wirtschaftlicher Sicht eine Verlängerung der Laufzeit der bestehenden Anleihen zu erreichen.

Die Joint-Lead Manager sowie die weiteren Syndikatsbanken haben das Interesse, durch die Führung der Emission branchenübliche Provisionseinnahmen zu generieren.

Die Joint-Lead Manager oder ihnen nahestehende Gesellschaften können von Zeit zu Zeit im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, gesondert oder gemeinsam, über die Transaktion hinausgehende Geschäftsbeziehungen im Rahmen von zB Anlage-, Beratungs- oder Finanztransaktionen mit der Emittentin führen und diese auch zukünftig weiterführen. Darüber hinaus können zwischen den Joint-Lead Managern oder ihnen nahestehenden Gesellschaften und der Emittentin aufrechte Finanzierungsverträge bestehen. Auch kann die Emittentin im Rahmen der gewöhnlichen Finanzierungsaktivitäten den Emissionserlös zur teilweisen oder vollständigen Tilgung bestehender Finanzierungen mit den Joint-Lead Managern aufwenden. Als Kreditgeber der Emittentin könnten die Joint-Lead Manager daher im Interessenskonflikt zu den Anleihegläubigern stehen.

Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenskonflikte.

3.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Die Emittentin nimmt an, dass der Nettoerlös der Emission bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00 betragen wird, abhängig davon, in welchem Ausmaß Teilschuldverschreibungen im Umtauschangebot und im Bar-Zeichnungsangebot gezeichnet werden. Die geschätzten Gesamtkosten für die Emission betragen etwa 1,5% des Emissionserlöses: dies inkludiert die Verkaufsprovision in Höhe von 0,75%-Punkten auf den Kaufgegenwert. Die Syndikatsbanken sind berechtigt, die üblichen Abschläge zu gewähren. Die restlichen etwa 0,75% decken die Führungsprovision für die Syndikatsbanken und sonstige Nebenkosten (Rechtsberatung, Marketingmaßnahmen, etc) ab, die von der Emittentin getragen werden.

Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen für die Optimierung der Finanzierungsstruktur und die Stärkung der Finanzkraft, sowie insbesondere für die Rückführung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu verwenden. Weiters dienen die Erlöse der Realisierung bestehender und neuer Projekte, insbesondere für die geplante verstärkte Tätigkeit in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen und Tschechische Republik.

4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENDE WERTPAPIERE

4.1 Beschreibung der Wertpapiere

Die UBM-Anleihe 2014-2019 wird in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich, Deutschland und Luxemburg sowie in Form einer Privatplatzierung an ausgewählte Investoren außerhalb von Österreich, Deutschland und Luxemburg angeboten. Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00 ist durch bis zu 300.000 bis zu 400.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 500,00 verbrieft.

Die ISIN lautet AT0000A185Y1.

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet am 09.07.2019 (ausschließlich). Die Laufzeit beträgt somit 5 (fünf) Jahre.

4.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Die Teilschuldverschreibungen werden nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts begeben.

4.3 Inhaberpapiere

Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00 ist durch bis zu 300.000 bis zu 400.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von je EUR 500,00 verbrieft. Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine Sammelurkunde gemäß § 24 lit b) Depotgesetz verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den Vertretern der Emittentin firmenmäßig gezeichnet und ist von der gemäß den Anleihebedingungen bestellten

Zahlstelle mit einer Kontrollunterschrift versehen. Der Anspruch auf Ausfolgung einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB, Am Hof 4, A-1010 Wien, Österreich, als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (Anleihegläubiger) stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

4.4 Währung der Wertpapieremission

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

4.5 Rang der Wertpapiere

4.5.1 Status

Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorzugt sind.

4.5.2 Negativverpflichtung und Positivverpflichtung

Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern, während der Laufzeit der Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Mittel für die letzte Zinszahlung und die Rückzahlung der Anleihe dem Clearingsystem vollständig zur Verfügung gestellt worden sind,

- (a) keine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte
 - (i) als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder
 - (ii) als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben,

zu bestellen, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen bestellt wird;

- (b) dafür Sorge zu tragen, dass keine ihrer Tochtergesellschaften eine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte
 - (i) als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder
 - (ii) als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben,

bestellt, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen bestellt wird.

Tochtergesellschaften im Sinne dieses Punktes 4.5.2 a) gelten als Dritte. Die Emittentin gilt als Dritter im Sinne des Punktes 4.5.2 b).

Ausgenommen davon ist die Bestellung von Sicherheiten, die aus oder im Zusammenhang mit zum Zeitpunkt der Emission dieser Teilschuldverschreibungen bereits bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften bereits erfolgt ist oder erfolgen wird.

Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der gegenständlichen Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen der Zahlstelle vollständig zur Verfügung gestellt worden sind, darauf hinzuwirken, dass sämtliche Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, sodass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung (gemäß Punkt 6. der Anleihebedingungen) nachzukommen und die Anleihe zu tilgen (gemäß Punkt 7. der Anleihebedingungen).

Die Emittentin verpflichtet sich, keinerlei Dividendenausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der Anleihe nachzukommen, wesentlich negativ beeinflusst.

Im Hinblick auf die oben beschriebene Positivverpflichtung und Negativverpflichtung haben die nachstehend genannten Begriffe die folgenden Bedeutungen:

"Garantie" schließt jede Bürgschaft und jede sonstige Vereinbarung ein, nach der die betreffende Partei für eine Anleihe einer anderen Partei einsteht, einschließlich einer gegenüber einem Garanten übernommenen Freistellungsverpflichtung (also einer Verpflichtung, einen Garanten von Haftungen frei zu stellen). Nicht als Garantie im Sinne dieser Negativklärung gelten Konzerngarantien der Emittentin für laut Konzernabschluss voll-, quoten- und at-equity-konsolidierte Unternehmen gemäß § 244 Abs 1 und § 262 Abs 1 und § 263 UGB.

"Anleihen" sind alle Verbindlichkeiten aus Geldaufnahmen am Kapitalmarkt, wie insbesondere solche, die durch Teilschuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere verbrieft sind oder als syndizierter Kredit (wie nachstehend definiert) aufgenommen wurden.

"Syndizierter Kredit" bezeichnet jeden Kredit, der von mehr als einem Kreditgeber auf der Grundlage des gleichen Kreditvertrages gewährt wird oder gewährt wurde, ausgenommen Exportförderungskredite (Kontrollbankrefinanzierungsrahmen – KRR).

"Sicherheiten" sind Hypotheken, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Belastungen und Sicherungsrechte an den gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften der Emittentin. Ausgenommen davon sind standardisierte Sicherheitenbestellungen für bestehende und zukünftige Forderungsverbriefungsprogramme (ABS-Programme).

"Tochtergesellschaft" im Sinne der Anleihebedingungen der UBM-Anleihe 2014-2019 ist jede Kapital- oder Personengesellschaft, an der die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung mehr als 50% des Kapitals oder der stimmberechtigten Anteile hält oder halten oder die sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung steht.

4.6 An die Wertpapiere gebundene Rechte

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben das Recht auf Zahlung der gemäß den Anleihebedingungen vorgesehenen Zinszahlungen, die nachträglich am 09.07. eines jeden Jahres während der Laufzeit der Anleihe, erstmals am 09.07.2015, zahlbar sind.

Weiters haben die Inhaber der Teilschuldverschreibungen das Recht auf Rückzahlung des Kapitals zum Nennbetrag am 09.07.2019 gemäß Punkt 7. der Anleihebedingungen, oder, sofern die Teilschuldverschreibungen davor gekündigt werden, zu einem früheren Zeitpunkt.

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

Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des Nennwertes bei Tilgung erfolgt über Gutschrift durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut.

Weiters ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung). Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht nicht.

Das Kündigungsrecht ist gegenüber der Zahlstelle in schriftlicher Form auszuüben. Mitteilungen und Benachrichtigungen werden mit Zugang an die Zahlstelle wirksam. Der Mitteilung ist ein Nachweis darüber beizufügen, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

4.7 Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem noch festzulegenden Zinssatz vom Nennwert jährlich verzinst, zahlbar im Nachhinein am 09.07. eines jeden Jahres (jeweils ein Zinszahlungstag), erstmalig am 09.07.2015. Der endgültige Zinssatz wird im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden. Die Verzinsung beginnt am 09.07.2014 (einschließ-

lich) und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag.

Der Zinssatz ist derzeit noch nicht fixiert und wird in einer Bandbreite zwischen 3,5% p.a. und 6,5% p.a. liegen. Der Zinssatz wird voraussichtlich am oder um den 12.06.2014 festgesetzt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden

Zinsperiode bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) bzw. von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauf folgenden Zinszahlungstag (ausschließlich). Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag fallen, hat der Anleihegläubiger erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen. Die Zinsperiode bleibt dabei jedoch unverändert (Zinsperiode unadjusted). Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen.

Die Berechnung von Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der Zinsberechnungszeitraum) erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt taggenau/taggenau (actual/actual gemäß ICMA-Regelung).

"Bankarbeitstag" ist ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien und Frankfurt am Main zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind, und der ein TARGET Geschäftstag ist. "TARGET Geschäftstag" bezeichnet einen Tag, an dem das transeuropäische automatisierte Echtzeit-Brutto-Express-Zahlungsverkehrssystem (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer – TARGET2) operativ ist.

Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung nicht an dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibung vorangeht.

4.8 Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise gemäß Punkt 8. Abs 1 oder Punkt 12. Abs 1 der Anleihebedingungen zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennwert am 09.07.2019 zurückgezahlt. Mit Ausnahme der Bestimmung des Punktes 12. Abs 1 der Anleihebedingungen ist die Emittentin nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vor dem Fälligkeitstermin zurückzuzahlen.

Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen der Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung Zusätzlicher Beträge gemäß Punkt 11. der Anleihebedingungen verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zu kündigen.

Eine solche Kündigung kann nur insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich an die Zahlstelle mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen erfolgen. Die Kündigung wird zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam, sofern sie mittels Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen (somit durch eine elektronische Mitteilungsform mit Verbreitung innerhalb der Europäischen Union und dem Staat des jeweiligen geregelten Marktes, an dem die Teilschuldverschreibungen notieren, solange diese Notierung fort dauert und die Regeln des jeweiligen geregelten Marktes dies erfordern, oder anstelle einer elektronischen Mitteilungsform (vorbehaltlich anwendbarer Regeln des jeweiligen geregelten Marktes) über ein Clearingsystem, solange eine die Teilschuldverschreibungen verbriefende Sammelurkunde für das Clearingsystem gehalten wird, oder durch Veröffentlichung entweder im Amtsblatt zur Wiener Zeitung) erfolgt.

Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.

4.9 Angabe der Rendite

Die Rendite kann zum derzeitigen Zeitpunkt mangels festgelegten Ausgabekurs und festgelegtem Zinssatz nicht exakt bestimmt werden. Sie berechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem Ausgabekurs (Emissionskurs), der zwischen 98% und 102% liegen wird, und dem Nennwert der Teilschuldverschreibungen, weil die Tilgung zum Nennwert erfolgt; weiters berechnet sich die Rendite auf Basis des Zinssatzes, der in der Bandbreite zwischen 3,5% p.a. und 6,5% p.a. liegen wird. Somit ergibt sich eine Rendite in einer Bandbreite zwischen 3,06% und 6,99%. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

4.10 Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen. In bestimmten Fällen kann zur Vertretung der Gläubiger von Gericht ein gemeinsamer Kurator gemäß dem Kuratorengesetz, RGBI 1874/49 bestellt werden.

4.11 Grundlage für die Emission der Teilschuldverschreibung

Die Emittentin begibt die Anleihe auf Grund eines Beschlusses des Aufsichtsrates vom 03.06.2014 und eines Beschlusses des Vorstands vom 04.06.2014.

4.12 Erwarteter Emissionstermin

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zwischen dem 13.06.2014 bis voraussichtlich zum 24.06.2014 (Umtauschfrist) sowie vom 25.06.2014 bis voraussichtlich zum 02.07.2014

(Zeichnungsfrist) öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Valutatag ist der 09.07.2014.

4.13 Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen sind frei und uneingeschränkt handelbar.

4.14 Steuern

Einbehalt von Steuern gemäß den Anleihebedingungen

Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich auferlegt oder erhoben werden (die Steuern), zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Werden die Steuern erhöht bzw. neu eingeführt, hat die Emittentin, sofern nicht einer der in Punkt 11. Abs 2 der Anleihebedingungen genannten Ausnahmetatbestände (wie nachstehend angeführt) vorliegt, zusätzliche Beträge (die "**Zusätzlichen Beträge**") derart zu leisten, dass die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

Die Emittentin ist zur Zahlung der Zusätzlichen Beträge aufgrund von Steuern gemäß Punkt 11. Abs 1 der Anleihebedingungen nicht verpflichtet, wenn

- (a) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind, oder
- (b) ein Anleihegläubiger, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder
- (c) diese gemäß § 95 EStG in der Republik Österreich von der kuponauszahlenden Stelle einbehalten werden, oder
- (d) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen wirksam wird, oder
- (e) diese nach Zahlung durch die Emittentin im Rahmen des Transfers an den Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten werden, oder
- (f) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder

- (g) diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages auferlegt oder erhoben werden, oder
- (h) diese von einer Zahlstelle aufgrund der vom Rat der Europäischen Union am 3.6.2003 erlassenen Richtlinie im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (Richtlinie 2003/48/EG des Rates) oder einer anderen Richtlinie der Europäischen Union zur Besteuerung privater Zinserträge, die die Beschlüsse der ECOFIN-Versammlung vom 27.11.2000 umsetzen, einbehalten oder abgezogen wurden, oder aufgrund von Rechts- und Verwaltungsvorschriften, welche zur Umsetzung dieser Richtlinien erlassen wurden, oder
- (i) diese von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können, oder
- (j) ihnen ein Anleihegläubiger nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können.

Allgemeines zur steuerlichen Situation in Österreich, Deutschland und Luxemburg

Die dargestellte steuerrechtliche Beurteilung basiert auf der derzeitigen Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Zukünftige Änderungen der Gesetzeslage (auch mit rückwirkender Geltung), der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden.

Die Folgen aus einer Änderung (auch rückwirkend) der Gesetzeslage, der steuerlichen Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung sind ausschließlich Risiko des Anlegers und von diesem zu tragen. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten steuerlichen Konsequenzen kann daher nicht übernommen werden. Diese Zusammenfassung erhebt keinen Anspruch auf umfassende Behandlung aller steuerlichen Aspekte, die für eine Kauf- oder Verkaufsentscheidung hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können, und geht insbesondere nicht auf die individuellen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers ein. Es wird empfohlen, dass der Anleger zur Klärung der steuerlichen Grundlagen und Auswirkungen dieser Veranlagung auf seine individuelle Steuersituation einen steuerlichen Berater seines Vertrauens konsultiert.

Die Besteuerung der Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen ist je nach Typ des Anlegers unterschiedlich. Im Folgenden wird zwischen natürlichen Personen und juristischen Personen, die in Österreich, Deutschland oder Luxemburg beschränkt oder unbeschränkt steuerpflichtig sind, unterschieden. Auf Sonderfälle wird nicht eingegangen.

Es wird daher potenziellen Käufern der Teilschuldverschreibungen ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen die eigenen Berater zu konsultieren und eine eigenständige Beurteilung der steuerlichen Aspekte des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung und einer allfälligen sonstigen Verfügung über die Teilschuldverschreibungen durchzuführen. Die Besteuerung der Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen kann je nach Typ des Investors

unterschiedlich sein. Im Folgenden kann daher - wie oben erwähnt - nur eine grundsätzliche Darstellung erfolgen. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich, dh einem in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis, angeboten werden.

Am 24.03.2014 hat die Europäische Kommission die Richtlinie 2014/48/EU angenommen, die - sobald sie umgesetzt ist - den Anwendungsbereich der EU-Zinsrichtlinie erweitern wird. Insbesondere werden die von der EU-Zinsrichtlinie erfassten Zahlungen erweitert, um weitere Einkunftsarten zu erfassen; ebenso wird der Kreis der von der EU-Zinsrichtlinie erfassten Zahlungsempfänger erweitert werden, um auch solche Gesellschaften und vertragliche Vereinbarungen zu erfassen, die derzeit noch nicht unter die EU-Zinsrichtlinie fallen. Die Mitgliedstaaten werden die Bestimmungen der Richtlinie 2014/48/EU bis 01.01.2016 umsetzen müssen, sodass diese Regelungen spätestens am dem 01.01.2017 gemäß nationalstaatlichem Recht in Kraft stehen und zur Anwendung kommen.

Steuerliche Situation in Österreich

Ertragsteuerliche Rahmenbedingungen in Österreich

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen grundsätzlich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuerpflicht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Einkommensteuer in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Ebenso unterliegen Körperschaften, die in Österreich ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, grundsätzlich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, unterliegen nur mit bestimmten inländischen Einkünften der Körperschaftsteuer in Österreich (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

In Österreich ansässige Investoren

Grundsätzlich stellen - seit dem Inkrafttreten des BBG 2011 sowie dem Abgabenänderungsgesetz 2011 - sowohl die laufenden Zinszahlungen als auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, der Einlösung und der sonstigen Abschichtung von Teilschuldverschreibungen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Bei realisierten Wertsteigerungen ist der Unterschiedsbetrag zwischen einerseits dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und andererseits den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen, als Einkünfte aus Kapitalvermögen anzusetzen. Der Umtausch von alten Teilschuldverschreibungen für neue Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Umtauschangebotes stellt eine Veräußerung der alten 2010- oder 2011-Teilschuldverschreibungen gegen die neuen Teilverschreibungen dar und ist daher ebenfalls wie eine realisierte Wertsteigerung zu behandeln.

Anschaffungsnebenkosten dürfen nicht angesetzt werden, wenn eine Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 25% erfolgt und das Wirtschaftsgut (dh die Teilschuldverschreibung) im Privatvermögen gehalten wird. Sowohl von den laufenden Zinszahlungen als auch von realisier-

ten Wertsteigerungen werden bei Zufluss über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle von dieser 25% Kapitalertragsteuer ("**KES**t") einbehalten und an die Finanzbehörde abgeführt. Auszahlende Stelle ist bei Einkünften aus der Überlassung von Kapital (laufenden Zinszahlungen) jenes Kreditinstitut bzw die österreichische Niederlassung eines ausländischen Kreditinstituts oder inländische Zweigstelle eines ausländischen Dienstleisters, der aufgrund bestimmter europarechtlicher Vorschriften zur Erbringung von Wertpapierdienstleistungen im Inland berechtigt ist, das dem Investor die Kapitalerträge aus den Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit (oder anteilige Kapitalerträge anlässlich der Veräußerung der Teilschuldverschreibung) auszahlt oder gutschreibt. Bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen ist Abzugsverpflichteter die inländische depotführende Stelle oder wenn eine solche nicht vorliegt, die inländische auszahlende Stelle, soweit es sich bei der depotführenden Stelle um eine Betriebsstätte der auszahlenden Stelle oder um ein konzernzugehöriges Unternehmen handelt und die auszahlende Stelle in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abwickelt und die Erlöse aus realisierten Wertsteigerungen gutschreibt. Der Abzug der KES

t erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Steuerstatus des Investors (beschränkte/unbeschränkte Steuerpflicht), sofern die Auszahlung der Erträge durch eine inländische auszahlende Stelle erfolgt. Für Auszahlungen an bestimmte Investoren kann ein KES

t-Abzug allerdings unterbleiben.

Grundsätzlich gelten auch die Entnahme und das sonstige Ausscheiden der Teilschuldverschreibungen aus dem Depot des Steuerpflichtigen als Veräußerung. Werden diesbezüglich bestimmte Meldepflichten erfüllt, führt dies jedoch nicht in allen Fällen zur Besteuerung. Darüber hinaus kommt es bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen ins Ausland (bzw bei Eintritt eines sonstigen Umstandes, der zu einem Verlust des österreichischen Besteuerungsrechts führt) zu einer Veräußerungsfiktion (Wegzugsbesteuerung) hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen. Bei Wegzug in einen anderen Mitgliedstaat der EU oder bestimmte EWR-Staaten besteht die Möglichkeit eines Steueraufschubs.

Natürliche Personen

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten, unterliegen mit den Einkünften hieraus, zu denen neben den laufenden Zinszahlungen auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen zählen, der Einkommensteuer. Werden diese Einkünfte über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt, unterliegen sie der KES

t im Ausmaß von 25%. Dieser KES

t-Abzug entfaltet grundsätzlich Endbesteuerungswirkung, das heißt, dass über den Abzug von KES

t hinaus keine weitere Erklärungs-

pfl

icht besteht. Erfolgt die Auszahlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen über eine ausländische auszahlende Stelle an eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, so unterliegen sämtliche zugeflossenen Kapitaleinkünfte beim Investor im Veranlagungsweg der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25%. Sie sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Investors weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen.

Der Abzug von Aufwendungen oder Werbungskosten, die mit im Privatvermögen von natürlichen Personen gehaltenen Teilschuldverschreibungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig.

Ein Verlustausgleich ist im außerbetrieblichen Bereich nur eingeschränkt mit gewissen Kapitaleinkünften möglich. Durch das BBG 2012 wurde per 01.01.2013 eine zwingende Verlustausgleichsregelung dergestalt eingeführt, wonach die inländische depotführende Stelle verpflichtet ist, einen (laufenden) Verlustausgleich nach Maßgabe des § 27 Abs 8 EStG sowie § 93 Abs 6 EStG für sämtliche Depots des Steuerpflichtigen durchzuführen. Darüber hinaus sieht das EStG weiterhin eine Verlustausgleichsoption im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung des Investors, etwa für Depots bei verschiedenen Kreditinstituten, vor. Ein Verlustvortrag ist im privaten Bereich nicht möglich.

Halten in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen, so unterliegen auch in diesem Fall die Einkünfte hieraus (dh laufende Zinszahlungen und realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen) der Einkommensteuer. Bei Auszahlung über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle kommt es - wie oben beschrieben - zum Abzug der KEST in Höhe von 25%. Endbesteuerungswirkung entfaltet dieser KEST-Abzug nur hinsichtlich der Einkünfte aus der Überlassung von Kapital (dh der laufenden Zinszahlungen), nicht jedoch für die Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, die in der Einkommensteuererklärung des Investors angegeben werden müssen, nichtsdestotrotz aber einem Sondersteuersatz von 25% unterliegen (sofern nicht ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Erzielung von Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen und aus Derivaten liegt). Werden die Einkünfte aus Kapitalvermögen im Ausland bezogen (ausländische depotführende bzw. auszahlende Stelle), dann sind diese Einkünfte in der Einkommensteuererklärung des Investors anzugeben und unterliegen ebenso dem Sondersteuersatz von 25%. Der Ausgleich von Verlusten ist im betrieblichen Bereich insoweit möglich, als Teilwertabschreibungen sowie Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von Teilschuldverschreibungen vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von sondersteuersatzpflichtigen Wirtschaftsgütern im Sinn des § 27 Abs 3 (und 4) EStG sowie mit Zuschreibungen derartiger Wirtschaftsgüter zu verrechnen sind. Ein verbleibender Verlust kann zur Hälfte mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden. Ein verbleibender Überhang geht in den Verlustvortrag ein.

Ist der Durchschnittssteuersatz des Steuerpflichtigen nach dem progressiven Einkommensteuertarif geringer als 25%, kann der Investor die Regelbesteuerungsoption nach § 27a Abs 5 EStG ausüben. In diesem Fall werden sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen des Steuerpflichtigen mit dessen individuellen progressiven Einkommensteuersatz besteuert, die einbehaltene KEST auf die Einkommensteuer angerechnet und der übersteigende Betrag rückerstattet. Im Übrigen gelten die obigen Ausführungen sinngemäß.

Körperschaften

Werden die Teilschuldverschreibungen von einer im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft gehalten, unterliegen die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen der Körperschaftsteuer von 25%.

Inländische Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen unterliegen einer KEST von 25%, die keine Endbesteuerungswirkung entfaltet und auf die eigene Körperschaftsteuerschuld der Kapitalgesellschaft angerechnet wird. Bei Abgabe einer Befreiungserklärung im Sinne des § 94 Z 5 EStG durch die empfangende Kapitalgesellschaft unterbleibt der KEST-Abzug bereits an der

Quelle. Für Kapitalgesellschaften als Investor gelten die Einschränkungen zum Verlustausgleich nicht. Ein Verlust aus Einkünften aus Kapitalvermögen kann auch mit anderen Einkünften der Kapitalgesellschaft ausgeglichen werden. Ein Verlustvortrag in spätere Veranlagungszeiträume ist nach den allgemeinen Bestimmungen zulässig. Ebenso besteht für Kapitalgesellschaften im Regelfall kein Abzugsverbot für Aufwendungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen.

Österreichische (nicht gemeinnützige) Privatstiftungen, die die Voraussetzungen des § 13 Abs 6 KStG erfüllen und die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten, unterliegen mit den laufenden Zinszahlungen als auch mit den realisierten Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen der Zwischenbesteuerung von 25%. Dabei gelten grundsätzlich die Ausführungen zur Behandlung von Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen von natürlichen Personen sinngemäß. Die Ausführungen zum Verlustausgleich gelten mit der Besonderheit, dass dieser im Rahmen der Körperschaftsteuererklärung von der Privatstiftung stets selbst vorzunehmen ist. Die Zwischensteuerpflicht entfällt in jenem Umfang, in dem im Veranlagungszeitraum KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden.

Übersteigen die KEST-pflichtigen Zuwendungen die zwischensteuerpflichtigen Erträge ist im Ausmaß des Differenzbetrags eine Gutschrift der Zwischensteuer möglich, sofern eine Deckung im Evidenzkonto der Privatstiftung gegeben ist.

Nicht in Österreich ansässige Investoren

Für Investoren, die in Österreich mangels Wohnsitzes, gewöhnlichen Aufenthalts, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung – bzw bei denen die Erträge nicht einer Betriebsstätte in Österreich zurechenbar sind – nur beschränkt steuerpflichtig sind, unterliegen grundsätzlich gemäß § 98 Abs 1 Z 5 EStG nicht der Besteuerung in Österreich. Der KEST-Abzug entfällt im Regelfall, wenn sich die Teilschuldverschreibungen auf dem Depot eines österreichischen Kreditinstituts befinden und die Ausländereigenschaft der auszahlenden Stelle nachgewiesen oder glaubhaft gemacht wird. Sind die Erträge einer österreichischen Betriebsstätte zurechenbar, gelten die Ausführungen unter der Überschrift "In Österreich ansässige Investoren" sinngemäß. Im Falle einer ausländischen depotführenden und kuponanzahlenden Stelle wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten. Im Übrigen sind ertragsteuerliche Konsequenzen im Ausland individuell zu klären.

Neue Rechtslage ab dem 01.01.2015: § 98 Abs 1 Z 5 EStG wurde im Rahmen des AbgÄG 2014 geändert; ab dem 01.01.2015 erfasst danach die beschränkte Steuerpflicht auch Zinsen aus Teilschuldverschreibungen, außer wenn der jeweilige Investor in den Anwendungsbereich des EU-Quellensteuergesetzes fällt. Die steuerlichen Einzelheiten, die aus dieser Änderung für den einzelnen Investor resultieren, insbesondere ob dieses Besteuerungsrecht durch ein Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt wird, sollten individuell mit einem steuerlichen Berater besprochen werden.

EU-Quellensteuer

Das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) sieht in Umsetzung der Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 03.06.2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen die Erhebung einer EU-

Quellensteuer (die "**EU-Zinsrichtlinie**") vor. Der EU-Quellensteuer unterliegen unter anderem Zinsen aus Anleihen, die eine österreichische Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer, der eine natürliche Person ist, mit Wohnsitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat (oder in bestimmten abhängigen oder assoziierten Gebieten) zahlt oder zu dessen Gunsten einzieht. EU-Quellensteuer ist insbesondere für Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen einzubehalten und beträgt 35%.

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann jedoch dadurch vermieden werden, dass der wirtschaftliche Eigentümer der Zahlstelle eine Bescheinigung gemäß § 10 EU-QuStG seines ausländischen Wohnsitzfinanzamtes vorlegt, die Name, Anschrift, Steuer- oder sonstige Identifizierungsnummer oder in Ermangelung einer solchen Geburtsdatum und -ort des wirtschaftlichen Eigentümers, Name und Anschrift der Zahlstelle, die Kontonummer des wirtschaftlichen Eigentümers oder in Ermangelung einer solchen das Kennzeichen des Wertpapiers enthält.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Erbschafts- und Schenkungssteuer wird in Österreich für ab dem 01.08.2008 verwirklichte Tatbestände nicht mehr erhoben. An die Stelle der Erbschafts- und Schenkungssteuer trat mit 01.08.2008 das Schenkungsmeldegesezt. Demnach besteht eine Anzeigepflicht für Schenkungen unter Lebenden von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen. Die Meldeverpflichtung besteht dann, wenn der Geschenkgeber und/oder der Erwerber im Zeitpunkt des Erwerbs einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat. Bei juristischen Personen sind der Sitz oder Ort der Geschäftsleitung im Inland maßgeblich. Von der Anzeigepflicht befreit sind Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Jahres EUR 50.000 nicht übersteigt sowie Schenkungen zwischen anderen Personen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren insgesamt EUR 15.000 nicht übersteigt. Darüber hinaus sind unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen im Sinn des Stiftungseingangsteuergesetzes von der Anzeigepflicht ausgenommen. Die Meldeverpflichtung löst keine Besteuerung der Schenkung in Österreich aus. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht stellt jedoch eine Finanzordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldstrafe von bis zu 10% des gemeinen Wertes des geschenkten Vermögens geahndet wird.

Darüber hinaus unterliegen bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an (österreichische oder ausländische) privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz. Eine Steuerpflicht besteht, wenn der Zuwendende und/oder der Erwerber im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz oder den gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben. Bei juristischen Personen sind Sitz oder Ort der Geschäftsleitung im Inland maßgeblich. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen für Zuwendungen von Todes wegen, vor allem von Bankeinlagen, öffentlich platzierten Anleihen und Anteilen an in- und ausländischen Kapitalgesellschaften (wenn der Zuwendende weniger als 1% am gesamten Nennkapital der Gesellschaft beteiligt war). Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 2,5%, in speziellen Fällen erhöht er sich jedoch auf 25%. Als Bemessungsgrundlage der Stiftungseingangssteuer ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten, die in wirtschaftlicher Beziehung zum zugewendeten Vermögen stehen, heranzuziehen.

Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

Steuerliche Situation in Deutschland

Einkommensbesteuerung

In Deutschland ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen

Besteuerung von Zinsen - materielles Recht

Werden die Teilschuldverschreibungen von einer natürlichen Person im Privatvermögen gehalten, die in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat, unterliegen Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen grundsätzlich der deutschen Einkommensteuer mit einem Steuersatz von 25% und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Auf die Einkommensteuer wird zusätzlich ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der auf die Zinsen entfallenden Einkommensteuer erhoben.

Von den Einkünften aus Kapitalvermögen können grundsätzlich bis auf den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) keine Werbungskosten abgezogen werden.

Besteuerung von Zinsen im Privatvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer

Werden die Teilschuldverschreibungen in einem Wertpapierdepot verwahrt oder verwaltet, das der Inhaber bei einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (oder bei einer inländischen Zweigniederlassung eines deutschen oder ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts), oder einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank (oder bei einer inländischen Zweigniederlassung eines deutschen oder ausländischen Wertpapierhandelsunternehmens oder einer Wertpapierhandelsbank), unterhält - jeweils die "deutsche auszahlende Stelle" -, wird Kapitalertragsteuer im Wege des Steuerabzugs von der Bruttozinszahlung durch die deutsche auszahlende Stelle erhoben (Kapitalertragsteuer).

Die Kapitalertragsteuer beträgt grundsätzlich 25% (zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag, das heißt insgesamt 26,375% und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Grundsätzlich wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine natürliche Person ist (i) deren Teilschuldverschreibungen nicht zum Betriebsvermögen gehören und (ii) für die ein Freistellungsauftrag bei der deutschen auszahlenden Stelle erteilt ist, aber nur soweit die Summe der Zinseinkünfte aus den Teilschuldverschreibungen zusammen mit anderen Kapitaleinkünften den maximalen Freistellungsbetrag des Freistellungsauftrages nicht überschreitet. Ebenso wird keine Kapitalertragsteuer abgezogen, wenn der Inhaber bei der deutschen auszahlenden Stelle eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung des zuständigen Wohnsitzfinanzamtes eingereicht hat.

Die von der deutschen auszahlenden Stelle einbehaltene Steuer erfüllt grundsätzlich die individuelle Steuerschuld des Privatinvestors, das heißt, dass die Zinsen nicht mehr in der persönlichen Einkommensteuererklärung angegeben werden müssen. Damit kommt der einbehaltenen Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgeltende Wirkung zu. Dieser Grundsatz unterliegt jedoch verschiedenen Ausnahmen, deren Vorliegen insbesondere dann zu prüfen ist, wenn der Inhaber der Teilschuldverschreibungen gleichzeitig Gesellschafter der Emittentin oder eine der Emittentin "nahestehende" Person ist.

Die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer wird auf Antrag des Steuerpflichtigen als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer von der deutschen auszahlenden Stelle erhoben. Wird ein Antrag auf Erhebung der Kirchensteuer als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer nicht gestellt, muss eine Veranlagung der Kirchensteuer auf die Kapitalerträge durchgeführt werden. Das bedeutet, dass die einbehaltene Kapitalertragsteuer in diesem Fall keine abgeltende Wirkung hat.

Der Inhaber der Teilschuldverschreibungen kann unter bestimmten Voraussetzungen für seine gesamten Kapitaleinkünfte zur Einkommensteuerveranlagung optieren (sogenanntes Veranlagungswahlrecht). Dies kann insbesondere in denjenigen Fällen vorteilhaft sein, in denen Verluste aus Kapitalvermögen bei anderen Banken vorliegen, der Sparerpauschbetrag nicht ausgeschöpft wurde oder aber der persönliche Einkommensteuersatz unter dem der Abgeltungsteuer liegt. Im letzteren Fall wird auf die Zinszahlungen der persönliche Einkommensteuersatz angewendet. Bei entsprechender Antragsstellung führt das für den Anlagegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Prüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist.

Falls keine deutsche Kapitalertragsteuer einbehalten wurde (etwa weil keine deutsche auszahlende Stelle in den Zahlungsprozess einbezogen ist) müssen die Zinseinkünfte im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung angegeben werden, und die Einkommensteuer für Einkünfte aus Kapitalvermögen wird dann im Veranlagungsverfahren erhoben. Der Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen beträgt 25% - falls eine Ausnahme vom Abgeltungsteuersatz zB der Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist gleichzeitig Gesellschafter der Emittentin oder eine der Emittentin "nahestehende" Person nicht zutrifft - zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% und eventuell Kirchensteuer.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Privatvermögen - materielles Recht

Grundsätzlich gilt auch für die Besteuerung etwaiger Veräußerungsgewinne das oben zur Besteuerung von Zinsen Gesagte entsprechend.

Anschaffungsnebenkosten und Werbungskosten, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung oder der Einlösung anfallen (Veräußerungskosten), können jedoch grundsätzlich als gewinnmindernde Posten abgezogen werden.

Verluste aus der Veräußerung oder der Einlösung der Teilschuldverschreibungen können nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Nicht genutzte Verluste eines Jahres können in zukünftige Veranlagungszeiträume vorgetragen werden. (Ein Verlustrücktrag in vorangehende Jahre ist nicht möglich).

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Privatvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer

Grundsätzlich gilt auch für die Besteuerung etwaiger Veräußerungsgewinne das oben im Abschnitt "Besteuerung von Zinsen im Privatvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer" Gesagte entsprechend.

Werden die Teilschuldverschreibungen in einem Wertpapierdepot verwahrt oder verwaltet, das der Inhaber bei einer deutschen auszahlenden Stelle (wie oben definiert) unterhält, dann wird die Kapitalertragsteuer grundsätzlich im Wege des Steuerabzugs vom Unterschiedsbetrag zwischen dem Einlösungsbetrag (oder dem Erlös aus der Veräußerung) und dem Ausgabepreis (oder dem Kaufpreis) der Teilschuldverschreibungen nach Abzug der Anschaffungsnebenkosten und aller unmittelbar mit der Veräußerung in Zusammenhang stehender Kosten erhoben. Werden die Teilschuldverschreibungen erst nach ihrem Erwerb in ein Wertpapierdepot der deutschen auszahlenden Stelle übertragen, und wurden keine Anschaffungsdaten an die auszahlende Stelle durch die vorhergehende Verwahrstelle des Inhabers der Teilschuldverschreibungen nachgewiesen, wird Kapitalertragsteuer auf 30% der Erlöse aus der Veräußerung, Abtretung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen erhoben (Ersatzbemessungsgrundlage). Der Nachweis der Anschaffungskosten im Kapitalertragsteuerabzugsverfahren ist nur bei einem Übertrag von einer deutschen auszahlenden Stelle oder von einem in der EU, dem EWR oder in einem Vertragsstaat der Zinsrichtlinie (Schweiz) ansässigen Institut möglich. Die Korrektur des Kapitalertrags nach Anwendung einer Ersatzbemessungsgrundlage erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Veranlagung. Ausnahmen von der Erhebung der Kapitalertragsteuer finden wie oben ausgeführt hier ebenso Anwendung.

Besteuerung von Zinszahlungen und Veräußerungsgewinnen im Betriebsvermögen - materielles Recht

Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen und Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Teilschuldverschreibungen, die von im Inland ansässigen natürlichen Personen oder Körperschaften (einschließlich über eine Personengesellschaft) im Betriebsvermögen gehalten werden, unterliegen grundsätzlich der deutschen Einkommen- oder Körperschaftsteuer (zu den jeweils anwendbaren Steuersätzen zuzüglich Solidaritätszuschlag und bei natürlichen Personen auch gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer).

Die Zinszahlungen und Veräußerungsgewinne unterliegen ebenfalls der Gewerbesteuer, wenn die Teilschuldverschreibungen zu einem gewerbesteuerlichen Betrieb gehören. Im Fall einer natürlichen Person kann die Gewerbesteuer jedoch – abhängig vom Gewerbesteuerhebesatz und den besonderen Umständen des Investors – in der Regel teilweise oder vollständig auf ihre persönliche Einkommensteuerschuld angerechnet werden.

Besteuerung von Zinszahlungen und Veräußerungsgewinnen im Betriebsvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer

Werden die Teilschuldverschreibungen in einem Wertpapierdepot verwahrt oder verwaltet, das der Inhaber bei einer deutschen auszahlenden Stelle unterhält, erhebt die deutsche auszahlende Stelle grundsätzlich ebenso eine Kapitalertragsteuer von 25% (zuzüglich Solidaritätsbeitrag von 5,5%) auf Zinszahlungen und Veräußerungsgewinne. In diesen Fällen hat der Steuereinbehalt aber keine abgeltende Wirkung für die Einkommensteuer- bzw Körperschaftsteuerschuld des Investors wie unter bestimmten Voraussetzungen im Falle der natürlichen Personen. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer als Vorauszahlung mit der persönlichen Einkommensteuer- oder

Körperschaftsteuerschuld und dem Solidaritätszuschlag des Inhabers der Teilschuldverschreibungen verrechnet (und im Fall einer Überzahlung zurückerstattet).

Die deutsche auszahlende Stelle nimmt unter bestimmten Voraussetzungen zB keinen Steuer einbehalt vor im Fall (i) von Veräußerungsgewinnen, die eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft erzielt, und (ii) auf Antrag auf Veräußerungsgewinne von natürlichen Personen und Personengesellschaften, die die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Übertragung von Teilschuldverschreibungen auf eine andere Person im Wege der Erbfolge oder Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer (vorbehaltlich insbesondere etwaiger persönlicher Freibeträge), wenn:

(i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder ein sonstiger Begünstigter zur Zeit der Übertragung des Vermögens seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, oder im Fall einer Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, seinen Sitz oder seine Geschäftsleitung im Inland hat, oder

(ii) die Teilschuldverschreibungen des Erblassers oder Schenkers zu einem Betriebsvermögen gehören, welches in Deutschland einer Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter zugeordnet ist. Besondere Regelungen gelten für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige (erweitert beschränkt Steuerpflichtige).

Andere Steuern

Beim Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Teilschuldverschreibungen fällt derzeit keine Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuern oder öffentliche Abgaben in Deutschland an. Ein Unternehmer kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen hinsichtlich des (an sich umsatzsteuerfreien) Verkaufs der Teilschuldverschreibungen zur Umsatzsteuer optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

Im Ausland ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Zinsen und Veräußerungsgewinne aus den Teilschuldverschreibungen von Anlegern, die nicht in Deutschland steueransässig sind (dh Personen, die weder ihren Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder ihre Geschäftsleitung in Deutschland haben) unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Einkommensbesteuerung und keinem Kapitalertragsteuereinbehalt, es sei denn, die Teilschuldverschreibungen sind Teil des Betriebsvermögens einer deutschen Betriebsstätte des Anlegers oder einem deutschen ständigen Vertreter des Investors zugeordnet, oder die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen stellen in sonstiger Weise Einkünfte aus deutschen Quellen dar und unterliegen damit der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland (beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von in Deutschland belegen Grundbesitz).

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe im Ansässigkeitsstaat des Anlegers richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger

geltenden nationalen Steuerrecht, gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Doppelbesteuerungsabkommens. Die steuerlichen Folgen, die eine Investition in die Teilschuldverschreibungen für Anleger nach dem Recht eines anderen Staates als Deutschland haben könnte, sind nicht Bestandteil dieser Ausführungen. Insbesondere ausländischen Anlegern wird empfohlen, rechtzeitig vor der Investition in die Teilschuldverschreibungen den Rat eines auf das Recht seines Ansässigkeitsstaates spezialisierten Steuerberaters einzuholen.

EU-Quellensteuer

Gemäß der europäischen Richtlinie 2003/48/EG (die "**EU-Zinsrichtlinie**") muss jeder EU-Mitgliedstaat den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates Einzelheiten über die Zahlung von Zinsen und ähnlichen Beträgen durch eine Zahlstelle (wie in der Richtlinie definiert) in seinem Hoheitsgebiet mitteilen, wenn der wirtschaftliche Eigentümer solcher Beträge in dem anderen Mitgliedstaat ansässig ist. Während einer Übergangszeit können Österreich und Luxemburg sich dafür entscheiden, stattdessen bei Zinszahlungen im Sinne der EU-Zinsrichtlinie Quellensteuer einzubehalten. Diese wurde zum 01.07.2011 von 20% auf 35% angehoben. Für Belgien gilt dieselbe Übergangszeit. Belgien hat sich aber dafür entschieden, ab 01.01.2010 zum Informationsaustausch nach der Zinsrichtlinie überzugehen statt Quellensteuer einzubehalten. Die deutsche Bundesregierung hat die EU-Zinsrichtlinie mit der Zinsinformationsverordnung vom 26.01.2004 umgesetzt. Diese Bestimmungen gelten seit dem 01.07.2005.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung und Zahlung einer allenfalls anfallenden EU Quellensteuer.

Umtauschangebot

Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es sich nach Ansicht der Emittentin um "sonstige Kapitalforderungen" im Sinne des § 20 Abs 1 Nr 7 (deutsches) EStG. § 20 Abs 4a S 3 (deutsches) EStG bestimmt, dass, wenn bei sonstigen Kapitalforderungen im Sinne des § 20 Abs 1 Nr 7 (deutsches) EStG der Inhaber das Recht hat, bei Fälligkeit anstelle der Zahlung eines Geldbetrags vom Emittenten die Lieferung von Wertpapieren zu verlangen oder wenn der Emittent das Recht besitzt, bei Fälligkeit dem Inhaber anstelle der Zahlung eines Geldbetrags Wertpapiere anzudienen und der Inhaber der Forderung oder der Emittent von diesem Recht Gebrauch macht, das Entgelt für den Erwerb der Forderung als Veräußerungspreis der Forderung und als Anschaffungskosten der erhaltenen Wertpapiere anzusetzen ist. Das führt dazu, dass insoweit keine Gewinnrealisierung eintritt. Erhält der Steuerpflichtige zusätzlich zu den Wertpapieren eine Gegenleistung, gilt diese als Kapitalertrag. Die Auslegung der vorstehend wiedergegebenen Regelung ist gegenwärtig nicht völlig geklärt.

Nach Ansicht der Emittentin sprechen gute Gründe dafür, dass bei einem Umtausch der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie der 2011-Teilschuldverschreibungen in Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 die dargestellte Regelung des § 20 Abs 4a S 3 (deutsches) EStG zur Anwendung kommt, sofern die getauschten Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten wurden. In diesem Fall würde nach Ansicht der Emittentin zunächst nur der jeweilige Barausgleichsbetrag als laufender Kapitalertrag behandelt werden und unter den oben genannten Voraussetzungen der Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland unterliegen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die deutsche Finanzverwaltung bzw Finanzrechtssprechung diese Ansicht nicht teilt, da (i) die Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 nicht von vornherein in den Anleihebedingungen der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie der 2011-Teilschuldverschreibungen vorgesehen war und (ii) die Lieferung nicht erst im Zeitpunkt der ursprünglich vereinbarten Fälligkeit der jeweiligen Teilschuldverschreibung erfolgt. Auf der Grundlage dieser Rechtsansicht sollte der Umtausch entgegen der Ansicht der Emittentin zu einem steuerbaren Veräußerungsvorgang führen, der den oben dargestellten allgemeinen Regeln betreffend die Veräußerung von Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen unterliegt.

Sofern die 2010-Teilschuldverschreibungen und / oder die 2011-Teilschuldverschreibungen hingegen im Betriebsvermögen gehalten werden, sollte es sich um einen Tauschvorgang handeln, der den oben dargestellten allgemeinen Regeln betreffend die Veräußerung von Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen unterliegt.

Steuerliche Situation in Luxemburg

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und dienen lediglich einer Vorabinformation. Sie stellen eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen Luxemburger Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können und geht insbesondere nicht auf die individuellen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anleihegläubigers ein. Es können gewisse steuerliche Erwägungen nicht dargestellt sein, weil diese den allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechen oder als Teil des Allgemeinwissens der Inhaber der Teilschuldverschreibungen vorausgesetzt werden. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in Luxemburg am Tage des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften, und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen. Zukünftige Änderungen können nicht ausgeschlossen werden. Rückwirkende Änderungen sind ausschließlich Risiko des Anleihegläubigers und von diesem zu tragen. Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftigen Inhabern der Teilschuldverschreibungen wird empfohlen ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen hinsichtlich des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder einer allfälligen sonstigen Verfügung Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung sowie der individuellen Situation des jeweiligen Anlegers erwachsen können.

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 collectifs*), 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 grund-

sätzlich 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.

Im Rahmen der Besteuerung ist je nach Typ des Anlegers zu unterscheiden. Im Folgenden wird - gegliedert nach Abgabenarten - zwischen ansässigen und nicht ansässigen, natürlichen und juristischen Personen unterschieden. Auf Sonderfälle wird dabei nicht eingegangen.

Quellensteuer

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

Gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23.12.2005 unterliegen Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte seit dem 01.01.2006 (Zinsgutschriften bereits seit dem 01.07.2005), die von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche, in Luxemburg ansässige Personen geleistet werden, einer 10%-igen Quellensteuer. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, hat diese Quellenbesteuerung eine vollständige Abgeltungswirkung im Hinblick auf die Einkommensteuer.

Zudem können in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln und wirtschaftliche Eigentümer von Zinszahlungen oder ähnlichen Einkünften sind, auch bei einer außerhalb von Luxemburg liegenden Zahlstelle für die abgeltende Quellensteuer von 10% optieren, wenn sich die ausländische Zahlstelle (i) in der EU oder dem EWR oder (ii) einem Staat befindet, mit dem Luxemburg eine mit der EU-Zinsrichtlinie in Verbindung stehende Vereinbarung getroffen hat. In diesen Fällen wird die Quellensteuer von 10% auf Grundlage der gleichen Bemessungsgrundlage errechnet, die bei Zahlung durch eine Luxemburger Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer von 10% muss alle Zinszahlungen durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen wirtschaftlichen Eigentümer über das gesamte betreffende Kalenderjahr umfassen.

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Vorbehaltlich der Gesetze vom 21.06.2005 (die "**Luxemburger Gesetze**"), die die EU-Zinsrichtlinie und diesbezügliche Staatsverträge mit Drittstaaten in nationales Recht umsetzen, unterliegen von einer luxemburgischen Zahlstelle (das ist eine Zinsen auszahlende Stelle in Luxemburg) an nicht ansässige Anleihegläubiger geleistete Zinszahlungen (einschließlich Stückzinsen) keiner Quellenbesteuerung. Es besteht weiterhin keine luxemburgische Quellenbesteuerung im Falle der Rückzahlung des Nennbetrages und, vorbehaltlich der Gesetze, im Falle des Rückkaufs oder Tauschs der Teilschuldverschreibungen.

Gemäß der Luxemburger Gesetze ist eine luxemburgische Zahlstelle, wie oben beschrieben, (gemäß der EU-Zinsrichtlinie) seit 01.07.2005 verpflichtet, auf Zinszahlungen und ähnliche Einkünfte eine Quellensteuer einzubehalten, falls der Begünstigte der Zinszahlungen nicht für den Austausch von Informationen optiert hat. Unter den Begriff "Zinszahlungen und ähnliche Einkünfte" können prinzipiell auch die bei Fälligkeit gezahlten Rückzahlungsprämien der Teilschuldverschreibungen fallen, die an natürliche, in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union ansässige Personen oder an eine niedergelassene Einrichtung ("Niedergelassene Einrichtungen") im Sinne des Artikels 4.2 der EU-Zinsrichtlinie gezahlt werden. Eine "Niedergelasse-

ne Einrichtung" im Sinne des Artikels 4.2 der EU-Zinsrichtlinie ist eine Rechtsform (i) ohne eigene Rechtspersönlichkeit (mit Ausnahme (1) einer finnischen *avion yhtiö* oder *kommandiittiyhtiö* oder (2) einer schwedischen *handelsbolag* oder *kommanditbolag*) und (ii) deren Gewinn nicht den allgemeinen Vorschriften über die Unternehmensbesteuerung unterliegt und (iii) die weder nach der Richtlinie 85/611/EWG, ersetzt durch Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.07.2009 als ein Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) zugelassen ist noch hierfür optiert hat.

Das gleiche Regime ist anwendbar für Zinszahlungen an natürliche Personen und Niedergelassene Einrichtungen in einem der folgenden abhängigen und assoziierten Gebiete: Aruba, die Britischen Jungferninseln, Guernsey, Jersey, Isle of Man, Montserrat und die ehemaligen Niederländischen Antillen, dh Bonaire, Curaçao, Saba, Sint Eustatius und Sint Maarten.

Der aufgrund der EU-Zinsrichtlinie anzuwendende Steuersatz beträgt seit dem 01.07.2011 35%. Das System der Erhebung einer Quellensteuer gilt jedoch lediglich für einen Übergangszeitraum, der am Ende des ersten Steuerjahres, nach dem bestimmte Nicht-EU-Staaten dem Informationsaustausch zugestimmt haben, auslaufen wird. Im April 2013 hat Luxemburg mitgeteilt, dass es ab 01.01.2015 vom System des Quellensteuereinhalts zum Informationsaustausch übergehen wird. Mit dem Gesetz vom 26.03.2014 wurde in Luxemburg ein automatischer Informationsaustausch im Hinblick auf die Besteuerung von Zinserträgen ab dem 01.01.2015 eingeführt. Damit unterliegen ab dem 01.01.2015 zufließende Zinsen an nicht in Luxemburg ansässige natürliche Personen keinem Quellensteuereinhalt, sondern es erfolgt eine Information an die entsprechenden nationalen Steuerbehörden.

In beiden beschriebenen Fällen obliegt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Erhebung und Abführung der Quellensteuer der Luxemburger Zahlstelle.

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann jedoch grundsätzlich dadurch vermieden werden, dass der wirtschaftliche Eigentümer der Zahlstelle eine Bescheinigung seines ausländischen Wohnsitzfinanzamtes vorlegt, die Name, Anschrift, Steuer- oder sonstige Identifizierungsnummer oder in Ermangelung einer solchen Geburtsdatum und -ort des wirtschaftlichen Eigentümers, Name und Anschrift der Zahlstelle, die Kontonummer des wirtschaftlichen Eigentümers oder in Ermangelung einer solchen das Kennzeichen des Wertpapiers enthält.

Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen erzielen, haben diese in ihr zu versteuerndes Einkommen mit aufzunehmen, das dann der progressiven Einkommensteuer unterliegt, sofern von einer Luxemburger Zahlstelle auf solche Zahlungen keine endgültige 10%ige Quellensteuer erhoben wurde und der Anleihegläubiger auch nicht für die Anwendung dieser Quellensteuer im Falle einer nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstelle im Einklang mit dem abgeänderten Gesetz vom 23.12.2005 optiert hat.

Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Teilschuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, sind in Luxemburg nur steuerpflichtig,

falls es sich bei dem Gewinn um einen sogenannten Spekulationsgewinn handelt. Ein Spekulationsgewinn liegt vor, sofern die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen vor dem Erwerb der selbigen erfolgt oder die Teilschuldverschreibungen innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb veräußert werden. Dieser Spekulationsgewinn ist mit dem ordentlichen Einkommensteuersatz zu versteuern. Zudem hat ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger, der im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt, den Anteil des Gewinns, der auf aufgelaufene, aber noch nicht gezahlte Zinsen entfällt, seinem steuerpflichtigen Einkommen hinzuzurechnen, sofern dieser im Vertrag ausgewiesen ist.

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Teilschuldverschreibungen erzielen, müssen diese in ihr zu versteuerndes Einkommen mit aufnehmen. Als Gewinn anlässlich eines Verkaufs, einer Veräußerung oder einer Einlösung ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Teilschuldverschreibungen anzusehen.

Eine Veräußerung im Sinne dieses Abschnitts umfasst den Verkauf sowie jede anderweitige Veräußerung der Teilschuldverschreibungen, zB in Form eines Tausches oder einer Einlage.

In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Luxemburger voll zu versteuernde Kapitalgesellschaften (sociétés de capitaux) haben Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen sowie Gewinne aus dem Verkauf, der Veräußerung und der Einlösung der Teilschuldverschreibungen in ihren steuerbaren Gewinn mit aufzunehmen, insofern die Gesellschaft zum Zweck der Besteuerung in Luxemburg ansässig ist. Als zu versteuernder Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Teilschuldverschreibungen anzusehen.

In Luxemburg Ansässige, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Anleihegläubiger, die nach dem abgeänderten Gesetz vom 11.05.2007 Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen sind, oder Fonds, die dem Gesetz vom 17.12.2010 unterliegen, oder Spezialfonds, die dem abgeänderten Gesetz vom 13.02.2007 unterliegen, sind in Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit, sodass Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen sowie Gewinne durch deren Verkauf oder anderweitigen Veräußerung folglich bei diesen Ansässigen nicht der Luxemburger Körperschaftsteuer unterliegen.

Nicht ansässige Anleihegläubiger

Nicht ansässige Anleihegläubiger, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, denen die Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensteuer.

Soweit ein nicht ansässiger Anleihegläubiger eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg unterhält, denen die Teilschuldverschreibungen zuzurechnen sind, sind sämtliche erzielten Gewinne aus den Teilschuldverschreibungen in seinen steuerbaren Gewinn mit einzu beziehen und in Luxemburg zu versteuern. Als zu versteuernder Gewinn ist die Differenz zwi-

schen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Teilschuldverschreibungen anzusehen.

Vermögensteuer

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen einer Luxemburger Betriebstätte oder einem ständigen Vertreter in Luxemburg zuzurechnen sind, können der Vermögensteuer unterliegen, es sei denn es handelt sich beim Anleihegläubiger um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds nach dem Gesetz vom 17.12.2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetz vom 22.03.2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15.06.2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13.02.2007 oder (vi) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11.05.2007.

Sonstige Steuern

Registrierungs- oder Stempelgebühr

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

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftsbesteuerung nicht in Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftbesteuerung in Luxemburg.

Schenkungssteuer kann auf die Schenkung der Teilschuldverschreibungen erhoben werden, falls der Anleihegläubiger in Luxemburg ansässig ist und die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet oder in Luxemburg registriert wird.

Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer im Fall der Verpflichtung zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT

5.1 Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung

5.1.1 Bedingungen

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen unterliegt der im Dealer Manager Agreement festgesetzten Bedingung, dass der Dealer Manager bis zum Valutatag vom Dealer Manager Agreement zurücktreten kann, sowie der der im Übernahmevertrag festgesetzten Bedingung, dass die Joint-Lead Manager und die weiteren Syndikatsbanken bis zum Valutatag vom Übernahmevertrag zurücktreten können, wenn eine Änderung in den nationalen oder internationalen, finanzwirtschaftlichen, politischen, rechtlichen oder steuerlichen Bedingungen oder eine Katastrophen- oder Notfallsituation eingetreten ist, die nach Ansicht der Joint-Lead Manager eine wesentliche Verminderung des Marktkurses oder des Wertes der Teilschuldverschreibungen verursacht hat oder verursachen könnte.

Sofern die Joint-Lead Manager und/oder die weiteren Syndikatsbanken vom Dealer Manager Agreement und/oder vom Übernahmevertrag zurücktreten, wird das Angebot der Teilschuldverschreibungen nicht stattfinden oder, sofern das Angebot zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen hat, wird das Angebot aufgehoben. Jegliche Zuteilung an die Anleger wird unwirksam und die Anleger haben keinen Anspruch auf die Lieferung der Teilschuldverschreibungen. In diesem Fall erfolgt keine Lieferung von Teilschuldverschreibungen durch die Zahlstelle an die Anleger.

5.1.2 Gesamtsumme der Emission

Die Emittentin begibt Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00. Es ist beabsichtigt, den gesamten Nominalbetrag der Teilschuldverschreibungen zur Zeichnung anzubieten.

5.1.3 Dauer des Angebots und Antragsverfahren

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zwischen dem 13.06.2014 und dem 24.06.2014 (Umtauschangebot) sowie zwischen dem 25.06.2014 und dem 02.07.2014 (Zeichnungsfrist) öffentlich in Österreich, Deutschland und Luxemburg und außerhalb dieser Staaten im Rahmen einer Privatplatzierung zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Die Emittentin behält sich eine Verkürzung oder Verlängerung der Zeichnungsfrist vor, was einen Nachtrag zum Prospekt auslösen würde. Eine vorzeitige Beendigung ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Teilschuldverschreibungen bereits vor Ende der Zeichnungsfrist ausverkauft sind. Valutatag ist der 09.07.2014.

Die Frist für das Umtauschangebot wird voraussichtlich am oder um den 13.06.2014 beginnen und am oder um den 24.06.2014 enden.

Die Frist für das Bar-Zeichnungsangebot beginnt voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 und endet voraussichtlich am oder um den 02.07.2014.

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen wird in zweifacher Weise erfolgen, nämlich 1) in Form eines Umtauschangebots, und 2) in Form eines nachgelagerten Bar-Zeichnungsangebots.

a) Umtauschangebot

Die Emittentin lädt die Inhaber von 2010-Teilschuldverschreibungen und von 2011-Teilschuldverschreibungen ein, ein Angebot an die Emittentin auf Umtausch der 2010-Teilschuldverschreibungen und von 2011-Teilschuldverschreibungen in die prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 gemäß den diesem Prospekt als Anlage 2 beigefügten Umtauschbedingungen abzugeben. Als Exchange Agent agiert die Raiffeisen Bank International AG.

Einladung zur Angebotstellung

Die Emittentin lädt die Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie der 2011-Teilschuldverschreibungen ein, jeweils ein Angebot auf Umtausch der jeweiligen Teilschuldverschreibungen auf Umtausch in die prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie Zahlung des jeweils in bar zu leistenden Barausgleichsbetrages abzugeben. Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen und der 2011-Teilschuldverschreibungen können das Angebot ausschließlich während der Umtauschfrist durch Abgabe eines entsprechenden Angebots abgeben. Ein Angebot ist an die depotführende Stelle zu übermitteln oder bei dieser abzugeben. Ein Angebot kann mit Ausnahme bestimmter Fälle nur unwiderruflich abgegeben werden.

Umtauschverhältnisse

Der Umtausch erfolgt jeweils zum Nominalbetrag zuzüglich des jeweiligen Barausgleichsbetrags.

Das Umtauschverhältnis für die 2010-Teilschuldverschreibungen beträgt 1:1 (eins zu eins). Das bedeutet, dass jeder Inhaber einer 2010-Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 500,00 im Fall der Annahme des Angebots durch die Emittentin eine Teilschuldverschreibung der UBM-Anleihe 2014-2019 pro eingetauschter Teilschuldverschreibung erhält. Weiters erhält jeder Inhaber einer 2010-Teilschuldverschreibung einen Barausgleichsbetrag in der Höhe zwischen EUR 11,90 und EUR 26,90 je umgetauschter Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 500,00.

Das Umtauschverhältnis für die 2011-Teilschuldverschreibungen beträgt 1:2 (eins zu zwei). Das bedeutet, dass jeder Inhaber einer 2011-Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 im Fall der Annahme des Angebots durch die Emittentin zwei Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 pro eingetauschter 2011-Teilschuldverschreibung erhält. Weiters erhält jeder Inhaber einer 2011-Teilschuldverschreibung einen Barausgleichsbetrag in der Höhe zwischen EUR 59,78 und EUR 119,78 je umgetauschter Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00.

Barausgleichsbetrag

Der jeweilige Barausgleichsbetrag setzt sich aus den jeweiligen Stückzinsen in der Höhe von EUR 6,90 je 2010-Teilschuldverschreibung sowie EUR 39,78 je 2011-Teilschuldverschreibung

einerseits und einem noch zu fixierenden jeweiligen Zusatzbetrag andererseits zusammen. Der Zusatzbetrag wird zwischen EUR 5,00 und EUR 20,00 je 2010-Teilschuldverschreibung und zwischen EUR 20,00 und EUR 80,00 je 2011-Teilschuldverschreibung liegen und vor Beginn des Umtauschangebots festgelegt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden.

Umtauschfristen

Die Umtauschfrist für die 2010-Teilschuldverschreibungen und die Umtauschfrist für die 2011-Teilschuldverschreibungen sind identisch. Die Umtauschfrist beginnt jeweils am oder um den 13.06.2014 und endet am spätestens am 24.06.2014 um 15.00 MESZ. Die Emittentin ist jederzeit und in ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, die Umtauschfrist zu verlängern, die jeweilige Einladung ohne Angabe von Gründen abzuändern oder zur Gänze zurückzunehmen, Angebote nicht anzunehmen oder diese auch über die jeweilige Angebotsfrist hinaus anzunehmen. Im Fall einer Änderung der Umtauschfrist wird die Emittentin einen entsprechenden Nachtrag zum Prospekt erstellen und veröffentlichen.

Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie auch Inhaber der 2011-Teilschuldverschreibungen, die am Umtauschangebot teilnehmen wollen, haben während der Umtauschfrist über ihre depotführende Stelle gegenüber dem Clearing System ein rechtswirksames Angebot abzugeben, das vom Clearing System dem Exchange Agent weitergeleitet wird und dem Exchange Agent bis spätestens 24.06.2014, 15.00 MESZ zugegangen sein muss.

Lieferung der Teilschuldverschreibungen und Zahlung der Barausgleichsbeträge

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie die Zahlung der jeweiligen Barausgleichsbeträge für im Rahmen des Umtauschangebots von Inhabern der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie von Inhabern der 2011-Teilschuldverschreibungen rechtswirksam angebotene und von der Emittentin rechtswirksam umgetauschte Teilschuldverschreibungen erfolgt an ein Clearing System (das "**Clearing System**") oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der Kontoinhaber eines Clearing Systems.

Die Emittentin wird durch Lieferung der jeweiligen Anzahl an Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie der Zahlung des jeweiligen Barausgleichsbetrages an ein Clearing System oder dessen Order von ihrer Verpflichtung im Hinblick auf den Umtausch der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie der 2011-Teilschuldverschreibungen, insbesondere der Pflicht zur Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie der Zahlungspflicht befreit. Sofern die Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 durchgeführt sowie der jeweilige Barausgleichsbetrag von oder namens der Emittentin vor oder am Valutatag bis um 12.00 MESZ an ein Clearing System oder dessen Order geleistet wurde, haftet weder die Emittentin noch der Exchange Agent für eine Verzögerung in der Abwicklung der Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 oder der Zahlung des Barausgleichsbetrages, noch sind Anleihegläubiger berechtigt, aus diesem Umstand Zahlung weiterer Zinsen oder sonstiger Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.

Die Gutschrift des Barausgleichsbetrages erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Teilschuldverschreibungen depotführende Stelle.

Abwicklung des Umtauschangebots

Angebote sind von einem Anleihegläubiger bis zum Ende der Umtauschfrist in der Form abzugeben, dass die jeweilige Anzahl an 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen der Emittentin zum Umtausch angeboten werden. Anleihegläubiger haben für die 2010-Teilschuldverschreibungen sowie für die 2011-Teilschuldverschreibungen jeweils ein gesondertes Angebot abzugeben, auch wenn einzelne Anleihegläubiger sowohl 2010-Teilschuldverschreibungen als auch 2011-Teilschuldverschreibungen halten.

Angebote zum Umtausch der 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder der 2011-Teilschuldverschreibungen haben folgendes zu beinhalten:

- a) die unwiderrufliche Anweisung,
 - i) die zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Valutatag zu unterlassen; und
 - ii) die über das jeweilige Wertpapierdepot gehaltenen Teilschuldverschreibungen, die zum Umtausch angeboten wurden oder, im Falle, dass von der Emittentin lediglich eine geringere Anzahl an jeweiligen Teilschuldverschreibungen angenommen wird, jene geringere Anzahl nach Erhalt einer entsprechenden Anweisung des Exchange Agent, auszubuchen,dies vorbehaltlich dem automatischen Widerruf dieser unwiderruflichen Anweisung im Fall, dass die Einladung vor dem Ende der Umtauschfrist zurückgenommen wird, was der Exchange Agent dem jeweiligen Clearing System umgehend bekanntgeben werden; und
- b) die Ermächtigung, dem Exchange Agent den Namen des Depotinhabers und Informationen über dessen Anweisungen bekannt zu geben.

Anleihegläubiger haben über die zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen bei der depotführenden Stelle eine Depotsperre zu verfügen.

Annahme der Angebote

Anleihegläubiger werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin liegt, die zum Umtausch angebotenen 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen zur Gänze oder teilweise nicht anzunehmen. Insbesondere werden all jene Angebote zum Umtausch von 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen nicht angenommen werden, welche nicht in Übereinstimmung mit den Umtauschbedingungen erfolgen oder hinsichtlich welcher die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften erfolgt.

b) Bar-Zeichnungsangebot

Nach dem Ende der Umtauschfrist am oder um den 24.06.2014 wird die Emittentin Kenntnis von der Anzahl der im Rahmen des Umtauschangebots umgetauschten 2010-

Teilschuldverschreibungen und 2011-Teilschuldverschreibungen haben. Jene Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019, die nicht im Rahmen des Umtauschangebots umgetauscht werden, werden in der Folge im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots angeboten werden.

Im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots haben interessierte Anleger die Möglichkeit, Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, allerdings nicht im Form eines Umtausches bestehender Teilschuldverschreibungen wie oben beschrieben, sondern vielmehr gegen Leistung eines Barbetrages.

Die Frist für das Bar-Zeichnungsangebot (Zeichnungsfrist) beginnt voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 und endet voraussichtlich am oder um den 02.07.2014.

Jeder interessierte Investor, der beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen in Österreich, Deutschland oder Luxemburg zu zeichnen, kann ab Beginn der angegebenen Zeichnungsfrist bei seiner jeweiligen Depotbank in Österreich, Deutschland oder Luxemburg – das ist jenes Kreditinstitut in Österreich, Deutschland oder Luxemburg, bei dem der interessierte Investor sein Wertpapierdepot eingerichtet hat – einen entsprechenden Antrag auf Zeichnung der Teilschuldverschreibungen stellen. Außerdem besteht die Möglichkeit, Teilschuldverschreibungen über die Zeichnungsfunktionalität zu zeichnen (siehe dazu unten). Zur Methode und den Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung in Österreich, Deutschland und Luxemburg siehe auch Punkt 5.1.6. des 2. Teils dieses Prospektes (Wertpapierbeschreibung für Schuldtitel).

Die Emission der Teilschuldverschreibungen wird Anlegern durch Einschaltungen in Printmedien, Presseaussendungen sowie durch persönliche Ansprache von Kunden von Kreditinstituten näher gebracht.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Teilschuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Teilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Teilschuldverschreibung abgeben.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen oder das Angebot ganz abubrechen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die Beendigung des Angebots der Teilschuldverschreibungen wird in einem Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden.

Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots eingegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich vollständig zugeteilt, es sei denn, die Emittentin hat das Angebot zwischenzeitlich vorzeitig abgebrochen.

Für Zwecke der Zeichnungsfunktionalität (wie unten definiert) wird die IKB Deutsche Industriebank AG noch eine Stelle für die Funktion des Orderbuchmanagers bestellen.

Eine "Überzeichnung" liegt vor, wenn der Gesamtbetrag (i) der im Wege des Bar-Zeichnungsangebots über die Zeichnungsfunktionalität (wie unten definiert) eingestellten und an den Orderbuchmanager übermittelten Zeichnungsangebote und (ii) der im Wege des Bar-Zeichnungsangebots ohne Zeichnungsfunktionalität (wie unten definiert) bei den Joint-Lead

Managern eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Teilschuldverschreibungen übersteigt.

Das Bar-Zeichnungsangebot besteht aus (i) einem öffentlichen Angebot in Österreich, Deutschland und Luxemburg (das "**Bar-Zeichnungsangebot**") und (ii) einem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "**Zeichnungsfunktionalität**") (das "**Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität**").

Darüber hinaus wird eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in bestimmten Staaten, in denen dies zulässig ist, durchgeführt.

Anleger, die an dem Bar-Zeichnungsangebot teilnehmen möchten, müssen ihre Zeichnungsanträge für Teilschuldverschreibungen während des Angebotszeitraums bei einem Kreditinstitut oder Finanzintermediär stellen. Die eingelangten Zeichnungsanträge werden vom Orderbuchmanager im Orderbuch gesammelt. Durch die Annahme der Zeichnungsanträge durch den Orderbuchmanager kommt ein Zeichnungsvertrag über die Teilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung der Nichtbegebung der Teilschuldverschreibungen steht. Erfüllungstag ist der Valutatag, somit der 09.07.2014.

Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität Zeichnungsangebote für Teilschuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der XETRA-Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse berechtigt und in der Lage ist ("**Handelsteilnehmer**"). Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein. Der Orderbuchmanager für die Frankfurter Wertpapierbörse sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "**Zeitabschnitt**" bezeichnet) und nimmt die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote an. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt.

Durch die Annahme der Kaufangebote durch die IKB Deutsche Industriebank AG oder eine andere von der IKB Deutsche Industriebank AG zu bestellende Stelle kommt ein Kaufvertrag über die Teilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Teilschuldverschreibungen an dem Begebungstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist der in den Anleihebedingungen genannte Begebungstag, der zugleich Valutatag ist. Anleger, deren Depotbank kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger ein Zeichnungsangebot einstellt und nach Annahme durch den Orderbuchmanager zusammen mit der Depotbank des Anlegers abwickelt.

5.1.4 Reduzierung der Zeichnungen

Grundsätzlich werden angenommene Zeichnungsaufträge erfüllt. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich auch keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden jeweils eingegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt.

Sobald eine Überzeichnung vorliegt, erfolgt die Zuteilung der im letzten Zeitabschnitt bei der Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse eingegangenen Zeichnungsangebote nach Abstimmung mit der Emittentin durch die Joint-Lead Manager.

Davon unabhängig ist die Emittentin zusammen mit den Joint-Lead Managern berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen jederzeit zurückzuweisen. Weiters haben sich die Joint-Lead Manager und die Emittentin das Recht vorbehalten, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

5.1.5 Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestbetrag der Zeichnung ergibt sich aus der Stückelung der Teilschuldverschreibungen im Nominale von je EUR 500,00. Abgesehen davon gibt es weder einen Mindest- noch einen Höchstbetrag der Zeichnung.

5.1.6 Bedienung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen

Die Teilschuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, die

- a) sofern sie 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen im Rahmen des Umtauschangebots zum Umtausch in Teilschuldverschreibungen angeboten haben, und die Emittentin dieses Angebot annimmt, die entsprechenden Teilschuldverschreibungen am Valutatag auf ihrem Depot haben und die sonstigen Voraussetzungen gemäß den Umtauschbedingungen erfüllen, wie insbesondere der Depotsperre bis zum Valutatag, und
- b) sofern sie Teilschuldverschreibungen außerhalb des Umtauschangebots im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots gezeichnet haben, am Valutatag den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen notwendig ist, bei der Depotbank zur Verfügung gestellt haben.

Die Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. Valutatag ist der 09.07.2014. Eine Lieferung von einzelnen Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbriefung sind ausgeschlossen.

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Teilschuldverschreibungen wird durch die IKB Deutsche Industriebank AG oder eine andere von der IKB Deutsche Industriebank AG zu bestellende Stelle vorgenommen. Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach der Annahme durch den Orderbuchmanager, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Frankfurter Wertpapierbörse, mit Valuta zum Begebungstag, dh voraussichtlich dem 09.07.2014, ausgeführt. Die IKB Deutsche Industriebank AG oder eine andere von

der IKB Deutsche Industriebank AG zu bestellende Stelle wird sich in diesem Zusammenhang gegenüber der Emittentin verpflichten, die Teilschuldverschreibungen nach der Zuteilung an die Anleger im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin zu übernehmen und an die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität zeichnenden Anleger (bzw an deren Depotbank) entsprechend der Zuteilung zu liefern und gegenüber diesen abzurechnen. Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags für die jeweiligen Teilschuldverschreibungen.

Bei Anlegern, die im Öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet haben, deren Depotbank aber über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der Depotbank beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

5.1.7 Offenlegung der Ergebnisse des Angebots

Die Anzahl der im Rahmen des Umtauschangebots zu emittierenden Teilschuldverschreibungen wird nach dem Ende der Umtauschfrist bestimmt und am oder um den 25.06.2014 einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden. Die Gesamtanzahl zu emittierenden Teilschuldverschreibungen wird nach dem Ende der Frist des Bar-Zeichnungsangebots gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots voraussichtlich am oder um den 02.07.2014 im Wege einer Pressemeldung sowie auf der Internetseite der Emittentin (www.ubm.at) und auf der Internetseite der Frankfurter Wertpapierbörse (www.boerse-frankfurt.de) veröffentlicht. Die Zeichner werden zudem über die Vertriebsstellen über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.

Jene Informationen, welche erst nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts zur Verfügung stehen (Emissionsvolumen, Barausgleichsbeträge, Zinssatz, Ausgabekurs etc), werden in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden.

5.1.8 Vorzugs- und Zeichnungsrechte

Es bestehen keine Vorzugsrechte.

5.2 Aufteilung der Teilschuldverschreibungen und deren Zuteilung

5.2.1 Kategorien der Investoren

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen institutionellen und nicht institutionellen Anlegern anzubieten. Es wurde keine gesonderte Tranche für institutionelle Anleger vorbehalten.

5.2.2 Meldung des zugeteilten Betrags

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

5.3 Preisfestsetzung

Der Zinssatz und die jeweiligen Barausgleichsbeträge im Rahmen des Umtauschangebots sind derzeit noch nicht fixiert und werden voraussichtlich am oder um den 12.06.2014 festgesetzt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden. Der Emissionskurs (Ausgabekurs) für das Bar-Zeichnungsangebot wird voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 festgesetzt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden.

5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting)

5.4.1 Koordinator des gesamten Angebotes

Koordinatoren des Angebots sind die IKB Deutsche Industriebank AG und die Raiffeisen Bank International AG als Joint-Lead Manager der Transaktion.

Die Syndikatsbanken werden neben den Joint-Lead Managern aus weiteren österreichischen Kreditinstituten, die zum Emissionsgeschäft berechtigt sind, bestehen.

5.4.2 Zahl- und Depotstellen

Zahlstelle ist die Raiffeisen Bank International AG.

Einreichungs- und Hinterlegungsstelle ist die OeKB. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der OeKB als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (Anleihegläubiger) stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

5.4.3 Übernahmevertrag

Die Syndikatsbanken werden die Teilschuldverschreibungen gemäß einem Übernahmevertrag zur Platzierung übernehmen, wobei die Platzierung auf einer "best-efforts" und somit ohne bindende Platzierungszusage erfolgen wird.

5.4.4 Zeitpunkt des Abschlusses des Emissionsübernahmevertrages

Der Übernahmevertrag zwischen der Emittentin und den Syndikatsbanken wird voraussichtlich am oder um den 03.07.2014 abgeschlossen werden.

6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN

6.1 Zulassung zum Handel an der Wiener Börse und Einbeziehung zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse

Es ist beabsichtigt, die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregelter Freiverkehr an der Wiener Börse zu beantragen. Die Handelsaufnahme wird für den 09.07.2014

angestrebt. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass eine Handelsaufnahme am oder um den 09.07.2014 tatsächlich erfolgen wird.

Es ist weiters beabsichtigt, die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen zu beantragen. Die Handelsaufnahme wird für den oder um den 09.07.2014 angestrebt. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass eine Handelsaufnahme jeweils am oder um den 09.07.2014 tatsächlich erfolgen wird. Hinsichtlich der Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen bleibt die Organisation eines Handels per Erscheinen vor diesem Termin vorbehalten.

Eine Notierung an anderen Börsen ist derzeit nicht beabsichtigt.

6.2 Bestehende Börsennotierung von Teilschuldverschreibungen

Es sind derzeit die folgenden Teilschuldverschreibungen der Emittentin zum Handel im Segment "Geregelter Freiverkehr" der Wiener Börse zugelassen:

Bezeichnung	ISIN
EUR 100 Mio 6% UBM-Anleihe 2010-2015	AT0000A0G231
EUR 100 Mio 6% UBM-Anleihe 2011-2016	AT0000A0QR71

6.3 Intermediäre im Sekundärhandel

Es bestehen keine bindenden Zusagen, als Intermediäre im Sekundärhandel tätig zu sein und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung zu stellen.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 An der Emission beteiligte Berater

Nicht anwendbar.

7.2 Weitere geprüfte Informationen

Nicht anwendbar.

7.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen

Nicht anwendbar.

7.4 Angaben von Seiten Dritter

Nicht anwendbar.

7.5 Angabe von Ratings

Nicht anwendbar.

TEIL 3: ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN

Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in Österreich, Deutschland und Luxemburg zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt und dem 09.07.2014. Während dieses Zeitraums können Finanzintermediäre spätere Weiterveräußerungen oder endgültige Platzierungen vornehmen. Jeder Finanzintermediär, der den Prospekt verwendet, hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist. Die Emittentin erklärt, die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, denen die Zustimmung zur Prospektverwendung erteilt wurde, zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine Haftung. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist - abgesehen von den unten stehenden Verkaufsbeschränkungen - an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden, wobei ein Widerruf der Zustimmung oder eine Einschränkung der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Angebotsfrist, innerhalb der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am 13.06.2014 und endet am 02.07.2014, wobei die Umtauschfrist für das Umtauschangebot voraussichtlich am 13.06.2014 beginnt und voraussichtlich am oder um den 24.06.2014 endet und die Zeichnungsfrist für das Bar-Zeichnungsangebot voraussichtlich am oder um den 25.06.2014 beginnt und voraussichtlich am oder um den 02.07.2014 endet. Die Zustimmung zur Prospektverwendung endet am 09.07.2014. Wird der Prospekt gemäß § 6 KMG ergänzt, kann der Zeitraum, für den die Zustimmung gilt, im Prospektnachtrag neu festgesetzt werden.

Der Prospekt darf nur im Rahmen eines öffentlichen Angebotes an private und qualifizierte Investoren in Österreich, Deutschland und Luxemburg, sowie im Rahmen einer Privatplatzierung in jenen Staaten, in denen dies zulässig ist, unter Berufung auf die kapitalmarktrechtlichen Ausnahmetatbestände für qualifizierte Investoren in Europa verwendet werden. Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anwendbarer Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Ein Widerruf oder eine Einschränkung der Zustimmung über die Prospektverwendung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angaben von Gründen bleibt der Emittentin vorbehalten. Darüber hinaus ist die Zustimmung an keine weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen gebunden.

Die berechtigten Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Anlage 1: Anleihebedingungen

ANLEIHEBEDINGUNGEN

DER

UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AKTIENGESELLSCHAFT

1. Emittentin

Die UBM-Anleihe 2014-2019 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00 (die "**Anleihe**") wird von der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien, Österreich und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x (die "**Emittentin**") in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich, Deutschland und Luxemburg gemäß diesen Anleihebedingungen (die "**Anleihebedingungen**") begeben.

2. Form und Nennbetrag

(1) Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00 ist durch bis zu 300.000 bis zu 400.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen zu je EUR 500,00 (die "**Teilschuldverschreibungen**") verbrieft.

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

(3) Die Wertpapierkennnummer (International Securities Identification Number oder "ISIN") lautet AT0000A185Y1.

3. Status

Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar (vorbehaltlich der Bestimmungen des Punktes 4. und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicher-

ten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorzugt sind.

4. Zusicherungen und Gewährleistungen

(1) **Negativverpflichtung:** Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern, während der Laufzeit der Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Mittel für die letzte Zinszahlung und die Rückzahlung der Anleihe dem Clearingsystem vollständig zur Verfügung gestellt worden sind,

- (a) keine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte
 - (i) als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder
 - (ii) als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben,

zu bestellen, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen bestellt wird;

- (b) dafür Sorge zu tragen, dass keine ihrer Tochtergesellschaften eine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte
 - (i) als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder
 - (ii) als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben,

bestellt, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen bestellt wird.

Tochtergesellschaften im Sinne dieses Punktes 4.1 a) gelten als Dritte. Die Emittentin gilt als Dritter im Sinne des Punktes 4.1 b).

Ausgenommen davon ist die Bestellung von Sicherheiten, die aus oder im Zusammenhang mit zum Zeitpunkt der Emission dieser Teilschuldverschreibungen bereits bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften bereits erfolgt ist oder erfolgen wird.

(2) **Positivverpflichtung:** Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der gegenständlichen Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen der Zahlstelle vollständig zur Verfügung gestellt worden sind, darauf hinzuwirken, dass sämtliche Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften,

zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, sodass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus Punkt 6. (Verzinsung) nachzukommen und die Anleihe gemäß Punkt 7. (Tilgung) zu tilgen.

(3) **Beschränkung von Dividendenzahlungen:** Die Emittentin verpflichtet sich, keinerlei Dividendenausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der Anleihe nachzukommen, wesentlich negativ beeinflusst.

"Garantie" im Sinne dieses Punktes 4. schließt jede Bürgschaft und jede sonstige Vereinbarung ein, nach der die betreffende Partei für eine Anleihe einer anderen Partei einsteht, einschließlich einer gegenüber einem Garanten übernommenen Freistellungsverpflichtung. Nicht als Garantie im Sinne dieser Negativklärung gelten Konzerngarantien der Emittentin für laut Konzernabschluss voll-, quoten- und at-equity-konsolidierte Unternehmen gemäß § 244 Abs 1 und § 262 Abs 1 und § 263 UGB.

"Anleihen" im Sinne dieses Punktes 4. sind alle Verbindlichkeiten aus Geldaufnahmen am Kapitalmarkt, wie insbesondere solche, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere verbrieft sind oder als syndizierter Kredit (wie nachstehend definiert) aufgenommen wurden.

"Syndizierter Kredit" bezeichnet jeden Kredit, der von mehr als einem Kreditgeber auf der Grundlage des gleichen Kreditvertrages gewährt wird oder gewährt wurde, ausgenommen Exportförderungskredite (Kontrollbankrefinanzierungsrahmen – KRR).

"Sicherheiten" im Sinne dieses Punktes 4. sind Hypotheken, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Belastungen und Sicherungsrechte an den gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften der Emittentin. Ausgenommen davon sind standardisierte Sicherheitenbestellungen für bestehende und zukünftige Forderungsverbriefungsprogramme (ABS-Programme).

"Tochtergesellschaft" im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Kapital- oder Personengesellschaft, an der die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung mehr als 50% des Kapitals oder der stimmberechtigten Anteile hält oder halten oder die sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung steht.

5. Laufzeit

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet am 08.07.2019 (einschließlich). Die Laufzeit beträgt somit 5 (fünf) Jahre.

6. Verzinsung

(1) Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Zinssatz in der Bandbreite zwischen 3,5% und 6,5% vom Nennwert jährlich verzinst, zahlbar im Nachhinein am 09.07. eines jeden Jahres (jeweils ein **"Zinszahlungstag"**), erstmalig am 09.07.2015. Die Verzinsung beginnt am 09.07.2014 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag.

(2) **"Zinsperiode"** bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) bzw von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauf folgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

(3) Die Berechnung von Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr ("**Zinsberechnungszeitraum**") erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt taggenau/taggenau (actual/actual gemäß ICMA-Regelung).

(4) Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag fallen, hat der Anleihegläubiger erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen (die Zinsperiode bleibt dabei jedoch unverändert (Zinsperiode unadjusted)). Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen. "**Bankarbeitstag**" ist ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien und Frankfurt am Main zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind, und der ein TARGET Geschäftstag ist. "**TARGET Geschäftstag**" bezeichnet einen Tag, an dem das transeuropäische automatisierte Echtzeit-Brutto-Express-Zahlungsverkehrssystem (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer – TARGET2) operativ ist.

(5) Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung nicht an dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vorangeht.

7. Tilgung

Die Teilschuldverschreibungen werden vorbehaltlich Punkt 8. und Punkt 12. dieser Anleihebedingungen am 09.07.2019 zum Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig.

8. Kündigung durch die Anleihegläubiger

(1) Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen (außerordentliche Kündigung) und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, falls

- (a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen und Kapital länger als 7 Tage in Verzug ist oder
- (b) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung einer anderen wesentlichen Verpflichtung oder Zusage aus diesen Anleihebedingungen unterlässt und – nachdem die Zahlstelle hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat und diese an die Emittentin weitergeleitet hat – die Nichterfüllung länger als 14 Tage fort dauert oder
- (c) die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit mit einem EUR 2.000.000,00 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) übersteigenden Betrag in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 15 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt, oder
- (d) eine für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellte Sicherheit von einer Vertragspartei mit Zustimmung der Emittentin verwertet wird und es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen; oder

- (e) die Emittentin oder eine ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften eröffnet oder einen Insolvenzantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist; oder
- (f) die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft in Liquidation tritt, und diese Liquidation zu einer Verminderung des Konzernvermögens der Emittentin von mehr als 5% führt (es sei denn, dies erfolgt im Zusammenhang mit einer Umgründungsmaßnahme, sofern die neue Gesellschaft oder die neuen Gesellschaften im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin oder der wesentlichen Tochtergesellschaft übernimmt oder übernehmen); oder
- (g) die Emittentin in Zusammenhang mit einem Umgründungsvorgang (zB Verschmelzung, Aufspaltung, Umwandlung) untergeht, ohne dass die Rechte und Pflichten der Emittentin durch Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge auf den Rechtsnachfolger übergehen; es besteht jedoch kein Recht zur Kündigung, sofern der Rechtsnachfolger der Emittentin den Anleihegläubigern gleichartige Rechte gewährt oder die Änderung der Rechte oder das Recht selbst angemessen abgegolten wird und die Kreditwürdigkeit dieses Rechtsnachfolgers gleich oder höher als die der Emittentin ist; oder
- (h) die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderwärtig abgibt und dadurch den Wert ihres Vermögens wesentlich vermindert; oder
- (i) ein Kontrollwechselereignis (wie nachstehend definiert) eintritt und die Emittentin innerhalb der Kontrollwechselperiode (wie nachstehend definiert) der Zahlstelle keinen Bonitätsnachweis (wie nachstehend definiert) erbringen kann.

(2) Die folgenden Begriffe haben die ihnen nachstehend zugeordnete Bedeutung:

"Kreditverbindlichkeit" im Sinne des Punktes 8. (1) lit c) bedeutet jede Verpflichtung aus der Aufnahme von Krediten und anderen Fremdkapitalaufnahmen (insbesondere auch Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen, Bankkredite und sonstige Kredite).

"Wesentliche Tochtergesellschaft" im Sinne des Punktes 8. (1) lit c), e), f) und h) bedeutet jede Tochtergesellschaft (siehe Punkt 4.) mit einem, gemäß dem jeweils jüngsten geprüften und festgestellten Jahresabschluss der Emittentin, 10% übersteigenden Anteil am Konzernumsatz der Emittentin.

"Kontrollwechselereignis" im Sinne des Punktes 8. (1) lit i) bedeutet die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der gegenständlichen Anleihe keine Beteiligung an der Emittentin hält.

(3) Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor wirksamer Ausübung des Rechts geheilt wird.

(4) Alle Benachrichtigungen und Mitteilungen der Anleihegläubiger an die Zahlstelle, insbesondere Kündigungen, sind in deutscher Sprache schriftlich über die Depotbank des Anleihegläubigers an die Zahlstelle zu richten. Mitteilungen und Benachrichtigungen werden mit Zugang an die Zahlstelle vorbehaltlich des Punktes 8. (3) wirksam. Der Mitteilung ist ein Nachweis darüber beizufügen, dass der betref-

fende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

(5) Im Fall des Punktes 8. (1) lit (i) hat die Emittentin ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses 60 Tage Zeit (die "**Kontrollwechselperiode**"), um einen Nachweis zu erbringen, dass durch das Kontrollwechselereignis keine Verschlechterung der Bonität der Emittentin eingetreten ist, wobei ein solcher Nachweis in Form einer schriftlichen Bestätigung durch einen Wirtschaftsprüfer erbracht werden muss ("**Bonitätsnachweis**"). Erbringt die Emittentin innerhalb der Kontrollwechselperiode keinen Bonitätsnachweis, kann jeder Anleihegläubiger innerhalb von 30 Tagen nach dem Ende der Kontrollwechselperiode kündigen.

(6) Eine Kündigung durch einen Anleihegläubiger betrifft stets nur die von ihm jeweils gehaltenen Teilschuldverschreibungen und hat keine Auswirkung auf die von anderen Anleihegläubigern gehaltenen Teilschuldverschreibungen.

9. Informationspflichten

Im Fall des Eingangs einer Kündigung der Teilschuldverschreibungen durch einen Anleihegläubiger bei der Zahlstelle hat die Zahlstelle die Emittentin hierüber unverzüglich darüber informieren

10. Zahlungen und Zahlstelle

(1) Zahlstelle ist die Raiffeisen Bank International AG gemäß separater Zahlstellenvereinbarung.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, die Raiffeisen Bank International AG in ihrer Funktion als Zahlstelle abuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall der Zahlstelle, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß Punkt 15. vorab unter Einhaltung der Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) Die Gutschrift der Zinszahlungen und der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen depotführende Stelle.

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

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

(6) Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in Euro zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, an die Zahlstelle zur Weiterleitung an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an das Clearingsystem oder an dessen Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen. Eine Zahlung aus den Teilschuldverschreibungen gilt als rechtzeitig, wenn sie am Fälligkeitstag beim Clearingsystem einlangt.

11. Steuern

(1) Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden (die "**Steuern**"), zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall hat die Emittentin, sofern nicht einer der in Punkt 11. (2) genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, zusätzliche Beträge (die "**Zusätzlichen Beträge**") derart zu leisten, dass die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

(2) Die Emittentin ist zur Zahlung der Zusätzlichen Beträge aufgrund von Steuern gemäß Punkt 11. (1) nicht verpflichtet, wenn

- (a) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind oder
- (b) ein Anleihegläubiger, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder
- (c) diese gemäß § 95 EStG in der Republik Österreich von der kuponauszahlenden Stelle einbehalten werden, oder
- (d) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen wirksam wird, oder
- (e) diese nach Zahlung durch die Emittentin im Rahmen des Transfers an den Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten werden, oder
- (f) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder
- (g) diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist, oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages auferlegt oder erhoben werden, oder
- (h) diese von einer Zahlstelle aufgrund der vom Rat der Europäischen Union am 3.6.2003 erlassenen Richtlinie im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (Richtlinie 2003/48/EG des Rates) oder einer anderen Richtlinie der Europäischen Union zur Besteuerung privater Zinserträge, die die Beschlüsse der ECOFIN-Versammlung vom 27.11.2000 umsetzen, einbehalten oder abgezogen wurden, oder aufgrund von Rechts- und Verwaltungsvorschriften, welche zur Umsetzung dieser Richtlinien erlassen wurden, oder

- (i) diese von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können, oder
- (j) ihnen ein Anleihegläubiger nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können.

12. Kündigung aus Steuergründen

(1) Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen dieser Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung Zusätzlicher Beträge gemäß Punkt 11. der Anleihebedingungen verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, mittels eingeschriebenen Brief an die Zahlstelle mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam wird, sofern die Kündigung mittels Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen erfolgt. Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin beinhalten und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

(2) Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.

13. Börseeinführung

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Segment "Geregelter Freiverkehr" der Wiener Börse sowie einen Antrag auf Einbeziehung in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen.

14. Verjährung

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

15. Bekanntmachungen

(1) Im Falle der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt gelten sämtliche Mitteilungen an die Anleihegläubiger als ordnungsgemäß bekannt gemacht, wenn sie wie folgt erfolgen: (i) durch eine elektronische Mitteilungsform mit Verbreitung innerhalb der Europäischen Union und dem Staat des jeweiligen geregelten Marktes, an dem die Teilschuldverschreibungen notieren, solange diese Notierung fort dauert und die Regeln des jeweiligen geregelten Marktes dies erfordern. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem fünften Tag nach der ersten Veröffentlichung als bekannt gemacht; falls eine Veröffentlichung in mehr als einer elektronischen Mitteilungsform vorgeschrieben ist, ist der Tag maßgeblich, an dem die Bekanntmachung erstmals in allen erforderlichen elektronischen Mitteilungsformen erfolgt ist oder (ii) anstelle einer elektronischen Mitteilungsform (vorbehaltlich an-

wendbarer Regeln des jeweiligen geregelten Marktes) über ein Clearingsystem, solange eine die Teilschuldverschreibungen verbriefende Sammelurkunde für das Clearingsystem gehalten wird, durch Abgabe der entsprechenden Bekanntmachung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger.

(2) In allen anderen Fällen erfolgen alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich. Jede derartige Mitteilung gilt am fünften Tag nach der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

16. Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf, Entwertung

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

(2) Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger, auf jede Art und zu jedem Preis, mit oder auch ohne allgemeinem Rückkaufsangebot, eigene Teilschuldverschreibungen zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten, wieder zu veräußern oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung einzureichen.

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

17. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

(1) Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen, sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung der UBM-Anleihe 2014-2019 und der diesbezüglichen Ausgabe der Teilschuldverschreibungen, sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts..

(2) Erfüllungsort ist Wien.

(3) Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen und/oder mit diesen Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen und/oder mit diesen Anleihebedingungen ergeben) ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, ausschließlich zuständig.

(4) Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen und/oder mit diesen Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen und/oder mit diesen Anleihebedingungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig. Die Gerichtsstandsvereinbarung beschränkt nicht das gesetzliche Recht der Anleihegläubiger (insbesondere Verbraucher), Verfahren vor einem anderen gesetzlich zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren an einem oder mehreren Gerichtsstän-

den die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus (gleichgültig, ob diese gleichzeitig geführt werden oder nicht), falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

(5) Der für Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers bei Vertragsabschluss mit einem Kreditinstitut gegebene allgemeine Gerichtsstand in Österreich bleibt auch dann erhalten, wenn der Verbraucher nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt und österreichische gerichtliche Entscheidungen in diesem Land vollstreckbar sind.

18. Teilunwirksamkeit

Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Anlage 2: Umtauschbedingungen

BEDINGUNGEN DES UMTAUSCHGEBOTS ("UMTAUSCHBEDINGUNGEN")

1. Emittentin und Anleiheemissionen

(1) Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (die "**Emittentin**") hat im Jahr 2010 und im Jahr 2011 jeweils eine Anleihe mit den jeweils folgenden Ausstattungen emittiert:

a) 6% UBM-Anleihe 2010-2015 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000,00, eingeteilt in 200.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 500,00, ISIN: AT0000A0G231 (die einzelnen Teilschuldverschreibungen jeweils die "**2010-Teilschuldverschreibung**"); und

b) 6% UBM-Anleihe 2011-2016 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000,00, eingeteilt in 100.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00, ISIN: AT0000A0QR71 (die einzelnen Teilschuldverschreibungen jeweils die "**2011-Teilschuldverschreibung**"). (Der Begriff "**Teilschuldverschreibungen**" in diesen Umtauschbedingungen bezeichnet jeweils die 2010-Teilschuldverschreibungen als auch die 2011-Teilschuldverschreibungen, sowohl einzelne als auch gemeinsam.)

(2) Der Begriff "**UBM-Anleihe 2014-2019**" bezeichnet die von der Emittentin auszugebende Anleihe im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 150.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 200.000.000,00, die in bis zu 300.000, im Fall der Aufstockung in bis zu 400.000 auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 500,00 eingeteilt ist.

(3) "**Anleihegläubiger**" bezeichnet einen Inhaber einer 2010-Teilschuldverschreibung und/oder 2011-Teilschuldverschreibung.

(4) "**Valutatag**" meint den 09.07.2014.

(5) "**Exchange Agent**" bezeichnet die Raiffeisen Bank International AG, die in der Funktion der Umtauschstelle (Exchange Agent) die technische Abwicklung des Umtauschangebots (wie unten definiert) begleitet.

2. Einladung zur Angebotstellung zum Umtausch

Die Emittentin lädt nunmehr nach Maßgabe dieser Umtauschbedingungen (die "**Umtauschbedingungen**")

(1) die Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen, sowie

(2) die Inhaber der 2011-Teilschuldverschreibungen

(jeweils eine "**Einladung**" und zusammen die "**Einladungen**").

zur Abgabe von Angeboten (das "**Angebot**") auf Umtausch der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie der 2011-Teilschuldverschreibungen ein, womit die jeweiligen 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen in Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 umgetauscht werden (der "**Umtausch**" und das Angebot zum Umtausch das "**Umtauschangebot**").

3. Allgemeines zum Umtausch

(1) Inhaber der 2010-Teilschuldverschreibungen sowie auch die Inhaber der 2011-Teilschuldverschreibungen können ihr jeweiliges Angebot ausschließlich während der Umtauschfrist durch Abgabe eines entsprechenden Angebots abgeben. Ein Angebot ist an die depotführende Stelle zu übermitteln oder bei dieser abzugeben. Ein Angebot kann mit Ausnahme der unter Punkt 14. beschriebenen Fälle nur unwiderruflich abgegeben werden.

(2) Der Umstand, dass einem Anleihegläubiger diese Umtauschbedingungen und/oder sonstige Unterlagen oder Veröffentlichungen der Emittentin nicht übermittelt werden, ihm nicht zugegangen sind oder er davon nicht Kenntnis erlangt hat, beeinträchtigt die Rechtswirksamkeit der Einladungen und eines Angebots in keiner Hinsicht. Weder die Emittentin noch die Raiffeisen Bank International AG in ihrer Funktion als Tender Agent werden Empfangsbestätigungen über zugegangene Angebote oder sonstige Dokumente ausstellen.

4. Umtauschverhältnisse

(1) Der Umtausch erfolgt jeweils zum Nominalbetrag zuzüglich des jeweiligen Barausgleichsbetrages.

(2) Das Umtauschverhältnis für die 2010-Teilschuldverschreibungen beträgt 1:1 (eins zu eins). Das bedeutet, dass jeder Inhaber einer 2010-Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 500,00 im Fall der Annahme des Angebots durch die Emittentin eine Teilschuldverschreibung der UBM-Anleihe 2014-2019 pro eingetauschter 2010-Teilschuldverschreibung erhält. Weiters erhält jeder Inhaber einer 2010-Teilschuldverschreibung einen Barausgleichsbetrag in der Höhe zwischen EUR 11,90 und EUR 26,90 je umgetauschter 2010-Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 500,00.

(3) Das Umtauschverhältnis für die 2011-Teilschuldverschreibungen beträgt 1:2 (eins zu zwei). Das bedeutet, dass jeder Inhaber einer 2011-Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 im Fall der Annahme des Angebots durch die Emittentin zwei Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 pro eingetauschter 2011-Teilschuldverschreibung erhält. Weiters erhält jeder Inhaber einer 2011-Teilschuldverschreibung einen Barausgleichsbetrag in der Höhe zwischen EUR 59,78 und EUR 119,78 je umgetauschter 2011-Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00.

(4) Der jeweilige Barausgleichsbetrag setzt sich aus den jeweiligen Stückzinsen in der Höhe von EUR 6,90 je 2010-Teilschuldverschreibung sowie EUR 39,78 je 2011-Teilschuldverschreibung einerseits und einem noch zu fixierenden jeweiligen Zusatzbetrag andererseits zusammen. Der Zusatzbetrag wird zwischen EUR 5,00 und EUR 20,00 je 2010-Teilschuldverschreibung und zwischen EUR 20,00 und

EUR 80,00 je 2011-Teilschuldverschreibung liegen und vor Beginn des Umtauschangebots festgelegt, in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden.

(5) Stückzinsen bedeutet die anteilmäßig angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum Valutatag (ausschließlich), für die 2010-Teilschuldverschreibungen gemäß Punkt 6. der 2010-Anleihebedingungen und für die 2011-Teilschuldverschreibungen gemäß Punkt 6 der 2011-Anleihebedingungen. Gemäß Punkt 6. der 2010-Anleihebedingungen und Punkt 6. der 2011-Anleihebedingungen erfolgt die Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen, sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Berechnungsbasis: Actual/Actual gemäß ICMA-Regelung.

5. Barausgleichsbetrag

(1) Der Barausgleichsbetrag beträgt jeweils zwischen EUR 11,90 und EUR 26,90 je 2010-Teilschuldverschreibung.

(2) Der Barausgleichsbetrag beträgt jeweils zwischen EUR 59,78 und EUR 119,78 je 2011-Teilschuldverschreibung.

6. Umfang des Umtausches

Die Emittentin beabsichtigt, Angebote im Ausmaß von bis zu Gesamtnominale EUR 100.000.000,00 hinsichtlich der 2010-Teilschuldverschreibungen und Angebote im Ausmaß von bis zu Gesamtnominale EUR 100.000.000,00 hinsichtlich der 2011-Teilschuldverschreibungen anzunehmen. Die Annahme von Angeboten obliegt dem alleinigen und freien Ermessen der Emittentin.

7. Umtauschfristen

(1) Die Umtauschfrist für die 2010-Teilschuldverschreibungen und die Umtauschfrist für die 2011-Teilschuldverschreibungen sind identisch. Die Umtauschfrist beginnt am oder um den 13.06.2014 und endet spätestens am 24.06.2014 um 15.00 Uhr MESZ.

(2) Die Emittentin ist jederzeit und in ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, die Umtauschfrist zu verlängern, die jeweilige Einladung ohne Angabe von Gründen abzuändern oder zur Gänze zurückzunehmen, Angebote nicht anzunehmen oder diese auch über die jeweilige Umtauschfrist hinaus anzunehmen.

(3) Inhaber der Teilschuldverschreibungen, die am Umtauschangebot teilnehmen wollen, haben während der Umtauschfrist über ihre depotführende Stelle ein rechtswirksames Angebot abzugeben, das vom Clearing System dem Exchange Agent weitergeleitet wird und dem Exchange Agent bis spätestens 24.06.2014, 15.00 MESZ zugegangen sein muss.

(4) Die Emittentin übernimmt keine Gewährleistung oder Haftung dafür, dass die Möglichkeit zur Abgabe eines Angebots durch die Inhaber von Teilschuldverschreibungen über ihre jeweilige depotführende Stelle aufgrund einer Vorgabe der jeweiligen depotführenden Stelle bereits vor dem Ende der Umtauschfrist enden kann. Weiters übernimmt die Emittentin keine Gewährleistung oder Haftung dafür, dass in-

nerhalb der Umtauschfrist abgegebene Angebote auch tatsächlich bis 20.06.2014, 15.00 MESZ beim Exchange Agent einlangen.

(5) Sofern die Umtauschfrist nicht verlängert oder die Einladung zur Gänze zurückgenommen wird, beabsichtigt die Emittentin, am oder um den 24.06.2014 jeweils bekannt zu geben, (i) welcher Gesamtnennbetrag an Teilschuldverschreibungen von Anleihegläubigern insgesamt zum Umtausch an die Emittentin angeboten wurde und (ii) ob und bis zu welchem Betrag die Emittentin Angebote zum Umtausch von Teilschuldverschreibungen annehmen wird.

(6) Es steht im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Angebote zum Umtausch von Teilschuldverschreibungen zu mehreren Zeitpunkten und im unterschiedlichen Ausmaß anzunehmen, falls die Umtauschfrist verlängert wird.

8. Lieferung der Teilschuldverschreibung und Zahlung der Barausgleichsbeträge

(1) Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie die Zahlung der jeweiligen Barausgleichsbeträge für im Rahmen des Umtauschangebots von Inhabern der 2010-Teilschuldverschreibungen von Inhabern der 2011-Teilschuldverschreibungen rechtswirksam angebotene und von der Emittentin rechtswirksam umgetauschte Teilschuldverschreibungen erfolgt an ein Clearing System (das "**Clearing System**") oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der Kontoinhaber eines Clearing Systems.

(2) Die Emittentin wird durch Lieferung der jeweiligen Anzahl an Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie der Zahlung des jeweiligen Barausgleichsbetrags an ein Clearing System oder dessen Order von ihrer Verpflichtung im Hinblick auf den Umtausch der Teilschuldverschreibungen, insbesondere der Pflicht zur Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie der Zahlungspflicht befreit. Sofern die Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 durchgeführt sowie der jeweilige Barausgleichsbetrag von oder namens der Emittentin vor oder am Valutatag bis um 12.00 MESZ an ein Clearing System oder dessen Order geleistet wurde, haftet weder die Emittentin noch der Exchange Agent für eine Verzögerung in der Abwicklung der Lieferung der Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 oder der Zahlung des Barausgleichsbetrages, noch sind Anleihegläubiger berechtigt, aus diesem Umstand Zahlung weiterer Zinsen oder sonstiger Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.

(3) Die Gutschrift des Barausgleichsbetrages erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Teilschuldverschreibungen depotführende Stelle.

9. Abwicklung des Umtauschangebots

(1) Angebote sind vom jeweiligen Anleihegläubiger bis zum Ende der Umtauschfrist in der Form abzugeben, dass die jeweilige Anzahl an 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder 2011-Teilschuldverschreibungen der Emittentin zum Umtausch angeboten werden.

(2) Mit der Abgabe des Angebots gibt ein Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin zugleich Gewährleistungen und Verpflichtungen, wie in Punkt 15. beschrieben, ab.

(3) Anleihegläubiger haben für die 2010-Teilschuldverschreibungen sowie für die 2011-Teilschuldverschreibungen jeweils ein gesondertes Angebot abzugeben, auch wenn einzelne Anleihegläubiger sowohl 2010-Teilschuldverschreibungen als auch 2011-Teilschuldverschreibungen halten.

(4) Angebote zum Umtausch der Teilschuldverschreibungen können mit Ausnahme der in Punkt 14. beschriebenen Fälle nur unwiderruflich abgegeben werden.

(6) Angebote zum Umtausch der 2010-Teilschuldverschreibungen und/oder der 2011-Teilschuldverschreibungen haben folgendes zu beinhalten:

- a) die unwiderrufliche Anweisung,
 - i) die zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Valutatag zu unterlassen; und
 - ii) die über das jeweilige Wertpapierdepot gehaltenen Teilschuldverschreibungen, die zum Umtausch angeboten wurden oder, im Falle, dass von der Emittentin lediglich eine geringere Anzahl an jeweiligen Teilschuldverschreibungen angenommen wird, jene geringere Anzahl nach Erhalt einer entsprechenden Anweisung des Exchange Agents, auszubuchen,

dies vorbehaltlich dem automatischen Widerruf dieser unwiderruflichen Anweisung im Fall, dass die Einladung vor dem Ende der Umtauschfrist zurückgenommen wird, was der Exchange Agent dem jeweiligen Clearing System umgehend bekanntgeben werden; und

- b) die Ermächtigung, dem Exchange Agent den Namen des Depotinhabers und Informationen über dessen Anweisungen bekannt zu geben.

Durch die auf diese Weise erfolgende Teilnahme am Angebot wird angenommen, dass der betreffende Anleihegläubiger diese Umtauschbedingungen erhalten hat und anerkennt und zustimmt, durch diese Umtauschbedingungen gebunden zu sein, sowie anerkennt und zustimmt, dass die Emittentin diese Bestimmungen gegen den betreffenden Anleihegläubiger durchsetzen kann.

(7) Das Angebot muss gegenüber einem Clearing System unter Einhaltung der Bestimmungen dieser Umtauschbedingungen bis zum Ablauf der Umtauschfrist abgegeben werden. Anleihegläubiger sind dafür verantwortlich, sich eigenständig über diese Fristen zu informieren und dass das Angebot einem Clearing System rechtzeitig zugeht.

10. Depotsperre

(1) Anleihegläubiger haben über die zum Umtausch angebotenen Teilschuldverschreibungen bei der depotführenden Stelle eine Depotsperre zu verfügen. Der Sperrvermerk hat bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgend definierten Ereignisse wirksam zu sein, sofern die Emittentin keine andere Bekanntmachung veröffentlicht:

- i) die Abwicklung am Valutatag,
- ii) die Veröffentlichung der Emittentin, dass die Einladung zur Gänze zurückgenommen wird,
- iii) die Veröffentlichung und/oder Bekanntmachung der Emittentin gegenüber Anleihegläubigern, dass ihre Angebote zum Umtausch von Teilschuldverschreibungen nicht oder nur teilweise angenommen wurden, oder

- iv) ein gemäß Punkt 14. dieser Umtauschbedingungen in zulässiger Weise erklärter Widerruf von Angeboten zum Umtausch von Teilschuldverschreibungen.

11. Anweisung

Die Abgabe eines Angebots beinhaltet die Anweisung an die depotführende Stelle, das Wertpapierdepot des jeweiligen Anleihegläubigers am Valutatag im Hinblick auf die gültig angebotenen und von der Emittentin angenommenen Teilschuldverschreibungen zu belasten, diese Teilschuldverschreibungen nach Zugang einer entsprechenden Anweisung des Exchange Agents in ein Clearing System für Rechnung der Emittentin und gegen Lieferung der jeweiligen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 sowie gegen Gutschrift des jeweiligen Geldbetrages, der dem Barausgleichsbetrag multipliziert mit der jeweiligen Anzahl an jeweiligen umgetauschten Teilschuldverschreibungen entspricht, zu übernehmen. Dies vorbehaltlich eines automatischen Widerrufs dieser Anweisungen am Tag der Zurückziehung der Einladung, der Nicht-Annahme des Angebots durch die Emittentin oder des rechtswirksamen Widerrufs eines solchen Angebots.

12. Bevollmächtigung

(1) Die Abgabe eines Angebots beinhaltet die unwiderrufliche Bestellung des Exchange Agents zum Bevollmächtigten und Vertreter des Anleihegläubigers in Bezug auf das Angebot, mit folgenden Rechten:

- a) das Eigentum an den Teilschuldverschreibungen in Bezug auf die jeweiligen Depots von den Clearing Systemen zu übertragen; und
- b) alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz solcher Teilschuldverschreibungen verbunden sind,

all dies in Übereinstimmung mit den Bedingungen des Umtauschangebots.

(2) Der Anleihegläubiger ist in Kenntnis, dass der Exchange Agent auch für die Emittentin tätig wird.

13. Annahme der Angebote

(1) Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, die zum Umtausch jeweils angebotenen Teilschuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen zur Gänze oder teilweise nicht anzunehmen. All jene Angebote zum Umtausch von Teilschuldverschreibungen, welche nicht in Übereinstimmung mit den Umtauschbedingungen erfolgen oder hinsichtlich welcher die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften erfolgt, werden nicht angenommen werden.

(2) Die Emittentin behält sich das Recht vor:

- a) Angebote oder Widerrufsanweisungen, die nicht in ordnungsgemäßer Form erfolgen oder deren Annahme durch die Emittentin nach ihrer Meinung rechtswidrig wäre, zurückzuweisen;
- b) Angebote oder Widerrufsanweisungen trotz Verstößen gegen die Bedingungen des Umtauschangebots oder Verspätungen bei deren Abgabe dennoch zu akzeptieren;

- c) trotz Verstößen gegen die Bedingungen des Umtauschangebots oder Verspätungen bei der Abgabe, Angebote zu akzeptieren, unabhängig davon, ob die Emittentin bei Inhabern anderer Teilschuldverschreibungen mit ähnlichen Verstößen gegen die Bedingungen des Umtauschangebots oder Verspätungen in gleicher Weise vorgeht.

(2) Verstöße gegen die Umtauschbedingungen oder Verspätungen bei der Abgabe müssen bis zu dem von der Emittentin festgesetzten Zeitpunkt geheilt sein, es sei denn, diese verzichtet auf eine Heilung von Verstößen gegen die Umtauschbedingungen oder Verspätungen. Angebote gelten bis zu jenem Zeitpunkt als nicht abgegeben, bis sie entweder geheilt oder von der Emittentin dennoch angenommen werden. Weder die Emittentin noch der Exchange Agent sind verpflichtet, Anleihegläubiger auf Verstöße gegen die Umtauschbedingungen oder Verspätungen bei der Abgabe von Angebote oder Widerrufsankündigungen hinzuweisen. Weder die Emittentin noch den Exchange Agent trifft eine Haftung für die Unterlassung solcher Hinweise.

14. Widerrufsrechte

(1) Rechtswirksame Angebote, die in Übereinstimmung mit den in den Umtauschbedingungen festgelegten Verfahren abgegeben werden, sind mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen eingeschränkten Fälle, in welchen ein Widerruf zulässig ist, unwiderruflich.

(2) Die Emittentin kann die Bedingungen des Umtauschangebots für die jeweiligen Teilschuldverschreibungen ändern. Ist die Änderung der Bedingungen des Umtauschangebots nach Meinung der Emittentin nach Rücksprache mit dem Exchange Agent inhaltlich nachteilig für die Anleihegläubiger, so ist dies gemäß den Bedingungen des Umtauschangebots bekanntzugeben. Anleihegläubiger, die ihr Angebot vor Bekanntgabe einer inhaltlich nachteiligen Änderung der Bedingungen des Umtauschangebots gestellt haben, können ihr Angebot bis zum Ende der Umtauschfrist widerrufen, sofern die depotführende Stelle keinen früheren Zeitpunkt vorgibt (die "**Widerrufsfrist**").

(3) Anleihegläubiger, die ihr Widerrufsrecht ausüben wollen, haben mit ihrer depotführenden Stelle zu prüfen, bis zu welchem Zeitpunkt der Zugang eines Widerrufs erforderlich ist, um Angebote innerhalb der Widerrufsfrist zu widerrufen. Jeder Anleihegläubiger, der sein Widerrufsrecht in den Fällen und gemäß dem in diesen Umtauschbedingungen beschriebenen Verfahren nicht ausübt, hat auf sein Widerrufsrecht verzichtet, sodass sein ursprüngliches Angebot daher aufrecht bleibt.

(4) Anleihegläubiger, die ihre Angebote in Übereinstimmung mit dem in diesen Umtauschbedingungen dargelegten Verfahren rechtswirksam widerrufen haben, sind berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen in Übereinstimmung mit den in diesen Umtauschbedingungen beschriebenen Verfahren bis zum Ende der Umtauschfrist neuerlich anzubieten.

15. Gewährleistungen und Verpflichtungen der Anleihegläubiger

Jeder Anleihegläubiger, der ein Angebot abgibt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und dem Exchange Agent zum Ende der Umtauschfrist und zum Valutatag:

- a) er hat die Umtauschbedingungen erhalten, durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- b) aufgrund der Umtauschbedingungen bietet er das von ihm im Angebot spezifizierte Nominale der jeweiligen Teilschuldverschreibungen der Emittentin rechtswirksam zum Umtausch an; er verzichtet vorbehaltlich der Rechtswirksamkeit des Umtausches der angebotenen Teilschuldver-

schreibungen durch die Emittentin (i) auf alle Rechte, Titel und sonstigen Ansprüche in und an diesen jeweiligen Teilschuldverschreibungen und (ii) auf alle Rechte und Forderungen, die er gegen die Emittentin im Hinblick auf diese jeweiligen Teilschuldverschreibungen oder das Angebot hat;

- c) er hat das uneingeschränkte Verfügungsrecht über die jeweils angebotenen Teilschuldverschreibungen; wenn das Angebot zum Umtausch dieser jeweiligen Teilschuldverschreibungen von der Emittentin angenommen wird, wird er diese jeweiligen Teilschuldverschreibungen an die Emittentin übertragen, und zwar mit uneingeschränktem Titel mit allen damit verbundenen Rechten, frei von allen Pfandrechten, Ansprüchen, Belastungen und jeder nachteiligen Forderung; er auf Aufforderung alle zusätzlichen Unterlagen beschaffen und liefern und/oder andere Handlungen setzen wird, die von der Emittentin als notwendig oder wünschenswert erachtet werden, um die Übertragung und Ausbuchung dieser jeweiligen Teilschuldverschreibungen durchzuführen oder ein solches Recht und eine solche Berechtigung nachzuweisen;
- d) er gewährleistet, dass das Angebot und alle Rechte, die übertragen wurden oder werden, für seine Rechtsnachfolger, Zessionare, Erben, Gläubiger, Vollstrecker, Insolvenzverwalter und gesetzlichen Vertreter bindend sind und durch seinen Tod oder seine Geschäftsunfähigkeit nicht beeinträchtigt werden;
- e) er anerkennt, dass mit Annahme seines Angebots durch die Emittentin ein bindender Vertrag zwischen ihm und der Emittentin nach Maßgabe der Bedingungen des Umtauschangebots zustande kommt;
- f) er stimmt zu, dass der jeweilige Barausgleichsbetrag in Euro ausbezahlt und am Valutatag gegen Lieferung der Stücke auf das Verrechnungskonto des Anleihegläubigers bei der Depotbank gutgebucht wird;
- g) er stimmt zu, dass die Emittentin nach ihrem alleinigen und freien Ermessen zu jedem Zeitpunkt ihre Einladung abändern, erweitern, erneuern oder auf Bedingungen verzichten kann oder ihre Einladung zur Gänze zurückziehen kann und dass im Fall einer Zurückziehung seiner Einladung die abgegebenen Angebote verfallen und die Depotsperre für die angebotenen Teilschuldverschreibungen aufgehoben wird;
- h) er wird auf Anfrage jedes weitere Dokument ausfertigen und aushändigen, das vom Exchange Agent oder von der Emittentin für notwendig oder vorteilhaft erachtet wird, um den Umtausch oder die Übertragung der angebotenen Teilschuldverschreibungen abzuschließen;
- i) er bestätigt, dass die Emittentin, den Exchange Agent sowie jeweils deren Organwalter oder Mitarbeiter keine Informationen über die ihn treffenden steuerlichen Konsequenzen eines Umtausches der Teilschuldverschreibungen und der Vereinnahmung des Barausgleichsbetrages zur Verfügung gestellt haben; er anerkennt, dass er für die Zahlung allfälliger Steuern und Abgaben in Zusammenhang mit dem Umtausch der Teilschuldverschreibungen und der Vereinnahmung des Barausgleichsbetrages selbst verantwortlich ist und dass er keinerlei Entschädigungsansprüche gegenüber der Emittentin oder dem Exchange Agent sowie deren Organwalter oder Mitarbeiter hat;
- j) er gewährleistet, dass die Einladung ihm gegenüber nicht gegen geltendes Wertpapierrecht, Aufsichtsrecht oder sonstigen Gesetze, Verordnungen oder Regelwerke verstößt;

- k) er sichert zu, dass er entweder (i) der wirtschaftliche Berechtigte der Teilschuldverschreibungen ist, außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika aufhältig und wohnhaft ist, sowie das Angebot außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika abgibt oder er (ii) rechtsgültig im Namen des wirtschaftlich Berechtigten der Teilschuldverschreibungen und nicht im eigenen Ermessen handelt und dazu ordnungsgemäß ermächtigt wurde und der wirtschaftlich Berechtigte ihm gegenüber bestätigt hat, dass er außerhalb der Vereinigten Staaten aufhältig und wohnhaft ist und das Angebot ebenfalls von außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika abgibt;
- l) er sichert zu, dass er sich in keinem Staat aufhält oder wohnhaft ist, in dem die Abgabe eines Angebots zum Umtausch von Teilschuldverschreibungen rechtswidrig ist oder gegen geltendes Recht verstößt; und
- m) er anerkennt, dass sich die Emittentin und der Exchange Agent auf die Richtigkeit der vorangehenden Gewährleistungen und Verpflichtungen verlassen.

16. Bekanntmachungen

Sofern nicht anderweitig erforderlich oder zweckmäßig, erfolgen Bekanntmachungen im Zusammenhang mit den Einladungen und dem Umtauschangebot im Amtsblatt zur Wiener Zeitung sowie über eines oder mehrere der nachfolgend angeführten Systeme:

- a) ein Clearing System,
- b) Bloomberg und/oder Thompson Reuters,
- c) auf der Internetseite der Emittentin.

17. Anwendbares Recht

(1) Die Einladungen, Angebote zum Umtausch der jeweiligen Teilschuldverschreibungen zu stellen, die jeweiligen Angebote der Anleihegläubiger sowie alle vertraglichen und außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich aus oder im Zusammenhang damit ergeben, unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts.

(2) Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den Einladungen, Angebote zum Umtausch der jeweiligen Teilschuldverschreibungen zu stellen, und die jeweiligen Angebote der Anleihegläubiger einschließlich allfälliger sich daraus ergebender Streitigkeiten im Zusammenhang mit vertraglichen oder außervertraglichen Schuldverhältnissen ist in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig, soweit dies nach den anwendbaren zwingenden Konsumentenschutzgesetzen zulässig ist.

(3) Durch Abgabe eines Angebots unterwirft sich der Anleihegläubiger unbedingt und unwiderruflich dieser Rechtswahl und Gerichtsstandsvereinbarung.

18. Änderungen oder Zurücknahme einer Einladung

Die Emittentin ist in Bezug auf ihre Einladung vorbehaltlich gesetzlicher oder regulatorischer Bestimmungen jederzeit und in ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt:

- a) die Umtauschfrist zu verlängern,
- b) Angebote nicht oder nur teilweise anzunehmen, oder
- c) Angebote auch nach dem Ende der Umtauschfrist anzunehmen.

(2) Vorbehaltlich gesetzlicher oder regulatorischer Bestimmungen behält sich die Emittentin das Recht vor, auf einzelne der in diesen Umtauschbedingungen festgelegten Bedingungen zu verzichten.

(3) Die Emittentin ist für ihre jeweilige Einladung bis zur Annahme der Angebote berechtigt, die jeweilige Einladung jederzeit und in ihrem alleinigen und freien Ermessen ohne Angabe von Gründen abzuändern, zu erweitern oder zu erneuern oder auf Bedingungen zu verzichten oder diese zur Gänze zurückzunehmen.

(4) Jede Verlängerung der Umtauschfrist, die Zurücknahme einer Einladung zur Angebotsabgabe, die Nichtannahme oder nur teilweise Annahme von Angeboten oder der Umstand, dass Angebote über die Umtauschfristfrist oder das (verlängerte) Ende der Umtauschfrist hinaus angenommen werden, wird den Anleihegläubigern entsprechend den Bestimmungen der Umtauschbedingungen umgehend bekannt gemacht werden.

Anlage 3: Immobilienliste

Immobilienaufstellung des UBM Konzerns per 05.06.2014														
Finanzimmobilien (IAS 40)														
Fn-Nr	Objekt	Anteil in %	Jahr des Zugangs	Nutzfläche (m ²)	Art der Immobilie	Eigen-/ Fremgrund	Gutachtenwert in Mio EUR	Gutachtenwert bezogen auf die Höhe des Anteils in Mio EUR	Gutachter	Datum des Gutachtens	Datum der Besichtigung	Hypothekarische Besicherung	Art der Hypothek	Sonstige Anmerkungen
241	Linz, Wintzheimerstrasse 8	90,00%	1992	1.828	Büros	Fremdgrund	1,2	1,2	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		Baurecht
241	Grafkorn, Dr. Karl Rennerstrasse 1	90,00%	1999	1.352	Geschäfte	Eigengrund	0,8	0,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		
241	Wien 3, Kelenstrasse 8	90,00%	1990	1.424	Büros	Eigengrund	1,7	1,6	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	
246	Wien 5, Leobensasse 3-4b	90,00%	1990	1.889	Wohnungen / Büros / Geschäfte	Eigengrund	5,1	1,8	MRG	Feb. 14	Jan. 14	NEIN		
303	Wien 21, Schöpfleuthnergasse 25	100,00%	1982	2.318	Büros / Geschäfte	Eigengrund	4,3	4,3	MRG	Feb. 14	Jan. 14	NEIN		
303	Herszenburg, St. Pölner-Straße 49	100,00%	1999	1.190	Geschäfte	Eigengrund	1,6	1,6	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		
303	Klosterneuburg, Riedlstr. 10	100,00%	1987	1.884	Wohnungen / Büros / Geschäfte	Eigengrund	1,5	1,5	MRG	Feb. 14	Nov. 13	NEIN		
303	W. Neustadt, Stadionsstraße 42, RT 1-5	100,00%	1996	18.472	Fachmarktzentrum	Fremdgrund	29,2	29,2	MRG	Feb. 14	Jan. 14	LEASING		wirtschaftliches Element (Leasing)
303	FMZ Puchberg	100,00%	2001	1.637	Fachmarktzentrum	Fremdgrund	1,5	1,5	BAWAG	Nov. 13	Dez. 13	LEASING		wirtschaftliches Element (Leasing)
303	Salzburg, Schumannstraße 14	100,00%	2004	9.515	Büros / Geschäfte	Eigengrund	21,1	21,1	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Hochstbetragshypothek	
303	Brunn am Gebirge, Industriestraße 8-18	100,00%	2005	9.864	Büros / Werkstätten / Lagerhallen	Eigengrund	4,1	4,1	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	
362	Loidskloak, Alleeasse	100,00%	1996	15.600	Büros / Lager- und Logistikflächen	Eigengrund	4,3	4,3	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	
470	Leipzig, Stahmeln, Wieserring 48-50	94,00%	1999	105.190	Grundstück	Eigengrund	3,0	2,8	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	geplantes Projekt, Gewerbe, Büro
470	Aschheim, Dymkassstraße/Bahnbofstrasse	94,00%	2010	7.801	Grundstück	Eigengrund	7,0	6,6	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	
478	Landsberger Strasse	84,00%	2005	4.886	Grundstück	Eigengrund	8,9	7,0	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	
485	Wien 11, Breitenstraße 10	100,00%	1989	10.193	Büros	Eigengrund	12,8	12,8	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	
489	Wien 11, Breitenstraße 19	100,00%	1989	2.799	Grundstück	Eigengrund	1,3	1,3	MRG	Feb. 14	Jan. 14	NEIN		
517	FMZ Sedoce	70,00%	2010	29.032	Fachmarktzentrum	Eigengrund	39,2	29,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Hochstbetragshypothek	Fachmarktzentrum in Bau
524	FMZ Uhlbn	70,00%	2010	13.751	Fachmarktzentrum	39 % Eigengrund, 61 % Fremdgrund	15,4	10,8	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Hochstbetragshypothek	Fachmarktzentrum in Bau
525	FMZ Sedoce	55,00%	2010	79.412	Anlagen in Bau	Eigengrund	2,9	2,4	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		Fachmarktzentrum in Bau
524	Kolow, ul. Piotrow 5	100,00%	2012	10.057	Büro	Eigengrund	7,7	7,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		
538	Wrocław, ul. Kazimierza Wielkiego 1, Unies	100,00%	2012	5.311	Anlagen in Bau	Eigengrund	5,7	5,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		geplantes Projekt, Gewerbe, Büro
663	TOSAN park	100,00%	2008	683.595	Grundstück	Eigengrund	3,1	3,1	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Hochstbetragshypothek	geplantes Projekt, Gewerbe, Logistik, Büro
676	Prva, Klesanova 694	100,00%	1999	2.804	Büro	Eigengrund	0,9	0,9	MRG	Feb. 14	Nov. 13	NEIN		
677	PRAG, PLZENSKA 4, ANDR. GUTY	100,00%	1994	12.456	Büro, Parkhaus	Eigengrund	9,1	9,1	MRG	Feb. 14	Nov. 13	NEIN		
Immobilien von untergeordneter Bedeutung (ohne Gutachten)				100,00%			6,9	6,9						
davon auf fremden Grund							206,3	185,8						

							41,3	39,4						
--	--	--	--	--	--	--	------	------	--	--	--	--	--	--

Immobilien des Sachanlagevermögens (IAS 16)														
	Objekt	Anteile	Jahr des Zugangs	Anzahl Hotelzimmer	Art der Immobilie	Eigen-/ Fremdgrund	Gutachtenwert in Mio EUR	Gutachtenwert bezogen auf die Höhe des Anteils in Mio EUR	Gutachter	Datum des Gutachtens	Datum der Besichtigung	Hypothekarische Besicherung	Art der Hypothek	Sonstige Anmerkungen
533	Hotel Radisson Blu Akademia, Breslau	100,00%	2002	162	Hotel	Eigengrund	22,7	22,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Höchstbetragshypothek	
				162			22,7	22,7						

Immobilien des Umlaufvermögens (IAS 2)														
	Objekt	Anteile	Jahr des Zugangs	Fläche (m ²)	Art der Immobilie	Eigen-/ Fremdgrund	Gutachtenwert in Mio EUR	Gutachtenwert bezogen auf die Höhe des Anteils in Mio EUR	Gutachter	Datum des Gutachtens	Datum der Besichtigung	Hypothekarische Besicherung	Art der Hypothek	Sonstige Anmerkungen
104	Salzburg, Reibersbrunnstraße 1, 1A-1D	99,00%	2011	5.966	Wohnungen	Eigengrund	29,5	29,2	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Hochstbetragshypothek	Abverkauf
112	Salzburg, Steinbohrstraße 1-3	99,00%	2010	1.095	Wohnungen	Eigengrund	8,3	8,2	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		Abverkauf
303	Graz, St. Peter Hauptstraße 2	100,00%	2013	1.740	Grundstück	Eigengrund	1,7	1,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
303	Klosterneuburg, Herthergasse 5	100,00%	2012	240	Wohnungen	Eigengrund	1,7	1,7	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
470	Berlin-Hohenschönheidem	94,00%	2013	10.862	Grundstück	Eigengrund	13,9	13,1	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
470	Bergmannstraße, Alibau	94,00%	2008	1.989	Wohnungen	Eigengrund	8,1	8,2	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	Abverkauf
470	Unterschleißheim, Peter Kolbe-Straße	94,00%	2012	461	Wohnungen	Eigengrund	1,6	1,6	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	Abverkauf
470	Frankfurt, Friedrich-Drobenner-Straße	94,00%	2012	6.999	Wohnungen	Eigengrund	4,8	4,8	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
489	Berlin-Eichenstraße	100,00%	2013	2.456	Grundstück	Eigengrund	9,6	9,6	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
508	Residence Park Zakopianska	100,00%	2008	82.344	Grundstück	Eigengrund	14,7	14,7	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		in Entwicklung
510	BELANY	100,00%	2005	2.213	Wohnungen	Eigengrund	0,2	0,2	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		Abverkauf
515	WILDCR	100,00%	2005	291.170	Wohnungen	Eigengrund	16,1	16,1	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		in Entwicklung
522	Villa Gellie	100,00%	2008	1.244	Wohnungen	Eigengrund	2,0	2,0	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		Abverkauf
567	Klanovice	100,00%	2005	19.377	Grundstück	Eigengrund	7,2	7,2	MRG	Feb. 14	Nov. 13	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
562	Salzendorf Mlyn	100,00%	2012	3.499	Wohnungen	Eigengrund	14,1	14,1	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		Abverkauf
579	Park Lipo	100,00%	2005	480.595	Grundstück	Eigengrund	2,0	2,0	MRG	Feb. 14	Nov. 13	NEIN		in Entwicklung
582	Bratislava, Jaskynia / Podkoliba (Koliba Hill)	100,00%	2008	5.120	Grundstück	Eigengrund	2,0	2,0	MRG	Feb. 14	Dez. 13	NEIN		in Entwicklung
910	Tutzing am Starnberger See	82,72%	2013	20.844	Grundstück	Eigengrund	5,1	4,2	MRG	Feb. 14	Jan. 14	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
Immobilien von untergeordneter Bedeutung (ohne Gutachten)				100,00%			7,2	7,2						
				798.161			144,9	142,0						

Immobilien von Equity Beteiligungen (Immobilien von Equity Beteiligungen sind keine Vermögenswerte des UBM Konzerns; diese Immobilien werden rein zu Informationszwecken angeführt.)															
	Objekt	Anteile	Jahr des Zugangs	Fläche (m ²) / Anzahl Hotelzimmer	Art der Immobilie	Eigen-/ Fremdgrund	Gutachtenwert in Mio EUR	Gutachtenwert bezogen auf die Höhe des equity Anteils in Mio EUR	Gutachter	Datum des Gutachtens	Datum der Besichtigung	Höhe Fremdfinanzierung in equity Gesellschaften in Mio EUR	Hypothekarische Besicherung	Art der Hypothek	Sonstige Anmerkungen
277	Ljuz, Heasensplatz 16-18	90,00%	2010	175	Hotel	Eigengrund	27,8	13,8	MRG	Feb. 14	Nov. 13	16,7	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
451	Belv, Puchberg	47,00%	2010	21.790	Büros / Geschäfte	Eigengrund	14,7	8,9	MRG	Feb. 14	Jan. 14	8,7	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
471	München, Leichterstrasse 46	90,00%	2002	22.543	Hotel/Büro/Gewerbe	Eigengrund	5,7	5,7	MRG	Feb. 14	Jan. 14	5,6	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb und Entwicklung
471	Berlin, Andel's Hotel	90,00%	2006	557	Hotel	Eigengrund	96,7	49,4	CBRE	Update		63,6	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
514	Warschau, ul. Polocki	50,00%	2006	145.116	Hotel / Büro / Lagerhaus	100% Fremd	144,8	72,4	JLL	Dez. 13	Dez. 13	87,1	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb und Entwicklung
516	Krakau, Park Inn (Radisson)	90,00%	2009	152	Hotel	Eigengrund	22,5	11,3	MRG	Feb. 14	Dez. 13	15,9	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
563	Pilsen, Angelo Hotel	90,00%	2004	144	Hotel	Eigengrund	10,2	5,1	CBRE	Update		4,8	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
563	Amsterdam, Sachthuisweg 100-109	90,00%	2011	512	Büro	Eigengrund	16,4	7,8	MRG	Feb. 14	Jan. 14	13,7	JA	Hochstbetragshypothek	in Entwicklung
857	Chania, Lefteris Park	90,00%	2006	38.748	Lagerhallen und Lagergrund	Eigengrund	17,9	8,6	MRG	Feb. 14	Jan. 14	15,6	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
872	Warschau, Parku Towar	90,00%	2004	9.748	Büros	Fremdgrund	13,2	6,8	CBRE	Update		6,1	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
873	Katowice, Angelo Hotel	90,00%	2005	203	Hotel	Fremdgrund	29,2	14,1	CBRE	Update		18,2	JA	Hochstbetragshypothek	in Betrieb
	* Nutzfläche						432,1	234,4							
	davon auf fremden Grund						64,6	35,3							

Anmerkungen:														
- Die Kosten für die Instandsetzung-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, welche nicht vom Mieter getragen werden, werden vom UBM Konzern getragen.														

**ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) Nr 809/2004 vom 29.4.2004,
in der geltenden Fassung
UND
FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ
in der geltenden Fassung**

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als Emittentin ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, 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 worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Dieser Prospekt wird von der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als Emittentin gemäß § 8 Abs 1 und gemäß § 11 Abs 1 Z 1 Kapitalmarktgesetz unterfertigt.

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

(als Emittentin)

Mag. Karl Bier

Heribert Smolé

Wien, im Juni 2014

EMITTENTIN

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

Floridsdorfer Hauptstraße 1
A-1210 Wien
Österreich

JOINT-LEAD MANAGER

IKB Deutsche Industriebank AG

Wilhelm-Bötzkes-Straße 1
D-40474 Düsseldorf
Deutschland

Raiffeisen Bank International AG

Am Stadtpark 9
A-1030 Wien
Österreich

ZAHLSTELLE, DEALER MANAGER UND EXCHANGE AGENT

Raiffeisen Bank International AG

Am Stadtpark 9
A-1030 Wien
Österreich

TRANSAKTIONSANWALT

DLA Piper Weiss-Tessbach

Rechtsanwälte GmbH

Schottenring 14
A-1010 Wien
Österreich

ABSCHLUSSPRÜFER

**der
EMITTENTIN**

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Kohlmarkt 8-10
A-1010 Wien
Österreich