WERTPAPIERPROSPEKT

der

CPI Wiener Immobilien GmbH

mit Sitz in Frankfurt am Main

für das Angebot von

150.000 Stück Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2017

im Nennbetrag von EUR 100,-- je Stück

somit im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,--

WKN: A1RETS / ISIN: DE000A1RETS4

und

150.000 Stück Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2019

im Nennbetrag von EUR 100,-- je Stück

somit im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000,--

WKN: A1RETT / ISIN: DE000A1RETT2

vom 30. November 2012

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis 2

Teil I Zusammenfassung 4

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise 4

Abschnitt B - Emittentin 5

Abschnitt C - Wertpapiere 9

Abschnitt D - Risiken 10

Abschnitt E - Angebot 12

Teil II Risikofaktoren 17

II.1. In die Zukunft gerichtete Aussagen 17

II.2. Allgemeine Risiken einer Kapitalanlage in die angebotenen Wertpapiere 17

II.3 Risiken der Emittentin, ihrer Branche und der CPI Immobiliengruppe 22

Teil III Informationen zur CPI Wiener Immobilien GmbH 28

III.1. Verantwortliche Personen 28

III.2. Abschlussprüfer 28

III.3. Ausgewählte Finanzinformationen 28

III.4. Risikofaktoren, die für die CPI Wiener Immobilien GmbH oder ihre Branche spezifisch sind 30

III.5. Angaben über die CPI Wiener Immobilien GmbH 30

III.6. Geschäftsüberblick 31

III.7. Organisationsstruktur der CPI Wiener Immobilien GmbH 32

III.8. Trendinformationen 36

III.9. Gewinnprognosen oder -schätzungen 37

III.10. Geschäftsführung 37

III.11. Praktiken der Geschäftsführung 38

III.12. Hauptgesellschafter 38

III.13. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 39

III.14. Zusätzliche Angaben 39

III.15. Wesentliche Verträge 40

III.16. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessentenerklärungen 40

III.17. Einsehbare Dokumente 40

III.18. Andere aktuelle Beteiligungsangebote der Emittentin 41

III.19. Zustimmung Verwendung des Prospekts hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung 43

Teil IV Wertpapierbeschreibung 44

IV.1. Verantwortliche Personen 44

IV.2. Risikofaktoren in Bezug auf die angebotenen Wertpapiere 44

IV.3. Grundlegende Angaben 44

IV.4. Angaben über die anzubietenden Wertpapiere 46

IV.5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot 53
Teil V. Anhang 58
V.1. Anhang 1 - Handelsregisterauszug der CPI Wiener Immobilien GmbH vom 11.10.2012 59
V.2. Anhang 2 – Gesellschaftsvertrag der Emittentin 60
V.3. Anhang 3 – Anleihebedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH (CPI Anleihe 2012-2017) 62
V.4. Anhang 4 – Anleihebedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH (CPI Anleihe 2012-2019) 69
V.5. Anhang 5 – geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften 76
V.6. Anhang 6 – geprüfte Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften 81
Teil VI. Unterschrift des Geschäftsführers 92

Teil I Zusammenfassung

Die Zusammenfassung besteht aus den hierfür erforderlichen Pflichtangaben. Diese „Angaben" sind in den Rubriken A – E (A.1, – E.7.) nummeriert.

Diese Zusammenfassung enthält alle Pflichtangaben für diese Art Wertpapiere und Emittenten. Weil einige Angaben nicht erforderlich sind, kann es auf Grund der der durchlaufenden Nummerierung zu Lücken in den Angaben kommen.

Sind bestimmte Angaben, die auf Grund der Art des Wertpapiers und des Emittenten in diese Zusammenfassung aufzunehmen sind, nicht einschlägig, wird bei der betreffenden Angabe „entfällt" mit einer kurzen Begründung vermerkt.

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Warnhinweise	Die Zusammenfassung soll als Einführung zum Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.
A.2.	Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung Angebotsfrist	Die Emittentin erteilt ihre Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaberteilschuldverschreibungen durch den Finanzintermediär übernimmt, der die Zustimmung zur Verwendung des Wertpapierprospekts erhalten hat. Die Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Inhaberteilschuldverschreibungen durch den Finanzintermediär erfolgen kann, entspricht der Zeichnungsfrist.

	Sonstige Bedingungen	Entfällt, es gibt keine sonstigen klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind.
	Anlegerunterrichtung durch den Finanzintermediär	**Hinweis:** **Für den Fall, dass der Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.**

Abschnitt B – Emittentin		
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung	Die Firma der Emittentin lautete: CPI Wiener Immobilien GmbH Entfällt; die Emittentin verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung
B.2	Sitz	Der Sitz der CPI Wiener Immobilien GmbH (nachfolgend auch nur als „Gesellschaft" oder „Emittentin" bezeichnet) ist Frankfurt am Main.
	Rechtform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
	geltendes Recht	Recht der Bundesrepublik Deutschland
	Gründungsland	Bundesrepublik Deutschland
B.4b	Bekannte Trends	Für die Emittentin sind aufgrund der wirtschaftlichen Abhängigkeit zur CPI Immobiliengruppe insbesondere die Trends in Bezug auf die Immobilien in Österreich von Bedeutung. In Österreich ist allgemein die Nachfrage nach Wohnimmobilien einerseits in guten innerstädtischen Lagen, andererseits auch nach gemischt genutzten Objekten, insbesondere in mittelpreisigen Lagen, nach dem Markteinbruch im Jahr 2008 wieder deutlich angestiegen. Die erzielbaren Mieten sind als stabil anzusehen. Einkaufspreise für Objekte variieren stark in Abhängigkeit von Lage, Größe und Zustand des Gebäudes sowie der Verfügbarkeit am Markt. In letzter Zeit wurde vermehrt über Nachfrageeinbrüche bei Gewerbe- und Büroimmobilien berichtet. In diesem Segment ist die CPI Immobiliengruppe und insbesondere die Emittentin sowie das Mutterunternehmen, die CPI Immobilien AG mit Sitz in Klagenfurt, Österreich, nicht engagiert. Der Wiener Wohnungsimmobilienmarkt ist trotz aller Krisen insgesamt sehr stabil. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und nach Mietwohnungen ist ungebrochen gut. Die Preise sind stabil. Dennoch kann sich diese Situation mittelfristig ändern, insbesondere wenn höhere Inflation oder höhere Arbeitslosigkeit Platz greifen.

B.5	Gruppe	CPI Wiener Immobilien AG CPI Bauträger und Immobilien-Verwaltung GmbH DIO Bau & Planungen GmbH CPI Marketing GmbH CPI Hausverwaltung GmbH CPI Beteiligungen GmbH CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH CPI 2. Realwerte Verwaltungs GmbH **CPI Wiener Immobilien GmbH** Die CPI Wiener Immobilien GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der CPI Immobilien AG. Die CPI Immobilien AG beschäftigt sich überwiegend mit dem Ankauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und der Verwertung von Wiener Zinshäusern, das sind Stilaltbauten aus der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert (Wiener Gründerzeit). Die CPI Immobilien AG entwickelt und konzentriert sich dabei auf gute innerstädtische Lagen, mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung, gutem bautechnischen und Mietertrags-orientierten Entwicklungspotenzial und konzentriert sich dabei überwiegend auf den Wohnbau. Sie deckt mit ihren österreichischen Tochterunternehmen die gesamte Wertschöpfungskette im Wiener Immobiliengeschäft ab.
B.9	Gewinnprognosen	Entfällt; Von der CPI Wiener Immobilien GmbH werden keine Gewinnprognosen oder –schätzungen vorgenommen.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk	Entfällt; Im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen sind keine Beschränkungen enthalten.
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	Die CPI Wiener Immobilien GmbH verfügt als historische Finanzinformationen über die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüfte Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012, aus denen die nachfolgend aufgeführten ausgewählten historischen Finanzinformationen stammen. Die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 wurden gemäß der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften erstellt **Ausgewählte historische Finanzinformationen in Euro** **aus der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012** **AKTIVA** Summe der Vermögenswerte 50.000,00 **PASSIVA** Summe Eigenkapital und Schulden 50.000,00 Von der Emittentin sind die Gründungskosten in Höhe von EUR 2500,-- zu tragen.

		Ausgewählte historische Finanzinformationen aus den geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 **Zwischenbilanz zum 15. September 2012 in Euro** **AKTIVA** Summe der Vermögenswerte 61.928,91 **PASSIVA** Summe Eigenkapital und Schulden 61.928,91 **Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 14.02.2012 bis 15.09.2012 in Euro** Umsatzerlöse 0,00 Aufwendungen -55.078,84 Finanzierungskosten -0,05 **Gesamtergebnis = Fehlbetrag -55.078,89** **Eigenkapitalveränderungsrechnung in Euro** Gezeichnetes Kapital 50.000,00 Kapitalrücklagen 50.000,00 Gesamtergebnis -55.078,89 Gesamtes Eigenkapital -44.921,11 **Kapitalflussrechnung in Euro** Ergebnis nach Steuern -55.078,89 Mittelfluss aus betrieblicher Tätigkeit 17.007,80 Mittelfluss aus Investitionstätigkeit 0,00 Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit 100.000,00 Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (Stand 14.02.2012) 0,00 Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (Stand 15.09.2012) 61.928,91
	Wesentliche Veränderungen in den Aussichten	Seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie der geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.
	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition	Die Emittentin befindet sich in ihrem ersten Rumpfgeschäftsjahr vom 14. Februar 2012 bis zum 31. Dezember 2012. Seit dem Datum der geprüften Zwischenfinanzinformationen (15. September 2012) haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.
B.13	Jüngste Geschäftsentwicklung	Es sind seit der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie der geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 keine Ereignisse eingetreten, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind. Es wurden Maßnahmen im Rahmen der Erstellung der Wertpapierprospekte (für diese Emission

		und der Emission von Inhaber-Genussscheinen) und damit zur Kapitalisierung des Unternehmens im Sinne des Unternehmensgegenstandes vorgenommen. Konkrete Investitionen in den Geschäftsgegenstand wurden von der Emittentin noch nicht getätigt. Die Kosten der Prospekterstellung wurden und werden aus den dafür von der Alleingesellschafterin (CPI Immobilien AG) eingezahlten Rücklagen gezahlt.
B.14	Abhängigkeit von der Gruppe	Die Emittentin ist von der Muttergesellschaft und damit von dem wirtschaftlichen Ergebnis der CPI Immobiliengruppe abhängig.
B.15	Haupttätigkeit	Die Haupttätigkeit der CPI Wiener Immobilien GmbH ist es, u.a. mit Hilfe der in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Kapitalmaßnahmen bei privaten und institutionellen deutschen Investoren Kapital in verschiedener Form (wie im gegenständlichen Prospekt dargestellt) zu akquirieren, um diese Mittel in der Folge dem Geschäftszweck entsprechend zu investieren. Dies umfasst insbesondere den direkten und indirekten Erwerb von Immobilien in Wien und der Wiener Umgebung die Refinanzierung der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, sowie die Finanzierung verschiedener Projekte innerhalb der CPI Immobiliengruppe. Bei dem indirekten Erwerb von Immobilien werden diese von 100%igen österreichischen Tochterunternehmen der Emittentin (Projekt-GmbHs) erworben.
B.16	Beteiligungen	Über die CPI Immobilien AG sind die folgenden Aktionäre maßgeblich beteiligt: • die WT Marketing GmbH hält Aktien im Ausmaß von 53,50 % des Grundkapitals; • die Capital Partners Management Services GmbH hält Aktien im Ausmaß von 21,33 % des Grundkapitals; • die Commodum Vermögensverwaltung GmbH hält Aktien im Ausmaß von 20 % des Grundkapitals.
	Beherrschungsverhältnisse	Der Geschäftsführer, Herr Kommerzialrat (KR) Mag. Kreihsler sowie sein Vorstandskollege in der CPI Immobilien AG, Herr KR Johann Franke, sind je zur Hälfte an der WT Marketing GmbH, der Capital Partners Management Services GmbH und der Commodum Vermögensverwaltung GmbH, die insgesamt eine Mehrheit von 94,83 % an der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, inne haben, beteiligt. Herr KR Mag. Kreihsler und Herr KR Johann Franke können über ihren Einfluss auf diese drei Gesellschaften einen beherrschenden Einfluss auf die Muttergesellschaft und damit indirekt auch auf die Emittentin ausüben. Der Ehrentitel „Kommerzialrat" ist ein Titel der Republik Österreich, der vom Wirtschaftminister verliehen wird.
B.17	Ratings	Entfällt; Es wurden keine Ratings im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihr bei einem Ratingverfahren für die Emittentin oder ihren Schuldtiteln erstellt.

Abschnitt C - Wertpapiere		
C.1	Art/Gattung Wertpapier-kennung	Bei den von der Emittentin vorliegend angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Schuldtitel in Form von Inhaber-Teilschuldverschreibungen WKN: A1RETS / ISIN: DE000A1RETS4 (2012 – 2017) WKN: A1RETT / ISIN: DE000A1RETT2 (2012 - 2019)
C.2	Währung	Die Wertpapieremission lautet auf Euro.
C.5	Übertragbarkeit	Der Inhaber von Inhaber-Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch als „Anleihegläubiger" bezeichnet) kann seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch als „Teilschuldverschreibungen" bezeichnet) ohne die Zustimmung der Emittentin jederzeit ganz oder teilweise an Dritte übertragen. Für die Wirksamkeit der Übertragung bedarf es keiner Anzeige gegenüber der Emittentin. Die Übertragung der Teilschuldverschreibungen erfolgt durch entsprechende Buchungen auf den Depotkonten des aktuellen und des zukünftigen Inhabers. Eine Einschränkung besteht nur dahingehend, dass die Teilschuldverschreibungen weder an einem organisierten Markt noch an anderen Sekundärmärkten (Freiverkehr, multilaterale Handelssysteme) frei gehandelt werden. Der Anleihegläubiger muss sich daher selbst einen Käufer für seine Wertpapiere suchen.
C.8	Rechte der Inhaber	Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind in Wertpapieren verbriefte Forderungen des Inhabers der Teilschuldverschreibungen gegen die CPI Wiener Immobilien GmbH auf eine feste Verzinsung und einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrags. Die von der CPI Wiener Immobilien GmbH angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen für den Anleihegläubiger schuldrechtsähnliche Vermögensrechte dar. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen begründen keine mitgliedschaftliche Beteiligung an der CPI Wiener Immobilien GmbH und beinhalten keine Mitbestimmungsrechte, insbesondere kein Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen und kein Recht zur Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen. Die Geschäftspolitik bleibt den Gesellschaftern und insbesondere der Geschäftsführung der CPI Wiener Immobilien GmbH vorbehalten.
	Rangordnung	Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind.
	Beschränkung der Rechte	Eine Beschränkung der Rechte besteht nicht.

C.9	Nominaler Zinssatz/ Zinsfälligkeits-termine/ Rückzahlung/ Rendite	**CPI Anleihe 2012-2017** (WKN / ISIN: A1RETS / DE000RETS4) Verzinsung (nominal): 5,5 % p.a. auf den Nennbetrag Zinszahlungstag: jeweils der 1. Dezember für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 1. Dezember 2013 Rückzahlung: am 1. Dezember 2017 zum Nennbetrag. Rendite: 5,5 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags **CPI Anleihe 2012-2019** (WKN / ISIN: A1RETT / DE000RET2) Verzinsung (nominal): 6,0 % p.a. auf den Nennbetrag Zinszahlungstag: jeweils der 1. Dezember für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 1. Dezember 2013 Rückzahlung: am 1. Dezember 2019 zum Nennbetrag. Rendite: 6,0 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags
	Vertreter des Schuldrechtsinha-bers	Es gibt keinen Vertreter der Schuldtitelinhaber (Inhaber der Teilschuldverschreibun-gen).
C.10	Derivative Komponenten	Entfällt; Die von der Emittentin angebotenen Teilschuldverschreibungen enthalten keine derivative Komponente bei der Zinszahlung.
C.11	Antrag zum organisierten Handel	Entfällt; Die Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten ist derzeit nicht beabsichtigt.

Abschnitt D - Risiken		
D.2	Zentrale Risiken bzgl. der Emittentin	Bei der Emittentin handelt sich um eine Gesellschaft im Entwicklungsstadium, die ihre operative Geschäftstätigkeit erst aufnehmen wird. Im Hinblick auf die Vergangenheit kann sie noch keine Erfolgsnachweise vorlegen, die eine Einschätzung der wirtschaftliche Entwicklung ermöglichen könnten. Die Entwicklung der Gesellschaft und damit der Erfolg der Genussscheinbeteiligung ist damit für den Anleger im Ergebnis nicht vorhersehbar. Ein wesentlicher Risikofaktor ist das Bonitätsrisiko, welchem der Anleihegläubiger in Bezug auf die Emittentin direkt sowie auch in Bezug auf deren Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, indirekt unterliegt. Die Auszahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages sind davon abhängig, dass die Emittentin über eine entsprechende Bonität (Fähigkeit, ihre Verbindlichkeiten zurückzahlen zu können) verfügt. Es besteht das Risiko, dass es aufgrund fehlender Bonität für eine Rückzahlung einer weiteren Refinanzierung am Kapitalmarkt bedarf. Kann diese nicht erfolgreich durchgeführt werden, kann die Rückzahlung gefährdet sein. In diesem Fall müssten etwaige bis dahin erworbene Bestandsimmobilien veräussert werden. Für den Anleihegläubiger

besteht das Risiko, dass bis dahin keine eigenen Immobilien im Bestand der Emittentin gehalten werden oder der Veräusserungserlös nicht ausreicht, um die Auszahlungen ganz oder teilweise zu gewährleisten. Selbst wenn eine Refinanzierung gelingt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese nur zu erheblich höheren Kosten erfolgen kann. Eine außerplanmäßige Veräusserung etwaiger im Bestand gehaltener Immobilien sowie eine Refinanzierung zu wesentlich höheren Kosten kann sich nachteilig auf die weitere Geschäftstätigkeit und damit auch indirekt zu Lasten der Inhaber der vorliegend angebotenen Teilschuldverschreibungen, aufgrund der längeren Laufzeit insbesondere auf die CPI Anleihe 2012-2019, auswirken.

Einen Teil des Nettoemissionserlöses, wird der Muttergesellschaft zur Refinanzierung der von ihr emittierten Wertpapiere zur Verfügung gestellt. Es besteht das Risiko, dass die Muttergesellschaft der Emittentin die zur Verfügung gestellten Gelder und die vereinbarte Rendite nicht, nicht in voller Höhe bzw. nicht fristgemäß zur Verfügung stellen kann. Die Bonität der Emittentin ist damit auch abhängig von der Bonität der Muttergesellschaft, wodurch sich auch eine indirekte Abhängigkeit des Anlegers von der Bonität der Muttergesellschaft und der CPI Immobiliengruppe insgesamt ergibt. Dieses Bonitätsrisiko besteht insbesondere aufgrund der bisher von der Muttergesellschaft emittierten Wertpapiere, die bis 2018 zur Rückzahlung fällig werden. Dies deckt sich im Wesentlichen mit dem Rückzahlungszeitraum der vorliegend emittierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Es besteht das Risiko, dass die Muttergesellschaft zur Rückzahlung des für die Refinanzierung von der Emittentin überlassenen Teils des Nettoemissionserlöses aus den vorliegend angebotenen Teilschuldverschreibungen wiederum einer Refinanzierung am Kapitalmarkt bedarf. Kann diese nicht erfolgreich durchgeführt werden, kann die Rückzahlung gefährdet sein oder die Muttergesellschaft muss Bestandsimmobilien veräussern. Für den Anleihegläubiger besteht das Risiko, dass der Veräusserungserlös nicht ausreicht, um die Rückzahlung ganz oder teilweise zu gewährleisten. Selbst wenn der Muttergesellschaft eine Refinanzierung gelingt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese nur zu erheblich höheren Kosten erfolgen kann. Eine solche außerplanmäßige Veräusserung oder Refinanzierung zu erheblich höheren Kosten kann sich nachteilig auf die weitere Geschäftstätigkeit der Muttergesellschaft und damit auch indirekt zu Lasten der Inhaber der vorliegend angebotenen Teilschuldverschreibungen, insbesondere der CPI Anleihe 2012-2019, auswirken.

Ein weiteres wesentliches Risiko ist die Risikokonzentration aufgrund der Äquivalenz der Geschäftstätigkeit zwischen der Emittentin und ihrer Muttergesellschaft. Beide Gesellschaften investieren gemäß dem Gesellschaftszweck in Immobilien in Wien bzw. im Großraum Wien. Konjunkturelle Schwankungen und die Risiken in Bezug auf Immobilien treffen die Emittentin damit doppelt. Die konjunkturellen Schwankungen bzw. der Eintritt der branchenspezifischen Risiken bei Immobilien führen einerseits zu einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung in Bezug auf die Geschäftstätigkeit im Bereich Immobilien und andererseits zu einer Erhöhung des Bonitätsrisikos in Bezug auf die Muttergesellschaft, da diese denselben konjunkturellen Schwankungen und branchenspezifischen Risiken unterliegt und dies auch deren Geschäftstätigkeit negativ beein-

		flusst. Bei der Emittentin findet insoweit keine Verlustkompensation zwischen den beiden Geschäftsbereichen statt.
D.3	Zentrale Risiken bzgl. der Wertpapiere	Die Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen die Zahlung der Zinsen sind nicht finanziell von dritter Seite abgesichert. Es besteht insbesondere keine gesetzliche Einlagensicherung. Im Fall eines normalen wirtschaftlichen Verlustes gibt es also keinen Garanten, der den Verlust ganz oder teilweise auffangen würde. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen stehen damit im Risiko des Totalverlusts und eignen sich nicht zur Besicherung anderer Forderungen. Gemäß den Anleihebedingungen ist das Schuldverschreibungsgesetz anwendbar. Für die Emittentin besteht damit die Möglichkeit, mit Zustimmung der Hälfte der Anleihegläubiger die Anleihebedingungen zu ändern. Für den Anleihegläubiger besteht damit das Risiko, das zukünftig Anleihebedingungen gelten, mit denen von seiner Seite kein Einverständnis besteht. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht ordentlich kündbar. Für den Anleihegläubiger besteht das Risiko, dass er den Nominalbetrag vor Ablauf der Laufzeit zurück erhält, auch wenn er sich zwischenzeitlich in einer finanziellen Notlage befindet. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden nicht an einem organisierten Markt oder ein einem Sekundärmarkt gehandelt. Der Anleihegläubiger muss selbst einen Käufer für seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen finden und einen Kaufpreis aushandeln. Es besteht das Risiko, dass der Anleihegläubiger keinen Käufer findet oder die Inhaber Teilschuldverschreibungen nur mit Verlust verkaufen kann.

Abschnitt E - Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot	Das Angebot erfolgt für die längerfristig angelegte Geschäftstätigkeit im Zuge des Ankaufs, der Entwicklung (Um- und Ausbauten) und des Verkaufs sowie des damit verbundenen Nachbeschaffens neuer rennovierungswürdiger Immobilien. Die CPI Immobiliengruppe benötigt zur Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung des bestehenden Geschäftsvolumens entsprechende Mittel in Form von Kapital.
	Zweckbestimmung der Erlöse	Von dem Emissionserlös, im Fall der Ausplatzierung von insgesamt EUR 30.000.000,-- fallen Emissionskosten in Höhe von EUR 125.000,-- an. Der Nettoemissionserlös beträgt EUR 29.875.000,--. Der Ausgabeaufschlag wird von der Emittentin direkt als Provision an den Vertrieb ausgezahlt. Ausgehend von einer Ausplatzierung des Emissionsvolumens wird mit ca. 60 % (EUR 17.925.000,--) der überwiegende Teil des Nettoemissionserlöses der Emittentin wird für eigene Immobilienprojekte in Wien und der Wiener Umgebung (direkt oder indirekt) verwendet.

		Der Nettoemissionserlös der Emittentin wird ferner zu ca. 30 % (EUR 8.962.500,--) zur Refinanzierung des Mutterunternehmens, die CPI Immobilien AG, verwandt. Das Mutterunternehmen hat eigenkapitalähnliche Genussscheine sowie Anleihen oder Teilschuldverschreibungen verschiedener Ausprägung emittiert. Die Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus der Emission von Inhaber-Genussscheinen und Inhaber-Schuldverschreibungen betragen ca. EUR 105,5 Mio. Der Vorstand der CPI Immobilien AG geht davon aus, dass ein Großteil der derzeit in der CPI Immobilien AG engagierten Investoren ihr Investment durchaus als langfristige Anlage sehen und unabhängig von Kündigungs- oder Beendigungsmöglichkeiten engagiert bleiben werden. Nach Einschätzung des Vorstandes der CPI Immobilien AG ist der teilweise Einsatz des Nettoemissionserlöses aus dieser Emission (zusammen mit dem Nettoemissionserlös der separat von der Emittentin angebotenen Inhaber-Genussscheine in Höhe von EUR 14,925 Mio.) für die Refinanzierung ausreichend. Darüber hinaus werden ca. 10 % (EUR 2.987.500,00) des Nettoemissionserlöses für eigene Immobilienprojekte in Wien und der Wiener Umgebung (direkt oder indirekt) verwandt. Eine konkretere Aufteilung des Nettoemissionserlöses auf die einzelnen Verwendungszwecke ist nicht möglich. Es kann nicht eingeschätzt werden, in welcher Höhe eine Refinanzierung der Muttergesellschaft tatsächlich geleistet wird. Dies ist davon abhängig, in welcher Höhe Auszahlungen an die Gläubiger der von der Muttergesellschaft emittierten Wertpapiere durch Kündigungen bzw. nach deren Ende durch Zeitablauf erfolgen müssen und in welchem Umfang aus dem Nettoemissionsvolumen bereits zuvor eigene Immobilien direkt oder indirekt erworben bzw. Projekte innerhalb der CPI Immobiliengruppe finanziert wurden. Wird ein Anteil des Nettoemissionserlöses innerhalb der CPI Immobiliengruppe zum Zweck der Refinanzierung (Muttergesellschaft) bzw. Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobiliengruppe verwendet, hat die Emittentin sicherzustellen, dass dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist. In welcher konkreten Form und zu welchen konkreten Konditionen die Emittentin die Anteile des Nettoemissionserlöses der Muttergesellschaft zur Refinanzierung bzw. für Finanzierungen im Rahmen der CPI Immobiliengruppe zur Verfügung stellt, wird erst kurzfristig vor der Auszahlung unter Berücksichtigung der dann vorliegenden aktuellen Marktbedingungen (und unter Berücksichtigung der eigenen Verpflichtungen der Emittentin gegenüber ihren Gläubigern) entschieden.
E.3	Angebots-konditionen	Angeboten werden zwei unterschiedliche Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von jeweils (bis zu) EUR 15.000.000,-- (in Worten: Euro Fünfzehn Millionen) bei einer Mindestzeichnung von jeweils EUR 5.000,--. Die Höhe der maximal möglichen Zeichnung ist durch die Anzahl der jeweils angebotenen Teilschuldverschreibungen begrenzt. Das öffentliche Angebot beginnt einen Tag nach der Veröffentlichung des

Wertpapierprospekts und endet mit dem Ablauf der Gütigkeit dieses Wertpapierprospekts, 12 Monaten nach seiner Billigung.

Das Angebot unterliegt den Anleihebedingungen, die als Anhang 3 (für die CPI Anleihen 2012-2017) und Anhang 4 (für die CPI Anleihen 2012-2019) Bestandteil dieses Wertpapierprospektes sind.

Das Angebot im Überblick:

CPI Anleihe 2012-2017

Anzahl:	150.000 Stück
Nennbetrag:	EUR 100,-- je Stück
Gesamtnennbetrag:	EUR 15.000.000,--
Ausgabepreis:	EUR 100,-- je Stück (100 % des Nennbetrags
Ausgabeaufschlag:	3 % auf die Summe der Nennbeträge der gezeichneten Teilschuldverschreibungen (der Ausgabeaufschlag fällt zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöht nicht den Nennbetrag und wird auch nicht zurückgezahlt); die Kosten für den Erwerb einer Teilschuldverschreibung betragen entsprechend 103 % des Ausgabepreises, also EUR 103,--.
Zeichnungspreis:	Anzahl der Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis zuzüglich dem Ausgabeaufschlag und etwaiger Stückzinsen
Mindestzeichnung:	EUR 5.000,-- (50 Inhaber-Teilschuldverschreibungen)
Verzinsung (nominal):	5,5 % p.a. auf den Nennbetrag
Zinszahlungstag:	jeweils der 1. Dezember für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 1. Dezember 2013
Verlustbeteiligung:	Keine
Laufzeit:	bis zum 30. November 2017 (einschließlich)
Rückzahlung:	am 1. Dezember 2017 zum Nennbetrag.
Rendite:	5,5 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags
Kündigungsrecht:	ausgeschlossen, Kündigungen aus wichtigem Grund bleiben davon unberührt (Erfolgt eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ohne, dass die Emittentin diesen zu vertreten hat, hat der kündigende Anleihegläubiger die der Emittentin im Zusammenhang mit seiner außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entstehenden Kosten zu tragen.)
Stimmrechte:	Keine Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung
Nachschusspflicht:	Keine
Vorlegungsfrist:	Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Satz Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.

		CPI Anleihe 2012-2019 Anzahl: 150.000 Stück Nennbetrag: EUR 100,-- je Stück Gesamtnennbetrag: EUR 15.000.000,-- Ausgabepreis: EUR 100,-- je Stück (100 % des Nennbetrags) Ausgabeaufschlag: 3 % auf die Summe der Nennbeträge der gezeichneten Teilschuldverschreibungen (die Provisionen fallen zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöhen nicht den Nennbetrag und werden auch nicht zurückgezahlt); die Kosten für den Erwerb einer Teilschuldverschreibung betragen entsprechend 103 % des Ausgabepreises, also EUR 103,--. Zeichnungspreis: Anzahl der Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis zuzüglich dem Ausgabeaufschlag und etwaiger Stückzinsen Mindestzeichnung: EUR 5.000,-- (50 Inhaber-Teilschuldverschreibungen) Verzinsung (nominal): 6,0 % p.a. auf den Nennbetrag Zinszahlungstag: jeweils am 1. Dezember für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 1. Dezember 2013 Verlustbeteiligung: Keine Laufzeit: bis zum 30. November 2019 (einschließlich) Rückzahlung: am 1. Dezember 2019 zum Nennbetrag Rendite: 6,0 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags Kündigungsrecht: ausgeschlossen, Kündigungen aus wichtigem Grund bleiben davon unberührt (Erfolgt eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ohne, dass die Emittentin diesen zu vertreten hat, hat der kündigende Anleihegläubiger die der Emittentin im Zusammenhang mit seiner außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entstehenden Kosten zu tragen.) Stimmrechte: Keine Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung Nachschusspflicht: Keine Vorlegungsfrist: Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Satz BGB wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.
E.4.	mögliche Interessenkonflikte	Interessenkonflikte können sich aufgrund der Personenidentität des Geschäftsführers und seiner Tätigkeit in anderen Unternehmen der CPI Immobiliengruppe ergeben. Der Geschäftsführer der Emittentin sowie auch die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft bekleiden auch in anderen, in der Immobilienbewirtschaftung tätige Unternehmen, Funktionen, insbesondere in verbundenen Unternehmen, aber auch in Unternehmen außerhalb der CPI Immobiliengruppe. Dadurch kann es zu Interessenkonflikten kommen, zumal der Geschäftsführer der Emittentin

		gleichfalls ein Vorstandsmitglied (und damit Mitglied der Geschäftsführung) der Muttergesellschaft ist. Es besteht das Risiko, dass diese Interessenkonflikte nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil Organe ihren eigenen Interessen bzw. den Interessen einer anderen Gesellschaft, für die sie tätig sind, den Vorzug gegenüber den Interessen der Emittentin geben könnten und für die Emittentin wirtschaftlich nachteilige Geschäfte abschließen.
E.7	Schätzung der Ausgaben für den Anleger	Der Anleihegläubiger hat neben dem Gesamtnennbetrag der gezeichneten Wertpapiere die Provisionen für die Vermittler in Form eines Ausgabeaufschlags von 3 % auf die Summe der Nennbeträge der gezeichneten Wertpapiere zu leisten. Die Provisionen fallen in Form des Ausgabeaufschlags, zusätzlich zum Ausgabepreis an. Sie erhöhen nicht den Nennbetrag der Inhaber- Genussscheine und werden auch nicht zurückgezahlt. Der Zeichnungspreis (Anzahl der gezeichneten Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis zzgl. des Ausgabeaufschlags) beträgt damit 103 % des Ausgabepreises der vom Anleger gezeichneten Teilschuldverschreibungen (Anzahl der gezeichneten Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis). Für die Emittentin fallen Emissionskosten (z.B. Kosten der Prospekterstellung und des Billigungsverfahrens sowie Druck- und Marketingkosten) in Höhe von ca. EUR 125.000,-- an. Diese werden dem Anleihegläubiger nicht gesondert in Rechnung gestellt, sondern aus dem eingezahlten Emissionsvolumen gezahlt.

Teil II Risikofaktoren

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

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

II.1. In die Zukunft gerichtete Aussagen

In diesem Wertpapierprospekt wurden Erwartungshaltungen und Planungen bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Emittentin aufgenommen. Diese kommen insbesondere in Formulierungen wie z.B. „plant", „beabsichtigt", „es wird damit gerechnet", „geht davon aus" und „erwartet" bzw. sinnähnlichen Begriffen zum Ausdruck. Die Erwartungshaltungen und Planungen basieren auf den Erkenntnissen in Bezug auf die Rahmenbedingungen zum Prospektdatum. Änderungen bei den Rahmenbedingungen können zu Ergebnissen führen, die wesentlich von den in die Zukunft gerichteten Aussagen dieses Wertpapierprospektes abweichen. Faktoren für die Änderung der Rahmenbedingungen können neben dem Eintritt allgemeiner und spezifischer Unternehmensrisiken u.a. auch von der Emittentin unabhängige Ereignisse wie höhere Gewalt, Krieg, Unruhen, Inflationen und politische Entwicklungen sein. Die Emittentin kann daher keine Gewähr für den tatsächlichen Eintritt bzw. das Erreichen der mit diesen in die Zukunft gerichteten Aussagen verbundenen Erwartungshaltungen und Planungen übernehmen. Sie ist auch nicht verpflichtet, die in den in die Zukunft gerichteten Aussagen liegende Bedeutung, bei einer Änderung der Rahmenbedingungen, aufrecht zu erhalten.

II.2. Allgemeine Risiken einer Kapitalanlage in die angebotenen Wertpapiere

II.2.1. Keine mündelsichere Anlage

Die Rückzahlung der angebotenen Teilschuldverschreibungen und die Zahlung der Zinsen sind nicht finanziell von dritter Seite abgesichert. Es besteht insbesondere keine gesetzliche Einlagensicherung. Im Fall eines normalen wirtschaftlichen Verlustes gibt es also keinen Garanten, der den Verlust ganz oder teilweise auffangen würde. Die Teilschuldverschreibungen stehen damit im Risiko des Totalverlusts und eignen sich nicht zur Besicherung anderer Forderungen.

II.2.1. Risiko der Anlage in Genussscheine bei einem jungen Unternehmens im Entwicklungsstadium

Bei der Emittentin handelt sich um eine Gesellschaft im Entwicklungsstadium, die ihre operative Geschäftstätigkeit erst aufnehmen wird. Im Hinblick auf die Vergangenheit kann sie noch keine Erfolgsnachweise vorlegen, die eine Einschätzung der Entwicklung ermöglichen könnten. Die Entwicklung der Gesellschaft ist damit für den Anleger im Ergebnis nicht vorhersehbar. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin mit ihrer Geschäftstätigkeit nur Verluste erwirtschaftet und im Ergebnis Insolvenz anmelden muss.,

II.2.2. Insolvenzrisiko

Im Insolvenzfall besteht das Risiko, dass die Insolvenzmasse keine bzw. nur geringe Sachwerte enthält. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um die Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags und noch nicht ausgeschüttete Zahlung der Zinsen ganz oder teilweise zu befriedigen, bedeutet dies den Totalverlust bzw. den teilweisen Verlust der investierten Mittel (Ausgabenpreis zzgl. Ausgabeaufschlag und etwaiger Stückzinsen) sowie der Zinsen.

II.2.3. Risiken aus der Abhängigkeit von der Bonität der CPI Wiener Immobilien GmbH

Die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung des investierten Kapitals hängen von der Bonität der CPI Wiener Immobilien GmbH ab. Die CPI Wiener Immobilien GmbH ist nur dann fähig, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, wenn entsprechende Erlöse aus der Geschäftstätigkeit erzielt werden.

Es besteht das Risiko, dass es zur Rückzahlung einer weiteren Refinanzierung am Kapitalmarkt bedarf. Kann diese nicht erfolgreich durchgeführt werden, kann die Rückzahlung gefährdet sein. In diesem Fall müssten etwaige bis dahin erworbene Bestandsimmobilien veräussert werden. Für den Anleihegläubiger besteht das Risiko, dass bis dahin keine eigenen Immobilien im Bestand der Emittentin gehalten werden oder der Veräusserungserlös nicht ausreicht, um die Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise zu gewährleisten. Selbst wenn eine Refinanzierung gelingt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese nur zu erheblich höheren Kosten erfolgen kann. Eine außerplanmäßige Veräusserung etwaiger im Bestand gehaltener Immobilien sowie eine Refinanzierung zu wesentlich höheren Kosten kann sich nachteilig auf die weitere Geschäftstätigkeit und damit auch indirekt zu Lasten der Inhaber der vorliegend angebotenen Teilschuldverschreibungen, aufgrund der längeren Laufzeit insbesondere auf die CPI Anleihe 2012-2019, auswirken.

II.2.4. Risiken aus dem Bonitätsrisiko gegenüber der Muttergesellschaft

Der Nettoemissionserlös wird zu 30 % zur Refinanzierung der von der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, emittierten Wertpapiere verwandt, wodurch die vorliegend angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen indirekt einem Bonitätsrisiko der Muttergesellschaft unterliegen.

Der Umfang, in dem die Emittentin in Zukunft zur Refinanzierung beitragen kann, hängt unter anderem auch davon ab, wie viele Wertpapiere aus dem vorliegenden öffentlichen Angebot von den Investoren gezeichnet werden. Wird nicht das gesamte Zeichnungsvolumen erreicht, kann die Emittentin nur in geringerem, als dem geplanten Ausmaß zur Refinanzierung beitragen. Kann aufgrund eines geringen Platzierungsvolumens nicht in ausreichendem Maß eine Refinanzierung sichergestellt werden, können die Auszahlungsverpflichtungen die wirtschaftliche Lage der Muttergesellschaft und damit ihre Bonität erheblich negativ beeinflussen. Selbst wenn die vorliegende Emission vollständig ausplatziert werden kann, besteht das Risiko, dass die Muttergesellschaft ihren Auszahlungsverpflichtungen aufgrund von Verbindlichkeiten aus den emittierten Genussrechten und Anleihen nicht vollständig nachkommen kann, da die Verbindlichkeiten nicht nur den geplanten Anteil am Nettoemissionserlös, sondern das vor-

liegende gesamte Emissionsvolumen übersteigen und damit eine vollständige Refinanzierung auch im Fall der Ausplatzierung nicht sichergestellt werden kann. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die von der Muttergesellschaft bisher emittierten Wertpapiere bis 2018 zur Rückzahlung fällig werden. Dies deckt sich im Wesentlichen mit dem Rückzahlungszeitraum der vorliegend emittierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Ferner führt ein großer Refinanzierungsanteil aus dem Nettoemissionsvolumen ebenfalls zu einer Erhöhung des Risikos. In diesem Fall stehen für die Investition in eigene Immobilienprojekte und/oder einer Finanzierung in andere Projekte der CPI Immobiliengruppe geringere finanzielle Mittel zur Verfügung. Dies verhindert eine Risikostreuung und führt zu einem sogenannten „Klumpenrisiko". Mit Eintritt des Klumpenrisikos (die Muttergesellschaft kann ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht nachkommen) kann ein erheblichen Schaden verbunden sein, da die Refinanzierung in diesem Fall einen großen Teil der Geschäftstätigkeit bildet und für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin von entsprechend hoher Bedeutung ist. Es besteht auch hier das Risiko, dass die Muttergesellschaft zur Rückzahlung des für die Refinanzierung von der Emittentin überlassenen Teils des Nettoemissionserlöses aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen wiederum einer Refinanzierung am Kapitalmarkt bedarf. Kann diese nicht erfolgreich durchgeführt werden, kann die Rückzahlung gefährdet sein oder die Muttergesellschaft muss Bestandsimmobilien veräussern. Für den Anleger besteht das Risiko, dass der Veräusserungserlös nicht ausreicht, um die Rückzahlung ganz oder teilweise zu gewährleisten. Selbst wenn der Muttergesellschaft eine Refinanzierung gelingt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese nur zu erheblich höheren Kosten erfolgten kann. Eine außerplanmäßige Veräusserung sowie eine Refinanzierung zu wesentlich höheren Kosten kann sich nachteilig auf die weitere Geschäftstätigkeit der Muttergesellschaft und damit auch indirekt zu Lasten der Inhaber der vorliegend angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen, insbesondere der CPI Anleihe 2012-2019, auswirken.

Ist die Muttergesellschaft nicht in der Lage, ihre schuldrechtlichen Verpflichtungen aus den von ihr emittierten Inhaber-Genussscheinen und Inhaber-Teilschuldverschreibungen gegenüber den Gläubigern nachzukommen, wirkt sich dies direkt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch unmittelbar auf die Anleihegläubiger aus. Für den Anleihegläubiger besteht dabei die Gefahr der Realisierung des oben aufgeführten Risikos aus der Abhängigkeit von der Bonität der CPI Wiener Immobilien GmbH.

II.2.5. Nicht vollständige Ausplatzierung dieser Emission

Kann die Emission nicht ausplatziert werden, kann die Emittentin das geplante Geschäftskonzept Geschäftskonzept mangels entsprechender Liquidität aufgrund des geringeren Nettoemissionserlöses nicht bzw. nicht vollständig umsetzen. Die Emittentin steht in diesem Fall entsprechend weniger Kapital zum Erwerb von eigenen Immobilien (direkt oder indirekt), zur Refinanzierung der Muttergesellschaft und der Investition in Projekte der CPI Immobiliengruppe zur Verfügung. Dies ist mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen für ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbunden, die im Ergebnis bis zu einer Insolvenz und damit zum Totalverlust der Anlage führen kann.

Fehlendes Kapital kann weitere Kapitalaufnahmen erforderlich machen. Diese weiteren Kapitalaufnahmen können sich aufgrund der damit gegebenenfalls verbundenen zusätzlichen Kosten für die geplante Geschäftstätigkeit und damit auch indirekt für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen nachteilig auswirken. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gläubiger dieser neuen Kapitalaufnahmen mit ihren Forderungen gegenüber den Neugläubigern vorrangig sind und dies im Ergebnis ebenfalls zu einem Totalverlust für den Anleger führen kann.

II.2.6. Nachrangigkeitsrisiko

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind. Bei bestehenden vorrangiger Verbindlichkeiten aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen besteht das Risiko, dass nach deren Erfüllung nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um die Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags und auf noch nicht ausgeschüttete Zahlung der Zinsen ganz oder teilweise zu befriedigen. Das bedeutet den Totalverlust bzw. den teilweisen Verlust der investierten Mittel (Ausgabenpreis zzgl. Provisionen und etwaiger Stückzinsen) sowie der Zinsen.

II.2.7. Liquidationsrisiko

Im Fall der Liquidation besteht das Risiko, dass die Liquidationsmasse keine bzw. nur geringe Sachwerte enthält. Reicht die Liquidationsmasse nicht aus, um die Ansprüche auf Rückzahlung des Nennbetrags und noch nicht ausgeschüttete Zahlung der Zinsen ganz oder teilweise zu befriedigen, bedeutet dies den Totalverlust bzw. den teilweisen Verlust der investierten Mittel (Ausgabenpreis zzgl. Ausgabeaufschlag und etwaiger Stückzinsen) sowie der Zinsen.

II.2.8. Risiken aus einer eingeschränkten Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen

Die Wertpapiere sind nur eingeschränkt veräusserbar. Sie werden weder an einem organisierten Markt noch an anderen Sekundärmärkten (Freiverkehr, multilaterale Handelssysteme) frei gehandelt. Eine Einführung eines solchen Handels während der Laufzeit ist auch nicht beabsichtigt. Der Anleihegläubiger muss sich daher selbst einen Käufer für seine Teilschuldverschreibungen suchen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleihegläubiger keinen Käufer für seine Wertpapiere findet oder nur einen Käufer, der einen geringeren Betrag als den Nennbetrag und die Stückzinsen zahlt.

II.2.9.. Laufzeitrisiko, Risiko der vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin

Durch die Laufzeit bis zum 30. September 2019 für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen der „CPI Anleihe 2012-2019" sowie bis zum 30. September 2017 für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen der „CPI Anleihe 2012-2017" ist der Gläubiger der angebotenen Wertpapiere an die jeweilige Kapitalanlage gebunden, sofern kein wichtiger Grund für eine sofort wirksame außerordentliche Kündigung eingreift. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Gläubiger ggf. auch in Notfällen nicht kündigen und über den Nennbetrag der von ihm erworbenen Wertpapiere sowie der Zinsen - auch nicht anderweitig - verfügen kann. Der Gläubiger ist vielmehr darauf angewiesen, seine Wertpapiere an einen Dritten zu verkaufen. Aufgrund der Einschränkungen bei der Veräußerbarkeit an Dritte sollte sich der Gläubiger der Wertpapiere nicht auf einen erfolgreichen Verkauf verlassen. Die vorliegend angebotenen Wertpapiere sollten aus diesem Grund nur aus freien, nicht benötigten Finanzmitteln erworben werden.

Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin nach den Anleihebedingungen bei einer wesentlichen Veränderung der kapitalmarktrechtlichen, steuerlichen, wertpapierrechtlichen oder aufsichtsrechtlichen Bedingungen vorzeitig gekündigt werden. Der Anleger kann sich daher nicht auf die Erzielung der nach den vorliegenden Bedingungen angestrebte und erzielbare Rendite über die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verlassen.

II.2.10. Kreditrisiko

Die angebotenen Teilschuldverschreibungen sind keine taugliche Kreditgrundlage. Sie sollten keinesfalls mit einem Kredit finanziert werden, da bei einem Eingreifen des Totalverlustrisikos die Kreditkosten (z.B. Bearbeitungsgebühren, Zinsen, Rückzahlungsraten) unabhängig davon weiter anfallen und dann aus anderen Quellen gezahlt werden

müssen. Die Rückzahlungsverpflichtungen gehen über den eigentlichen Verlust des Nennbetrags und der Zinsen verluststeigernd hinaus und können, falls andere Finanzquellen zur Deckung dieser Kreditverbindlichkeiten nicht zur Verfügung stehen, zur Privatinsolvenz führen. Die Emittentin rät dringend davon ab, die vorliegend angebotenen Wertpapiere auf Kredit zu erwerben.

II.2.11.. Risiko fehlender Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in Bezug auf die Gesellschaft. Der Anleger kann keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit oder die Entscheidungen der Geschäftsführung nehmen, selbst wenn diese im Ergebnis erhebliche negative Einflüsse auf die Wirtschafts-, Finanz- und Erlössituation der CPI Wiener Immobilien GmbH haben und sich damit auch mittelbar negativ auf die Zinsen und die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zum Nennbetrag an den Anleger auswirken.

II.2.12. Steuerrisiken

Der Anleihegläubiger muss sich bewusst sein, dass sich die gegenwärtigen zum Datum der Prospektaufstellung geltenden Grundlagen (geltende Gesetze, Rechtsprechung, Erlasse, Verordnungen und Richtlinien der Verwaltung, Kommentierungen in der Literatur) für steuerliche Folgen während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verändern können. Der Anleger ist selbst verantwortlich für die Beurteilung sämtlicher steuerlicher Auswirkungen, die ihn persönlich betreffen. Eine Änderung der steuerlichen Grundlagen kann zudem erhebliche negative steuerliche Auswirkungen für das Unternehmen der Emittentin und damit eine Abweichung von den in diesem Prospekt dargestellten wirtschaftlichen Grundlagen des Unternehmenskonzepts nach sich ziehen. Dadurch kann die Zahlung Zinsen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zum Nennbetrag gefährdet sein und ein vorzeitiges Sonderkündigungsrecht der Emittentin auslösen.

II.2.13. Inflationsrisiko

Das Inflationsrisiko beschreibt das Risiko der Geldentwertung (Verringerung der Kaufkraft des Anlagebetrages) während der Laufzeit der Teilschuldverschreibung. Eine Geldentwertung tritt immer dann ein, wenn die Inflationsrate höher ist als der im Ergebnis mit der Anlage erzielte Ertrag, vorliegend die Zinsen. Tritt das Inflationsrisiko ein, steht dem Anleger am Ende in Bezug auf die Kaufkraft weniger Kapital zur Verfügung als zum Zeitpunkt der Zeichnung.

II.2.14. Risiko, das sich aus der Kostenbelastung (Transaktionskosten und Spesen) ergibt

Neben dem Ausgabepreis fällt ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % auf den gezeichneten Nennbetrag an. Dieser ist weder rückzahlbar noch wird er bei der Berechnung der Zinsen mit berücksichtigt.

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

Diese Kostenbelastung vermindert den Ertrag, welche sich aus der Verzinsung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ergeben.

II.2.15. Risiken, die sich aus dem Vertrieb der Wertpapiere durch externe Vertriebspartner ergeben

Die Emittentin beabsichtigt, sich neben dem Eigenvertrieb auch externer konzessionierter Wertpapierfirmen und/oder Wertpapierdienstleistungsunternehmen zum Vertrieb der vorliegend angebotenen Wertpapiere zu bedienen. Sofern im Fall eines allfälligen unrechtmäßigen Verhaltens dieser Vertriebspartner (wie etwa bei fehlerhafter

Anlageberatung) Investoren direkt gegen die Emittentin vorgehen, kann sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

II.2.16. Risiko sich ändernder Anleihebedingungen

Gemäß den Anleihebedingungen ist das Schuldverschreibungsgesetz anwendbar. Für die Emittentin besteht damit die Möglichkeit, mit Zustimmung der Hälfte der Anleihegläubiger die Anleihebedingungen zu ändern. Für den Anleihegläubiger besteht damit das Risiko, das zukünftig Anleihebedingungen gelten, mit den von seiner Seite kein Einverständnis besteht.

II.3 Risiken der Emittentin, ihrer Branche und der CPI Immobiliengruppe

II.3.1. Risikokonzentration

Die Emittentin plant, die von ihrer Muttergesellschaft (die bereits über eigene Immobilien in Österreich, insbesondere in Wien und dem Großraum Wien verfügt) emittierten Inhaber-Genussscheine und Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu refinanzieren und selbst direkt oder indirekt eigene Immobilien in Österreich, insbesondere in Wien und dem Großraum Wien, zu erwerben, woraus die Emittentin einer Risikokonzentration unterliegt. Die Muttergesellschaft und die Emittentin unterliegen damit den gleichen Risiken in Bezug auf die Immobilien in Österreich, insbesondere in Wien und dem Großraum Wien. Realisieren sich (insbesondere die nachfolgend aufgeführten) Risiken, wirken sich diese nicht nur auf den Geschäftsbereich Immobilien der Emittentin, sondern darüber hinaus auch auf das unter Punkt II.2.4. näher dargestellte Bonitätsrisiko im Zusammenhang mit der Muttergesellschaft aus. Diese Risikokonzentration kann sich erheblich zu Lasten der Emittentin auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auf ihre Bonität auswirken.

II.3.2. Risiko, dass sich der Immobilienmarkt negativ verändert

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

II.3.3. Risiko, und dass sich das Vermögen der Emittentin aufgrund eines Einbruchs am Wiener Immobilienmarkt erheblich mindert

Darüber hinaus unterliegt die Emittentin dem Risiko, dass sich ihr Vermögen aufgrund eines generellen Einbruchs am Wiener Immobilienmarkt erheblich mindert ("Marktwertänderungsrisiko"). Auch dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen negativ beeinträchtigen.

II.3.4. Risiken, die sich aus der Subprime-Krise ergeben

Ausgelöst durch die US-Subprime-Krise kam es in den beiden vergangenen Kalenderjahren zuletzt weltweit zu deutlichen Korrekturen an den Märkten für Immobilieninvestments. Durch die Krise kam der gesamte Immobilienbereich in große Schwierigkeiten. Einerseits mussten die Bewertungen von zahlreichen Immobilien reduziert werden, andererseits wurde es zunehmend schwieriger, für Immobilienprojekte Fremdfinanzierungen zu erhalten. Sollte die Krise daher langfristig anhalten oder sich sogar verstärken, kann dies, insbesondere wegen sinkender Bewertungen der im Vermögen der Emittentin befindlichen Immobilien, teurerer Finanzierungen und reduzierter Anzahl von Projekten, negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin und damit auf die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben.

II.3.5. Risiko, dass sich der Wettbewerb erhöht

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

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

II.3.6. Risiko, dass Mitglieder des Managements oder Schlüsselpersonen aus der Gesellschaft ausscheiden oder ihre Geschäftsbeziehung zur Emittentin beenden

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

Des Weiteren ist der Erfolg von Immobilienprojekten von den Projektentwicklern abhängig, die in Tochtergesellschaften der Emittentin (insbesondere der CPI Bauträger und Immobilienverwaltungs-GmbH und der DIO Bau & Planung GmbH) angestellt sind und die unter Mithilfe von Dritten (wie beispielsweise Ziviltechnikern, Architekten und Bauingenieuren) die Entwicklung von angekauften Immobilien übernehmen. Unter "Entwicklung" werden in diesem Zusammenhang alle Maßnahmen rund um die Planung und die Durchführung von Umbauten verstanden. Sollten diese Schlüsselpersonen die CPI Immobiliengruppe verlassen, besteht auch in diesem Fall das Risiko, dass nicht umgehend zumindest gleichwertige Nachfolger gefunden werden können. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen nachteilig beeinflussen.

II.3.7. Risiken, die mit Umstrukturierungsmaßnahmen verbunden sind

Um innerhalb der CPI Immobiliengruppe die Effizienz zu steigern, können Umstrukturierungsmaßnahmen, wie z.B. die Verschmelzung von Tochtergesellschaften oder die Einbringung von Betrieben oder Teilbetrieben in Tochtergesellschaften, erforderlich werden. Umstrukturierungsmaßnahmen führen zu einem erhöhten Beratungsaufwand,

können sonstige Kosten verursachen (z.B. Abschlagszahlungen für die vorzeitige Auflösung von Verträgen) und können überdies zumindest kurzfristig die Steuerbelastung erhöhen, insbesondere wenn bei der Übertragung von Immobilien Grunderwerbssteuer oder sonstige Steuern oder Gebühren anfallen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen.

II.3.8. Abhängigkeit vom erfolgreichen Risikomanagement

Der Eintritt einer aus heutiger Sicht nicht vorhersehbaren Situation bzw. die Realisierung aus heutiger Sicht unabsehbarer Risiken kann dazu führen, dass das Risikomanagement der Emittentin überfordert ist bzw. versagt. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen auswirken.

II.3.9. Risiko, dass Fehlakquisitionen getätigt werden

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

II.3.10. Risiko, dass Immobilienprojekte scheitern

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

II.3.11. Risiko, dass Immobilien nicht der Planung entsprechend genutzt werden können

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

II.3.12. Risiko, dass sich Bauvorhaben verzögern oder verteuern

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

II.3.13. Risiko, dass Immobilien nicht vermietet werden können

Leerstehungsrisiken ergeben sich daraus, dass die Nutzbarkeit und Veräußerbarkeit von Immobilien sehr stark von ihrem Standort, der aktuellen Marktlage, der Projektentwicklung und der Nachfrage nach einem bestimmten Objekt abhängig sind. Die Emittentin ist daher einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt.

Leerstände wirken sich bei der Emittentin negativ aus und können deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen.

II.3.14. Risiko, dass Immobilien nur mit Zeitverzögerungen bzw. nur zu ungünstigen Bedingungen verkauft werden können

Unbewegliche Vermögenswerte lassen sich nicht immer sofort zu einem angemessenen Preis veräußern. Daher muss bei der Veräußerung von Immobilien zu einem bestimmten Zeitpunkt mit einer Wertminderung gerechnet werden bzw. kann es durch ungünstige Umstände zu Zeitverzögerungen beim Verkauf kommen. Diese Risiken werden in der Branche unter dem Begriff Liquidierungsrisiko zusammengefasst. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auf die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen kommen.

II.3.15. Risiken, die sich daraus ergeben, dass das Investitionssportfolio nicht breit gestreut ist

Die Emittentin und ihr Mutterunternehmen sind auf revitalisierte Immobilien in Wien spezialisiert. Dabei wird sich auf Objekte in innerstädtischen Lagen in Wien konzentriert und nur in Einzelfällen in Immobilien außerhalb von Wien investiert. Die Spezialisierung auf einen derart eng begrenzten Markt führt dazu, dass das Investitionsportfolio nicht breit gestreut ist und bringt ein erhebliches Diversifizierungsrisiko mit sich. Sollte es zu einem Einbruch der Nachfrage bzw. zu einem Rückgang der Immobilienpreise auf dem Wiener Immobilienmarkt kommen, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen.

II.3.16. Risiko des beherrschenden Einflusses der Gesellschafter

Der Geschäftsführer, Herr KR Mag. Kreihsler sowie sein Vorstandskollege in der CPI Immobilien AG, Herr KR Johann Franke, sind je zur Hälfte an der WT Marketing GmbH, der Capital Partners Management Services GmbH und der Commodum Vermögensverwaltung GmbH, die insgesamt eine Mehrheit von 94,83 % an der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, inne haben, beteiligt. Herr KR Mag. Kreihsler und Herr KR Johann Franke können über ihren Einfluss auf diese drei Gesellschaften einen beherrschenden Einfluss auf die Muttergesellschaft und damit indirekt auch auf die Emittentin ausüben. Dies könnte zur Folge haben, dass sich beispielsweise Maßnahmen der Unternehmenskontrolle (etwa die Bestellung eines Sonderprüfers oder die Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats) verzögern oder verhindert werden bzw. auch Beschlüsse gegen den Willen der übrigen Aktionäre gefasst werden. Zwischen den Aktionären bestehen keine Syndikatsverträge, ein abgestimmtes Stimmverhalten zwischen den Aktionären ist im Einzelfall jedoch nicht auszuschließen.

Die Ausübung des beherrschenden Einflusses könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CPI Immobilien AG und damit auch der Emittentin aufgrund der Refinanzierung nachteilig beeinflussen.

II.3.17. Risiken, die sich aus Interessenkonflikten ergeben können

Der Geschäftsführer der Emittentin sowie die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft bekleiden auch in anderen, in der Immobilienbewirtschaftung tätige Unternehmen, Funktionen, insbesondere in verbundenen Unternehmen, aber auch in Unternehmen außerhalb der CPI Immobiliengruppe. Dadurch kann es zu Interessenkonflikten kommen, zumal der Geschäftsführer der Emittentin gleichfalls ein Vorstandsmitglied (und damit Mitglied der Geschäftsführung) der Muttergesellschaft ist. Es besteht das Risiko, dass diese Interessenkonflikte nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil Organe ihren eigenen Interessen bzw. den Interessen

einer anderen Gesellschaft, für die sie tätig sind, den Vorzug gegenüber den Interessen der Emittentin geben könnten und für die Emittentin wirtschaftlich nachteilige Geschäfte abschließen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch die Möglichkeit der Zahlung von Zinsen und der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen.

II.3.18. Risiko einer Fehlbewertung durch Sachverständige

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

II.3.19. Risiko, dass sich die Refinanzierungskosten der Emittentin erhöhen

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

II.3.20. Risiken, die sich in Folge von Änderungen der Rechtslage ergeben können

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

II.3.21. Risiko, dass Immobilien mit Umweltschäden belastet sind

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

II.3.22. Risiko, dass Forderungen ausfallen

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

Teil III Informationen zur CPI Wiener Immobilien GmbH

III.1. Verantwortliche Personen

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts die Verantwortung. Die CPI Wiener Immobilien GmbH erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

III.2. Abschlussprüfer

III.2.1. Abschlussprüfer für die historischen Finanzinformationen

Die Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 wurden geprüft von Herrn Wirtschaftsprüfer Günter Grewer, Kammerer und Grewer Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Berliner Str. 31-35, 65760 Eschborn.

Herr Günter Grewer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer K.d.ö.R., Berlin.

III.2.2. Abberufung, nicht Wiederbestellung oder Wechsel der Abschlussprüfer

Eine Abberufung, nicht Wiederbestellung oder Wechsel der Abschlussprüfer erfolgte nicht.

III.3. Ausgewählte Finanzinformationen

CPI Wiener Immobilien GmbH verfügt als historische Finanzinformationen über die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012, auf denen die nachfolgend ausgeführten ausgewählten historischen Finanzinformationen stammen.

Ausgewählte historische Finanzinformationen aus der Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012

	Euro
AKTIVA	
Summe der Vermögenswerte	50.000,00
PASSIVA	
Summe Eigenkapital und Schulden	50.000,00

Von der Emittentin sind die Gründungskosten in Höhe von EUR 2.500,-- zu tragen.

Ausgewählte historische Finanzinformationen aus den geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012

Zwischenbilanz zum 15. September 2012

	Euro
AKTIVA	
Summe der Vermögenswerte	61.928,91
PASSIVA	
Summe Eigenkapital und Schulden	61.928,91

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 14.02.2012 bis 15.09.2012

	Euro
Umsatzerlöse	0,00
Aufwendungen	-55.078,84
Finanzierungskosten	-0,05
Gesamtergebnis = Fehlbetrag	**-55.078,89**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Euro
Gezeichnetes Kapital	50.000,00
Kapitalrücklagen	50.000,00
Gesamtergebnis	-55.078,89
Gesamtes Eigenkapital	-44.921,11

Kapitalflussrechnung

	Euro
Ergebnis nach Steuern	-55.078,89
Mittelfluss aus betrieblicher Tätigkeit	17.007,80
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	0,00
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	100.000,00
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (Stand 14.02.2012)	0,00
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (Stand 15.09.2012)	61.928,91

Die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 wurden gemäß der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften erstellt.

III.4. Risikofaktoren, die für die CPI Wiener Immobilien GmbH oder ihre Branche spezifisch sind

Siehe Ausführungen zu Teil II „Risikofaktoren" auf den Seiten 17 bis 27 des Wertpapierprospekts.

III.5. Angaben über die CPI Wiener Immobilien GmbH

III.5.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin

III.5.1.1. Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin

Die Firma der Emittentin lautet „CPI Wiener Immobilien GmbH". Die Emittentin verfügt nicht über einen kommerziellen Namen.

III.5.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und Registrierungsnummer

Die Emittentin ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 93420 eingetragen.

III.5.1.3. Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer

Die Gesellschaft wurde am 14. Februar 2012 auf unbestimmte Zeit gegründet und am 29. März 2012 im Handelsregister eingetragen.

III.5.1.4. Sitz, Rechtsform und für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung

Der Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

Die Geschäftsanschrift lautet: Holzhausenstraße 19, 60322 Frankfurt am Main. Die Telefonnummer ist die: 069 – 63 00 84 0.

Die Gesellschaft wurde in Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland, gegründet und existiert in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist eine juristische Person und Kapitalgesellschaft. Das Stammkapital wird durch die Gesellschafter aufgebracht. Die Gesellschaft unterliegt dem Gesellschaftsrecht der Bundesrepublik Deutschland.

III.5.1.5. Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind

Es sind seit der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie der geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 keine Ereignisse eingetreten, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind. Es wurden Maßnahmen im Rahmen der Erstellung der Wertpapierprospekte (für diese Emission und der Emission von Inhaber-Genussscheinen) und damit zur Kapitalisierung des Unternehmens im Sinne des Unternehmensgegenstandes vorgenommen. Konkrete Investitionen in den Geschäftsgegenstand wurden von der Emittentin noch nicht getätigt. Die Kosten der Prospekterstellung wurden und werden aus den dafür von der Alleingesellschafterin (CPI Immobilien AG) eingezahlten Rücklagen gezahlt.

III.5.2. Investitionen

III.5.2.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit der Gründung

Seit der Gründung wurden keine Investitionen vorgenommen.

III.5.2.2. Angabe der wichtigsten künftigen Investitionen, die von der Geschäftsführung bereits fest beschlossen wurden

Die Geschäftsführung der CPI Wiener Immobilien GmbH hat derzeit noch keine Investitionen fest beschlossen. Ob und in welcher Höhe zukünftige Investitionen vorgenommen werden können, hängt vom Erfolg dieses öffentlichen Angebots ab.

III.6. Geschäftsüberblick

III.6.1 Haupttätigkeitsbereiche

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere im Großraum Wien, Österreich; die Beteiligung an und/oder die Finanzierung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, einschließlich von verbundenen Unternehmen, sofern diese Unternehmen schwerpunktmäßig im Großraum Wien, Österreich, investieren.

Die Haupttätigkeit der CPI Wiener Immobilien GmbH ist es, u.a. mit Hilfe der in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Kapitalmaßnahmen bei privaten und institutionellen deutschen Investoren Kapital in verschiedener Form (wie im gegenständlichen Prospekt dargestellt) zu akquirieren um diese Mittel in der Folge dem Geschäftszweck entsprechend zu investieren. Dies umfasst den direkten oder indirekten Erwerb eigener Immobilien, die Refinanzierung der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, und die Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobiliengruppe.

Bei dem Erwerb eigener Immobilien durch die CPI Wiener Immobilien GmbH wird es sich entsprechend den Gegebenheiten im Rahmen der CPI Immobiliengruppe hauptsächlich um Wiener Wohnimmobilien oder einzelne Stilaltbauten aus der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert (Wiener Gründerzeit), sogenannte Zinshäuser, handeln. Die Emittentin konzentriert sich dabei ebenfalls auf gute innerstädtische Lagen, mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung, gutem bautechnischen und Mietertrags-orientierten Entwicklungspotenzial und hierbei überwiegend auf den Wohnungsbau. Durch den direkten Erwerb der Immobilien wird die Emittentin selbst Eigentümerin. Bei einem indirekten Erwerb der Immobilien werden diese von 100%igen österreichischen Tochterunternehmen der Emittentin als Eigentümer erworben. Über diese Tochterunternehmen erwirbt die Emittentin als Mutterunternehmen indirekt das Eigentum an diesen Immobilien. Im Vorfeld eines beabsichtigten indirekten Erwerbs der Immobilien werden die erforderlichen Tochterunternehmen von der Emittentin neu gegründet, sofern nicht dann schon gegründete Tochterunternehmen eingesetzt werden sollen.

Die CPI Immobilien AG beschäftigt sich überwiegend mit dem Ankauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und der Verwertung von Wiener Zinshäusern. Dies sind Stilaltbauten aus der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert (Wiener Gründerzeit). Sie konzentriert sich dabei auf gute innerstädtische Lagen, mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung, gutem bautechnischen und Mietertrags-orientierten Entwicklungspotenzial und hierbei überwiegend auf den Wohnungsbau. Die Wiener Tochtergesellschaften der CPI Immobilien AG erbringen alle wesentlichen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Bewirtschaftung des ausgewählten Immobiliensegments, insbesondere Bauträgeraktivitäten, Planungs- und Bauaktivitäten, die Tätigkeiten der Hausverwal-

tung und die Immobilienmaklertätigkeit für Vermietung und Verkauf. Zur Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung des bestehenden Geschäftsvolumens hat die CPI Immobilien AG im Laufe der letzten 10 Jahre immer wieder Kapitalmaßnahmen realisiert und unter anderem bereits Inhaber-Genussscheine und Inhaber-Teilschuldverschreibungen emittiert, wobei ein Teil dieser Mittel innerhalb der nächsten sechs Jahre durch neue Mittel zu ersetzen ist. Ein Teil der erforderlichen Refinanzierung soll über die Emittentin aus dem Nettoemissionserlös erfolgen. In welcher konkreten Form und zu welchen konkreten Konditionen die Emittentin Anteile des Nettoemissionserlöses der Muttergesellschaft zur Refinanzierung zur Verfügung stellt, wird erst kurzfristig vor der Auszahlung unter Berücksichtigung der dann vorliegenden aktuellen Marktbedingungen (und unter Berücksichtigung der eigenen Verpflichtungen der Emittentin) entschieden. Die Emittentin hat sicherzustellen, dass dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist.

Die Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobiliengruppe erfolgt im Bedarfsfall. Die Emittentin hat auch dabei sicherzustellen, dass dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist.

III.6.2. Wichtigste Märkte

Der österreichische Markt bildet zukünftig den wichtigsten Markt der Emittentin.

Die Unternehmen der CPI Immobiliengruppe und insbesondere die Muttergesellschaft, deren Refinanzierung zunächst im Vordergrund steht, haben ihren Sitz in Österreich und üben auch dort ihre Geschäftstätigkeit aus.

Die CPI Wiener Immobilien GmbH wird selbst ausschließlich auf dem österreichischen Immobilienmarkt, insbesondere in Wien und dem Großraum Wien tätig sein.

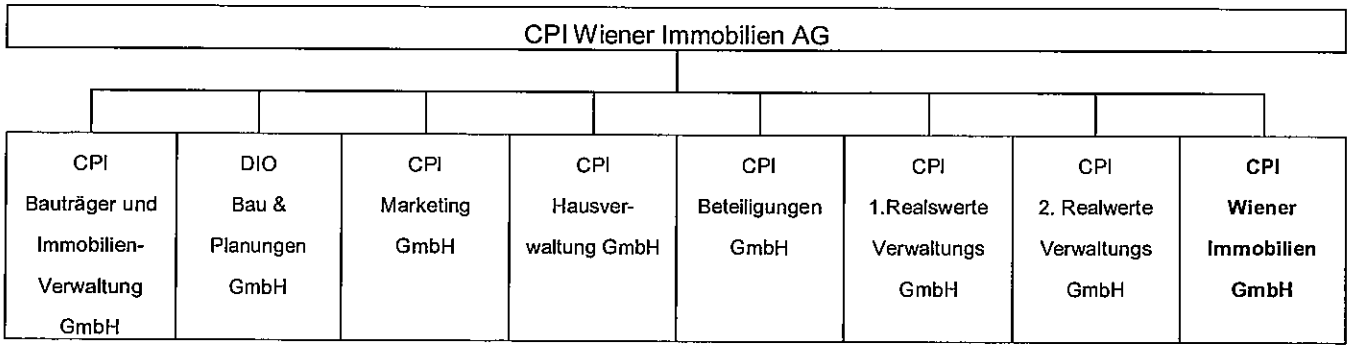
III.6.3. Angaben zur Wettbewerbssituation

Seitens der Emittentin werden keine Angaben zu ihrer eigenen Wettbewerbssituation getroffen.

III.7. Organisationsstruktur der CPI Wiener Immobilien GmbH

III.7.1. Kurze Beschreibung der CPI Immobiliengruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb der CPI Immobiliengruppe

Organigramm der CPI Immobiliengruppe:



Die CPI Wiener Immobilien GmbH ist ein 100%-iges Tochterunternehmen der CPI Immobilien AG, Klagenfurt, Österreich. Die Muttergesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 14. Juli 1987 errichtet und ist im Oktober 1998 durch formwechselnde Umwandlung und Firmenwortlautänderung aus der CPI Immobilien & Beteiligungen Verwaltung GmbH hervorgegangen. Die CPI Immobilien AG ist im Firmenbuch beim Handelsregistergericht Klagenfurt unter der Nummer 75351 k eingetragen. Sie verfügt über ein Grundkapital von EUR 1.200.000,--.

Die CPI Immobilien AG ist die Muttergesellschaft der CPI Immobiliengruppe.

An der CPI Immobilien AG sind die folgenden Aktionäre maßgeblich beteiligt:

- Die WT Marketing GmbH hält Aktien im Ausmaß von 53,50 % des Grundkapitals;
- die Capital Partners Management Services GmbH hält Aktien im Ausmaß von 21,33 % des Grundkapitals;
- die Commodum Vermögensverwaltung GmbH hält Aktien im Ausmaß von 20 % des Grundkapitals; und
- alle übrigen Aktionäre halten Aktien im Ausmaß von weniger als 2 %.

Zwischen den Aktionären bestehen keine Syndikatsverträge, ein abgestimmtes Stimmverhalten zwischen den Aktionären ist im Einzelfall jedoch nicht auszuschließen.

Die CPI Immobilien AG übt ihre Geschäftstätigkeit gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften aus. Gemäß Punkt 2.1 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der CPI Immobilien AG:

- der Ankauf, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Grundstücken;
- die Ausübung des Gewerbes der Unternehmensberater einschließlich der Unternehmensorganisatoren
- die Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger);
- der Erwerb, der Besitz und die Verwaltung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, insbesondere solchen mit einem vergleichbaren oder ähnlichen Unternehmensgegenstand sowie an Unternehmen, die in den Bereichen Bauwirtschaft, Facility Management, Gebäudereinigung und Handel mit Waren aller Art, insbesondere dem Handel mit Baumaterialien, Einrichtungen und Immobilien, tätig sind;
- all dies im In- und Ausland, jedoch mit Ausnahme solcher Tätigkeiten, die einer Konzession nach dem Bankwesengesetz oder dem Wertpapieraufsichtsgesetz bedürfen.

Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit der CPI Immobilien AG stehen der Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung sowie der Handel von in Österreich gelegenen Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf zu renovierende und/oder auszubauende Altbauten in Wien. Diese Objekte können sich einerseits in einem bereits entwickelten Zustand mit entsprechenden Mietrenditen befinden, andererseits investiert die Gesellschaft auch in Immobilien bzw. Projekte mit Entwicklungspotenzial.

Dementsprechend erzielte die CPI Immobilien AG einen Großteil ihrer Einnahmen bzw. Umsätze in den vergangenen Jahren, insbesondere in 2007 bis 2011, durch Mieteinkünfte, Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und

Beteiligungserträgen aus den Tochtergesellschaften, die verschiedene Dienstleistungen im und rund um das Immobiliengeschäft erbringen und es ist zu erwarten, dass die Emittentin auch im laufenden Geschäftsjahr 2012 einen Großteil ihrer Umsätze durch Einkünfte aus diesen Bereichen erzielen wird.

Die CPI Immobilien AG ist innerhalb der CPI Immobiliengruppe überwiegend am Wiener Zinshausmarkt tätig und beschäftigt sich mit dem Ankauf, Verkauf und der Revitalisierung von Immobilien. Lediglich vereinzelt investiert die Emittentin in Immobilien außerhalb von Wien. In den nächsten Jahren soll innerhalb der CPI Immobiliengruppe vor allem der Ausbau des Immobilienportfolios der CPI Immobilien AG forciert werden, um das nachhaltige Wachstum der Emittentin zu gewährleisten. Die nachfolgend genannten weiteren sieben (ohne die Emittentin) Tochtergesellschaften der CPI Immobilien AG, an der die CPI Immobilien AG ebenfalls jeweils zu 100 % beteiligt ist, erbringen folgende Leistungen:

Nach dem Ankauf eines Objekts durch die Emittentin bzw. die CPI Immobilien AG erbringt die ***DIO Bau & Planungen GmbH*** sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Ausfertigung der Pläne für allfällige Aus- oder Umbauten, wickelt sämtliche behördlichen Angelegenheiten betreffend Baubewilligungen und Genehmigungen ab und erbringt auch sämtliche Bau- und Sanierungsleistungen an den betreffenden Objekten.

Die ***CPI Marketing GmbH*** erbringt sämtliche Leistungen im Bereich Marketing/Werbung für die CPI Immobilien AG und andere Unternehmen der CPI Immobiliengruppe. Überdies ist die CPI Marketing GmbH für den Aufbau und die laufende Aktualisierung des Internetauftritts der CPI Immobiliengruppe (siehe www.cpi.co.at) verantwortlich und organisiert vertriebsorientierte Veranstaltungen. Über die CPI Marketing GmbH werden auch sämtliche Vertriebsaktivitäten im Zusammenhang mit der Neuvermietung von sanierten Objekten und Wohnungen durchgeführt, sei es durch Zeitungsinserate, diverse Internetplattformen oder Direktkontakte zu anderen Immobilienmaklern, um eine rasche Vermarktung zu gewährleisten.

Die Leistungen der ***CPI Bauträger- und Immobilienverwaltung GmbH*** bestehen hauptsächlich in der laufenden Betreuung und dem Facility Management von Zinshausobjekten der Emittentin und anderer Unternehmen der CPI Immobiliengruppe. Aufgabe der CPI Bauträger- und Immobilienverwaltung GmbH ist es, insbesondere dafür zu sorgen, dass die Objekte der CPI Immobiliengruppe regelmäßig gereinigt werden und kleine Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen unverzüglich durchgeführt werden. In regelmäßigen Abständen werden auch Hausbegehungen durchgeführt, um die Sauberkeit und den Gesamtzustand der einzelnen Objekte zu überprüfen und zu gewährleisten.

Die ***CPI Hausverwaltung GmbH*** erbringt alle Dienstleistungen, die üblicherweise von einer Hausverwaltung angeboten und erledigt werden. Insbesondere führt sie die erforderlichen Aufzeichnungen, sorgt für die Betreuung der Mieter und ihrer Anliegen, koordiniert allfällige Reparaturen und sonstige Leistungen und führt diverse Abrechnungen durch (einerseits durch Vorschreibung – Vorauszahlungen- und Einhebung - Zahlungen - von Mieten und Betriebskosten, andererseits durch Weiterleitung der Mieteinnahmen an die Objekteigentümer). Zusätzlich werden im Rahmen der Neuvermietung auch sonstige Dienstleistungen angeboten (z.B. Thermenwartung).

Die ***CPI Beteiligungen GmbH*** (früher CPI Treuhand GmbH) war als Treuhandgesellschafter für Immobilienprojekte die mit Kommanditgesellschaften angekauft werden sollten, vorgesehen. Bisher hat sie jedoch keine Geschäftstätigkeit ausgeübt. Am 5. Juli 2012 wurde eine Änderung des Firmennamens auf CPI Beteiligungen GmbH beim

Firmenbuch beantragt. Die Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 11. Juli 2012. In Zukunft ist vorgesehen, dass diese Firma als Zwischenholding für neue Beteiligungen und bestehende Anteile genutzt wird.

Die ***CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH*** und die ***CPI 2. Realwerte Verwaltungs GmbH*** kaufen jeweils ein konkretes, revitalisiertes Gründerzeit-Objekt in Wien mit langfristigen partiarischen Darlehen privater Investoren, ohne Inanspruchnahme von Kreditfinanzierungen. Die CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH hat inzwischen das Objekt 1100 Wien, Angeligasse 105 lastenfrei erworben. Die 2. Realwerte Verwaltungs GmbH soll noch in 2012 das Objekt 1150 Wien, Sechshauser Straße 82-84, erwerben.

Die Emittentin selbst hält keine Tochtergesellschaften.

Die Muttergesellschaft der Emittentin ist die CPI Immobilien AG. Diese ist Alleingesellschafterin der folgenden Gesellschaften, in denen sie jeweils auch über sämtliche Stimmrechte verfügt:

- ***CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH***: Die CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 219985 h.
- ***DIO Bau & Planungen GmbH***: Die DIO Bau & Planungen GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 54894 b.
- ***CPI Marketing GmbH***: Die CPI Marketing GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 196581 s.
- ***CPI Hausverwaltung GmbH***: Die CPI Hausverwaltung GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 203027 w.
- ***CPI Beteiligungen GmbH***: Die CPI Treuhand GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 347952 w.
- ***CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH***: Die CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 347983 x.
- ***CPI 2. Realwerte Verwaltungs GmbH***: Die CPI 2. Realwerte Verwaltungs GmbH ist eine nach österreichischem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 373891 s.
- ***CPI Wiener Immobilien GmbH***: Die Emittentin

Die CPI Immobilien AG deckt mit ihren österreichischen Tochterunternehmen die gesamte Wertschöpfungskette im Wiener Immobiliengeschäft ab. So erwirtschaftet die CPI Immobilien AG und diese Tochtergesellschaften Erträge aus der Vermietung, dem An- und Verkauf von Wohnimmobilien, der Entwicklung von Wohnimmobilien, insbesondere der Planung von Generalsanierungen und Dachgeschossausbauten und der Realisierung dieser Development Maßnahmen mit der als Generalunternehmer tätigen eigenen Baufirma, der eigenen Hausverwaltung und der eigenen Immobilienmaklerschaft.

Ausweislich des ungeprüften Jahresabschlusses der CPI Immobilien AG zum 31. Dezember 2011 verfügt die CPI Immobilien AG über ein Immobilienvermögen von EUR 99.273.405,61 und die CPI Immobiliengruppe von EUR 105.630.572,-- (jeweils Buchwerte). Die Umsatzerlöse der CPI Immobilien AG betrugen im Geschäftsjahr 2011 EUR 4.685.071,33 und die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen EUR 2.084.587,73 (inklusive Deckungsbeiträge aus Verkäufen von Immobilienvermögen in Höhe von EUR 2.026.214,60). Die kumulierten Umsatzerlöse der CPI Immobilien AG und ihrer 100%-igen Tochtergesellschaften inklusive der Immobilienverkäufe aus den Beständen netto betrugen EUR 33.345.836 (nach EUR 34.320.696,-- im Geschäftsjahr 2010, gemäß dem ungeprüften Jahresabschluss der CPI Immobilien AG zum 31. Dezember 2010). Die CPI Immobilien AG weist für das Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss von EUR 1.132.101,97 aus. Ausweislich des ungeprüften Jahresabschlusses der CPI Immobilien AG zum 31. Dezember 2010 betrugt der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2010 EUR 2.796.491,89.

Bei der CPI Immobilien AG sind derzeit 6 Mitarbeiter und in der CPI Immobiliengruppe weitere 60 Mitarbeiter beschäftigt.

III.7.2. Abhängigkeit von anderen Einheiten innerhalb der CPI Immobiliengruppe

Die Emittentin ist von der Muttergesellschaft und damit von dem wirtschaftlichen Ergebnis der CPI Immobiliengruppe abhängig. Es ist geplant, einen Teil des Nettoemissionserlöses zur Refinanzierung von Inhaber-Genussscheinen und Inhaber-Schuldverschreibungen, die von der CPI Immobilien AG als Muttergesellschaft emittiert wurden, zu verwenden. Die Emittentin wird sicherstellen, dass dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist. Die Emittentin ist insoweit von der Einhaltung dieser Konditionen durch die Muttergesellschaft abhängig.

Die Emittentin unterliegt damit in Bezug auf ihr Mutterunternehmen, der CPI Immobilien AG, einem Emittentenrisiko. Die damit verbundenen Risiken wurde in den Risikofaktoren unter Punkt II.2.4. (Seite 18) und II.3.1. (Seite 22) dargestellt.

III.8. Trendinformationen

III.8.1. Angabe der wichtigsten Trends in jüngster Zeit in Bezug auf Produktion, Umsatz und Vorräte sowie Kosten und Ausgabepreise bis zum Datum des Wertpapierprospekts

Für die Emittentin sind aufgrund der wirtschaftlichen Abhängigkeit zur CPI Immobiliengruppe insbesondere die Trends in Bezug auf die Immobilien in Österreich von Bedeutung. In Österreich ist allgemein die Nachfrage nach Wohnimmobilien einerseits in guten innerstädtischen Lagen, andererseits auch nach gemischt genutzten Objekten, insbesondere in mittelpreisigen Lagen, nach dem Markteinbruch im Jahr 2008 wieder deutlich angestiegen. Die erzielbaren Mieten sind als stabil anzusehen. Einkaufspreise für Objekte variieren stark in Abhängigkeit von Lage, Größe und Zustand des Gebäudes sowie der Verfügbarkeit am Markt. Diese Angaben basieren auf Einschätzungen und Erfahrungen des Geschäftsführers der Emittentin sowie des Vorstands der CPI Immobilien AG der letzten Monate.

Seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie der geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

III.8.2. Angaben über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften

Die Aussichten der Emittentin dürften im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich von bekannten Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle zumindest wesentlich beeinflusst werden, die sich direkt auf die CPI Immobilien AG auswirken.

In letzter Zeit wurde vermehrt über Nachfrageeinbrüche bei Gewerbe- und Büroimmobilien berichtet. In diesem Segment sind die Emittentin und das Mutterunternehmen nicht engagiert. Der Wiener Wohnungsimmobilienmarkt ist trotz aller Krisen insgesamt sehr stabil. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und nach Mietwohnungen ist ungebrochen gut. Die Preise sind stabil. Dennoch kann sich diese Situation mittelfristig ändern, insbesondere wenn höhere Inflation oder höhere Arbeitslosigkeit Platz greifen.

Im Übrigen liegen der Emittentin keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle vor, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften. Unabhängig davon, dass es keine Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle gibt, die die Emittentin als solche spezifisch treffen, besteht die allgemeine Unsicherheit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, die auch die Emittentin trifft.

III.9. Gewinnprognosen oder -schätzungen

In diesem Prospekt sind keine Gewinnprognosen oder -schätzungen enthalten. Weitere Angaben zu diesem Punkt entfallen daher.

III.10. Geschäftsführung

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

III.10.1. Der Geschäftsführer

Geschäftsführer der CPI Wiener Immobilien GmbH ist Herr Kommerzialrat (KR) Mag. Ernst Kreihsler. Der Ehrentitel „Kommerzialrat" ist ein Titel der Republik Österreich, der vom Wirtschaftminister verliehen wird.

Herr KR Mag. Kreihsler war während der letzten fünf Jahre in verschiedenen Funktionen in der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, tätig, zuletzt seit Januar 2010 als Vorstand.

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

III.10.2. Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können sich aufgrund der Personenidentität des Geschäftsführers und seiner Tätigkeit in anderen Unternehmen der CPI Immobiliengruppe ergeben.

Der Geschäftsführer der Emittentin sowie die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft bekleiden auch in anderen, in der Immobilienbewirtschaftung tätige Unternehmen, Funktionen, insbesondere in verbundenen Unternehmen, aber auch in Unternehmen außerhalb der CPI Immobiliengruppe. Dadurch kann es zu Interessenkonflikten kommen, zumal der Geschäftsführer der Emittentin gleichfalls ein Vorstandsmitglied (und damit Mitglied der Geschäftsführung) der Muttergesellschaft ist. Es besteht das Risiko, dass diese Interessenkonflikte nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil Organe ihren eigenen Interessen bzw. den Interessen einer anderen Gesellschaft, für die sie tätig sind, den Vorzug gegenüber den Interessen der Emittentin geben könnten und für die Emittentin wirtschaftlich nachteilige Geschäfte abschließen.

III.11. Praktiken der Geschäftsführung

III.11.1. Informationen über den Audit-Ausschuss und den Vergütungsausschuss

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

III.11.2. Erklärung zu der Corporate-Governance-Regelung im Land der Gründung

Für die Emittentin, deren Gesellschaftsanteile nicht an einer Börse notiert sind, sind die in Deutschland geltenden Corporate Governance Regeln nicht anwendbar. Die Emittentin wendet die in Deutschland für börsennotierte Unternehmen geltenden Corporate Governance Regeln nicht an.

III.12. Hauptgesellschafter

III.12.1. Angabe, ob an der Emittentin unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt. Beschreibung der Art und Weise einer derartigen Kontrolle und der vorhandenen Maßnahmen zur Verhinderung von Missbrauch einer derartigen Kontrolle

Eine unmittelbare Beteiligung und unmittelbares Beherrschungsverhältnis besteht darin, dass die Muttergesellschaft, die CPI Immobilien AG, alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist.

Hinsichtlich der indirekten Beteiligungen an der Emittentin wird auf die Übersicht in Punkt III.7.1. verwiesen. Der Geschäftsführer, Herr KR Mag. Kreihsler sowie sein Vorstandskollege in der CPI Immobilien AG, Herr KR Johann Franke, sind je zur Hälfte an der WT Marketing GmbH, der Capital Partners Management Services GmbH und der Commodum Vermögensverwaltung GmbH, die insgesamt eine Mehrheit von 94,83 % an der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, inne haben, beteiligt. Herr KR Mag. Kreihsler und Herr KR Johann Franke können über ihren Einfluss auf diese drei Gesellschaften einen beherrschenden Einfluss auf die Muttergesellschaft und damit indirekt auch auf die Emittentin ausüben.

Es bestehen keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer allfälligen Kontrolle über die Emittentin (siehe dazu auch den Risikofaktor "Risiko des beherrschenden Einflusses der Gesellschafter" unter Punkt II.3.16. Seite 25 dieses Prospekts).

III.12.2. Beschreibung etwaiger der Emittentin bekannten Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte

Der Emittentin sind keine derartigen Vereinbarungen bekannt.

III.13. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

III.13.1. Historische Finanzinformationen

Die Emittentin wurde erst im Februar 2012 gegründet. Die historischen Finanzinformationen bilden die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012. Die Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 und die Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 sind als Anhang 5 und 6 Bestandteil dieses Wertpapierprospekts.

Die Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 und die Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 wurden durch Herrn Wirtschaftprüfer Günter Grewer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die vollständigen Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers sind jeweils in der geprüften Eröffnungsbilanz (Anhang 5) und den geprüften Zwischenfinanzinformationen (Anhang 6) enthalten.

Sonstige Informationen wurden von Abschlussprüfern nicht geprüft.

Der Vollständigkeit sei erwähnt, dass die Emittentin gemäß dem Gesellschaftsvertrag die Gründungskosten in Höhe von EUR 2.500,-- übernommen hat.

III.13.2. Gerichts- und Schiedsverfahren

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

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

III.13.3. Wesentliche Veränderungen seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres

Die Emittentin befindet sich in ihrem ersten Rumpfgeschäftsjahr vom 14. Februar 2012 bis zum 31. Dezember 2012. Seit dem Datum der geprüften Zwischenfinanzinformationen (15. September 2012) haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.

III.14. Zusätzliche Angaben

III.14.1. Gesellschaftskapital

Es wurde bisher 1 Gesellschaftsanteil im Nennbetrag von EUR 50.000,-- ausgegeben und vollständig eingezahlt. Der Gesellschaftsanteil gewährt eine Stimme in der Gesellschafterversammlung, eine Gewinnbeteiligung sowie Kontrolle- und Informationsrechte.

III.14.2. Gesellschaftsvertrag

Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 93420 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist

- der Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere im Großraum Wien, Österreich;
- die Beteiligung an und/oder die Finanzierung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, einschließlich von verbundenen Unternehmen, sofern diese Unternehmen schwerpunktmäßig im Großraum Wien, Österreich, investieren.

Der Gegenstand des Unternehmens ist in Punkt 2 des Gesellschaftsvertrages der CPI Wiener Immobilien GmbH verankert.

III.15. Wesentliche Verträge

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

III.16. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessentenerklärungen

III.16.1. Angaben und Berichte eines Sachverständigen

Es liegen keine Angaben und Berichte eines Sachverständigen vor.

III.16.2. Angaben von Seiten Dritter

Es wurden keine Angaben von Seiten Dritter übernommen.

III.17. Einsehbare Dokumente

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

- Handelsregisterauszug der Emittentin
- Gesellschaftsvertrag der Emittentin
- die geprüfte Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 14. Februar 2012
- die geprüften Zwischenfinanzinformationen der Emittentin zum 15. September 2012
- Jahresabschlüsse der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, für die Geschäftsjahre 2010 und 2011
- Genussscheinbedingungen

Während der Gültigkeitsdauer des Wertpapierprospekts ist dieser ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin www.wiener-immobilien.eu sowie der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, www.cpi.co.at veröffentlicht.

III.18. Andere aktuelle Beteiligungsangebote der Emittentin

Neben dem vorliegenden Angebot werden von der Emittentin Inhaber Genussscheine angeboten, deren Genussscheinbedingungen nachfolgend im Überblick dargestellt werden:

WKN / ISIN:	A1RETR / DE000A1 RETR6
Anzahl:	2.000.000 Stück
Nennbetrag:	EUR 10,-- je Stück
Gesamtnennbetrag:	EUR 20.000.000,--
Ausgabepreis:	EUR 10,-- je Stück (100 % des Nennbetrags)
Ausgabeaufschlag:	5 % auf die Summe der Nennbeträge der gezeichneten Inhaber-Genussscheine (der Ausgabeaufschlag fällt zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöht nicht den Nennbetrag der Inhaber-Genussscheine und wird auch nicht zurückgezahlt; die Kosten für den Erwerb eines Genussscheins betragen entsprechend 105 % des Ausgabepreises, also EUR 10,50. Der Ausgabeaufschlag wird in Höhe der Provisionen für die Vermittler (5 % des Nennbetrages) erhoben und an diese nach Erhalt ausgezahlt.
Zeichnungspreis:	Anzahl der Inhaber-Genussscheine x Ausgabepreis zzgl. des Ausgabeaufschlags
Mindestzeichnung:	EUR 5.000,-- (500 Inhaber-Genussscheine)
Gewinnbeteiligung:	Die Inhaber-Genussscheine gewähren den Inhabern eine Genussscheinvergütung in Form einer jährlichen zeitanteiligen Gewinnbeteiligung im Verhältnis des Genussscheinkapitals (Gesamtnennbetrag aller am jeweiligen Bilanzstichtag zugeteilten Inhaber-Genussscheine) zum Stammkapital. Die jährliche Gewinnbeteiligung errechnet sich:

- auf Basis des Jahresergebnisses vor Steuern vom Einkommen und Ertrag (Gewinn gemäß der Handelsbilanz)

und

- in Höhe der Entwicklung des Vermögens, einschließlich offener Rücklagen (abzüglich etwaiger anfallender Steuern), der stillen Reserven und stillen Lasten sowie des Firmenwerts der CPI Wiener Immobilien GmbH. Soweit in der Feststellung des Anfangs- und Endvermögens im Sinne dieses Absatzes thesaurierte Gewinne aufgrund der Beteiligung am Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten sind, werden diese bei der jeweiligen Feststellung des Vermögens abgezogen.

Sofern das Genussscheinkapital in Vorjahren durch Verlustkompensationen reduziert wurde, müssen die entsprechenden Genussscheinkapitalminderungen vorrangig aus Gewinnen zukünftiger Geschäftsjahre wieder ausgeglichen werden und mindern daher das betreffende Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag entsprechend. Aufgrund der bilanziellen Berücksichtigung der Gewinnbeteiligung für sämtliche (diese und zukünftig ausge-

gebene) Inhaber-Genussscheine wird die Gewinnbeteiligung soweit gewährt, wie diese nicht zu einem Jahresfehlbetrag oder einer Erhöhung eines schon bestehenden Jahresfehlbetrages führen. In einem solchen Fall muss die Höhe der entsprechenden Gewinnbeteiligung soweit reduziert werden, dass das Jahresergebnis nach Steuern mindestens EUR 0,00 (in Worten: Euro Null) beträgt. Die Genussscheinvergütung wird zeitanteilig, für jeden Monat der Beteiligung 1/12 des sich für das abgelaufene gesamte Geschäftsjahr ergebenden Gewinnanspruchs, gewährt. Die Aufteilung des verteilbaren Gewinns erfolgt damit nicht auf Basis einer monatlichen Gewinnermittlung, sondern gleichmäßig anhand des verteilbaren Jahresgewinns geteilt durch 12 Monate.

Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nimmt die Genussscheinbeteiligung am Gewinn und Verlust im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.

Gewinnauszahlung:	Die Gewinnauszahlung erfolgt nach der Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2028 durch die Gesellschafter, spätestens am 30. Juni 2029 und damit zusammen mit der Rückzahlung des Nennbetrags am Ende der Beteiligung (etwaige jährlich anfallende Gewinne werden thesauriert). Im Fall einer außerordentlichen Kündigung erfolgt die Zahlung spätestens sechs Wochen nach der Beendigung der Genussscheinbeteiligung.
Verlustbeteiligung:	bis zur vollen Höhe des Nennbetrags
Rendite:	Eine Rendite kann aufgrund der Beteiligung an zukünftigen Gewinnen und Verlusten nicht angegeben werden.
Laufzeit:	vom 1. Dezember 2012 bis zum 31. Dezember 2028
Kündigungsrecht:	ausgeschlossen, Kündigungen aus wichtigem Grund bleiben davon unberührt.
Rückzahlung:	nach der Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2028 durch die Gesellschafter, spätestens am 30. Juni 2029. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag, vermindert um etwaige Verlustanteile, die dem Genussscheininhaber während der Beteiligungsdauer zugewiesen wurden und nicht durch Gewinne aus den nachfolgenden Gewinnjahren wieder aufgefüllt worden sind. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung spätestens sechs Wochen nach der Beendigung der Genussscheinbeteiligung, wobei für etwaige Gewinn- und Verlustbeteiligungen das Verhältnis am unmittelbar vorangegangenen Bilanzstichtag maßgebend ist.
Stimmrechte:	Keine Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung
Nachschusspflicht:	Keine

III.19. Zustimmung Verwendung des Prospekts hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung

III.19.1. Zustimmung der Emittentin zur Verwendung des Wertpapierprospekts

Die Emittentin erteilt ihre Zustimmung zur Verwendung des Prospekts und erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen durch den Finanzintermediär übernimmt, der die Zustimmung zur Verwendung des Wertpapierprospekts erhalten hat.

Die Zustimmung zur Verwendung des Wertpapierprospekts wurde für den Zeitraum der Zeichnungsfrist (Punkt IV.5.3.) für die Inhaberteilschuldverschreibungen erteilt.

Die Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Inhaberteilschuldverschreibungen durch den Finanzintermediär erfolgen kann, entspricht ebenfalls der Zeichnungsfrist (Punkt IV.5.3.).

Der Finanzintermediär darf den Wertpapierprospekt für eine spätere Veräußerung oder endgültige Platzierung der Inhaberteilschuldverschreibungen ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland verwenden.

Hinweis:
Für den Fall, dass der Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

III.19.2. Zusätzliche Informationen über den die Zustimmung erhaltenen Finanzintermediär

Die Zustimmung zur Verwendung des Wertpapierprospektes wurde der ISF GmbH, Fürstenbergerstraße 23, 60322 Frankfurt am Main, und der an sie vertraglich gebundenen Vermittler im Sinne des § 2 Absatz 10 KWG erteilt.

Etwaige neue Information zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, werden in einem Nachtrag veröffentlicht. Dieser ist in Papierform kostenlos am Sitz der Emittentin (Frankfurt am Main) erhältlich und wird darüber hinaus auf der Homepage der Emittentin veröffentlicht.

Hinweis:
Die ISF GmbH, als den Prospekt verwendender Finanzintermediär, hat auf ihrer Webseite anzugeben, dass sie den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Teil IV Wertpapierbeschreibung

IV.1. Verantwortliche Personen

Siehe Ausführungen zu Teil III, Punkt 1 auf Seite 28 des Wertpapierprospekts.

IV.2. Risikofaktoren in Bezug auf die angebotenen Wertpapiere

Siehe Ausführungen zu Teil II „Risikofaktoren" auf den Seiten 17 bis 27 des Wertpapierprospekts.

IV.3. Grundlegende Angaben

IV.3.1. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Ein Interesse an der Emission/dem Angebot hat neben der CPI Wiener Immobilien GmbH insbesondere die CPI Immobilien AG. Die CPI Immobilien AG hat als Muttergesellschaft der Emittentin Inhaber-Genussscheine und Inhaber-Teilschuldverschreibungen emittiert, deren Refinanzierung zum Teil auch durch den Nettoemissionserlös und damit mit diesem Angebot sichergestellt werden soll.

IV.3.2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Ziel der CPI Wiener Immobilien GmbH ist es, mit Hilfe der in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Kapitalmaßnahmen bei privaten und institutionellen deutschen Investoren Kapital in verschiedener Form (wie im gegenständlichen Prospekt dargestellt) zu akquirieren um diese Mittel in der Folge dem Geschäftszweck entsprechend zu investieren. Dies umfasst die Refinanzierung der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, den direkten und indirekten Erwerb von Immobilien in Wien und der Wiener Umgebung sowie die Finanzierung verschiedener Projekte innerhalb der CPI Immobiliengruppe. Bei dem indirekten Erwerb von Immobilien werden diese von 100%igen österreichischen Tochterunternehmen der Emittentin erworben.

Von dem Emissionserlös, im Fall der Ausplatzierung von EUR 30.000.000,--, fallen Emissionskosten in Höhe von EUR 125.000,-- an. Der Nettoemissionserlös beträgt EUR 29.875.000,--. Der Ausgabeaufschlag wird von der Emittentin direkt als Provision an den Vertrieb ausgezahlt.

Ausgehend von einer Ausplatzierung des Emissionsvolumens wird mit ca. 60 % (EUR 1.792.500,--) der überwiegende Teil des Nettoemissionserlöses der Emittentin für eigene Immobilienprojekte in Wien und der Wiener Umgebung (direkt oder indirekt) verwendet.

Der Nettoemissionserlös der Emittentin wird ferner zu ca. 30 % (EUR 8.962.500,--)zur Refinanzierung der CPI Immobilien AG verwendet. Für die längerfristig angelegte Geschäftstätigkeit im Zuge des Ankaufs, der Entwicklung (Um- und Ausbauten) und des Verkaufs sowie des damit verbundenen Nachbeschaffens neuer renovierungswürdiger Immobilien benötigt die CPI Immobiliengruppe zur Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung des bestehenden Geschäftsvolumens entsprechende Mittel in Form von Kapital. In diesem Zusammenhang hat die CPI Immobilien AG im Laufe der letzten 10 Jahre immer wieder Kapitalmaßnahmen realisiert und unter anderem be-

reits Inhaber-Genussscheine und Inhaber-Teilschuldverschreibungen emittiert, wobei ein Teil dieser Mittel innerhalb der nächsten sechs Jahre durch neue Mittel zu ersetzen ist.

Das Mutterunternehmen, die CPI Immobilien AG, hat eigenkapitalähnliche Genussscheine sowie Anleihen oder Inhaber-Teilschuldverschreibungen verschiedener Ausprägung emittiert. Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin hat die Refinanzierung der Muttergesellschaft Vorrang. Ausweislich des ungeprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 sind von der CPI Immobilien AG Genussrechte i.S. des § 174 AktG (Österreich) in Höhe von EUR 46.680.040,-- sowie nachrangige Genussrechte in Höhe von EUR 521.510,-- ausgegeben. Darüber hinaus wurden, gemäß des ungeprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011, Anleihen in Höhe von EUR 58.311.603,11 emittiert. Den Verbindlichkeiten der Muttergesellschaft aus diesen Emissionen betragen ca. EUR 105,5 Mio. Der Vorstand der CPI Immobilien AG geht davon aus, dass ein Großteil der derzeit in der CPI Immobilien AG engagierten Investoren ihr Investment durchaus als langfristige Anlage sehen und unabhängig von Kündigungs- oder Beendigungsmöglichkeiten engagiert bleiben werden. Nach Einschätzung des Vorstandes der CPI Immobilien AG ist der teilweise Einsatz des Nettoemissionserlöses (zusammen mit dem Teil des Nettoemissionserlöses der separat emittierten Inhaber-Genussscheine in Höhe von EUR 5.962.500,--) in Höhe von insgesamt ca. EUR 14.925.000,-- für die Refinanzierung ausreichend.

Ferner wird ein Teil des Nettoemissionserlöses, ca. 10 % (EUR 2.987.500,--) zur Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobiliengruppe verwandt.

Eine konkretere Aufteilung des Nettoemissionserlöses auf die einzelnen Verwendungszwecke ist nicht möglich. Es kann nicht eingeschätzt werden, in welcher Höhe eine Refinanzierung der Muttergesellschaft tatsächlich geleistet wird. Dies ist davon abhängig in welcher Höhe Auszahlungen an die Gläubiger der von der Muttergesellschaft emittierten Wertpapiere durch Kündigungen bzw. nach deren Ende durch Zeitablauf erfolgen.

Wird ein Anteil des Nettoemissionserlöses innerhalb der CPI Immobiliengruppe zum Zweck der Refinanzierung (Muttergesellschaft) bzw. Finanzierung verwendet, hat die Emittentin sicherzustellen, dass dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist. In welcher konkreten Form und zu welchen konkreten Konditionen die Emittentin Anteile des Nettoemissionserlöses der Muttergesellschaft zur Refinanzierung bzw. für Finanzierungen im Rahmen der CPI Immobiliengruppe zur Verfügung stellt, wird erst kurzfristig vor der Auszahlung unter Berücksichtigung der dann vorliegenden aktuellen Marktbedingungen (und unter Berücksichtigung der eigenen Verpflichtungen der Emittentin) entschieden. Sind die Bedingungen für Kapitalaufnahmen am Markt günstiger als die Konditionen, zu denen die Emittentin dies unter Berücksichtigung ihrer eigenen Verpflichtungen anbieten kann, ist nicht ausgeschlossen, dass die Muttergesellschaft bzw. die anderen Unternehmen der CPI Immobiliengruppe ihren Kapitalbedarf am Markt decken und nicht auf die Möglichkeit über die Emittentin zurück greifen. Dies erhöht den Anteil am Nettoemissionserlöses, der für Investitionen in eigene Immobilienprojekte in Wien und der Wiener Umgebung (direkt oder indirekt) Verwendung finden kann.

IV.4. Angaben über die anzubietenden Wertpapiere

IV.4.1. Beschreibung der Wertpapiere

Bei den von der Emittentin vorliegend angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Schuldtitel gemäß dem Anhang V der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (zuletzt geändert durch Delegierte Verordnung (EU) Nr. 862/2012 DER KOMMISSION vom 4. Juni 2012, in Kraft getreten am 22. September 2012.

CPI Anleihe 2012-2017

WKN / ISIN:	A1RETS / DE000A1RETS4
Anzahl:	150.000 Stück
Nennbetrag:	EUR 100,-- je Stück
Gesamtnennbetrag:	EUR 15.000.000,--
Ausgabepreis:	EUR 100,-- je Stück (100 % des Nennbetrags)
Ausgabeaufschlag:	3 % auf die Summe der Nennbeträge der gezeichneten Teilschuldverschreibungen (der Ausgabeaufschlag fällt zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöht nicht den Nennbetrag und wird auch nicht zurückgezahlt); die Kosten für den Erwerb einer Teilschuldverschreibung betragen 103 %des Ausgabepreises, also EUR 103,--.
Zeichnungspreis:	Anzahl der Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis zuzüglich dem Ausgabeaufschlag und etwaiger Stückzinsen
Mindestzeichnung:	EUR 5.000,-- (50 Inhaber-Teilschuldverschreibungen)
Verzinsung (nominal):	5,5 % p.a. auf den Nennbetrag
Zinszahlungstag:	jeweils der 1. Dezember für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 1. Dezember 2013
Verlustbeteiligung:	Keine
Laufzeit:	bis zum 30. November 2017 (einschließlich)
Rückzahlung:	am 1. Dezember 2017 zum Nennbetrag
Rendite:	5,5 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags
Kündigungsrecht:	ausgeschlossen, Kündigungen aus wichtigem Grund bleiben davon unberührt (Erfolgt eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ohne, dass die Emittentin diesen zu vertreten hat, hat der kündigende Anleihegläubiger die der Emittentin im Zusammenhang mit seiner außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entstehenden Kosten zu tragen.)
Stimmrechte:	Keine Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung
Nachschusspflicht:	Keine
Vorlegungsfrist:	Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Satz BGB wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.

CPI Anleihe 2012-2019

WKN / ISIN:	A1RETT / DE000A1RETT2
Anzahl:	150.000 Stück
Nennbetrag:	EUR 100,-- je Stück
Gesamtnennbetrag:	EUR 15.000.000,--
Ausgabepreis:	EUR 100,-- je Stück (100 % des Nennbetrags)
Ausgabeaufschlag:	3 % auf die Summe der Nennbeträge der gezeichneten Teilschuldverschreibungen (der Ausgabeaufschlag fällt zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöht nicht den Nennbetrag und wird auch nicht zurückgezahlt)); die Kosten für den Erwerb einer Teilschuldverschreibung betragen 103 %des Ausgabepreises, also EUR 103,--.
Zeichnungspreis:	Anzahl der Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis zuzüglich dem Ausgabeaufschlag und etwaiger Stückzinsen
Mindestzeichnung:	EUR 5.000,-- (50 Inhaber-Teilschuldverschreibungen)
Verzinsung (nominal):	6,0 % p.a. auf den Nennbetrag
Zinszahlungstag:	jeweils der 1. Dezember für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 1. Dezember 2013
Verlustbeteiligung:	Keine
Laufzeit:	bis zum 30. November 2019
Rückzahlung:	am 1. Dezember 2019 zum Nennbetrag
Rendite:	6,0 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags
Kündigungsrecht:	ausgeschlossen, Kündigungen aus wichtigem Grund bleiben davon unberührt (Erfolgt eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ohne, dass die Emittentin diesen zu vertreten hat, hat der kündigende Anleihegläubiger die der Emittentin im Zusammenhang mit seiner außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entstehenden Kosten zu tragen.)
Stimmrechte:	Keine Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung
Nachschusspflicht:	Keine
Vorlegungsfrist:	Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Satz BGB wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.

IV.4.2. Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf Grundlage der §§ 793-808 BGB geschaffen. Das Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) findet Anwendung.

IV.4.3. Art und Verbriefung der Aktien

Bei den Inhaber-Teilschuldverschreibungen handelt es sich um Wertpapiere. Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde (Sammelurkunde) ohne Zinsscheine. Die Globalurkunde trägt als firmenmäßige Zeichnung die Unterschrift der erforderlichen Anzahl zeichnungsberechtigter Vertreter der Emittentin. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, verwahrt, bis sämtliche in der Globalurkunde verbrieften Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.

Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde zu, die gemäß dem anwendbaren Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können.

IV.4.4. Währung der Wertpapieremission

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

IV.4.5. Rangeinstufung der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind.

IV.4.6. Beschreibung der Rechte, die an die Wertpapiere gebunden sind

Teilschuldverschreibungen sind in Wertpapieren verbriefte Forderungen des Inhabers der Teilschuldverschreibungen (Anleihegläubigers) gegen die CPI Wiener Immobilien GmbH, auf eine feste Verzinsung und einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrags. Die von der CPI Wiener Immobilien GmbH angebotenen Teilschuldverschreibungen stellen für den Anleihegläubiger schuldrechtsähnliche Vermögensrechte dar.

Die Teilschuldverschreibungen begründen keine mitgliedschaftliche Beteiligung an der CPI Wiener Immobilien GmbH und beinhalten keine Mitbestimmungsrechte, insbesondere kein Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen und kein Recht zur Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen. Die Geschäftspolitik bleibt den Gesellschaftern und insbesondere der Geschäftsführung der CPI Wiener Immobilien GmbH vorbehalten.

IV.4.7. Angaben des nominalen Zinssatzes (Inhaber-Teilschuldverschreibungen)

Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem „Ausgabetag", dem 1. Dezember 2012 (einschließlich) bis (ausschließlich) zum 1. Dezember 2017 (CPI Anleihe 2012-2017) bzw. 1. Dezember 2019 (CPI Anleihe 2012-2019) jeweils jährlich nachträglich am 1. Dezember eines Jahres („Zinszahlungstag") verzinst. Die Verzinsung beträgt nominal 5,5 % p.a. auf ihren Nennbetrag für die CPI Anleihe 2012-2017 bzw. nominal 6,0 % p.a. auf ihren Nennbetrag für die CPI Anleihe 2012-2019. Die Berechnung erfolgt durch die Emittentin.

Der erste Zinszahlungstag ist der 1. Dezember 2013.

Der Zeitraum zwischen dem 1. Dezember 2012 (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) sowie der jeweils nachfolgende Zeitraum, beginnend an einem Zinszahlungstag (einschließlich) und endend an dem Zinszahlungstag des jeweils darauffolgenden Kalenderjahres (ausschließlich) bildet die jeweilige „Zinsperiode". Die Zinsperiode wird kalendergenau berechnet, also mit 365 bzw. 366 Tagen. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden diese auf Grundlage der aktuellen Tage im Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage in der Zinsperiode, berechnet. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Methode).

Fällt ein Fälligkeitstag nicht auf einen Bankarbeitstag und auf einen TARGET Geschäftstag, hat der Anleihegläubiger erst am darauffolgenden Bankarbeits- und TARGET Geschäftstag Anspruch auf Zahlung von Zinsen. Für derart sich ergebende Verzögerungen hat ein Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zinsen eine sich allenfalls sonst

ergebende Entschädigung. Ein Bankarbeitstag im Sinne dieser Bestimmung ist ein Tag, an dem Kreditinstitute am Sitz der Emittentin (Frankfurt am Main) für den allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind. Ein TARGET Geschäftstag in diesem Sinne ist ein Tag, an dem das Trans European Automated Real Time Gross Settlement Transfer System 2 oder ein Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt.

Die Vorlegungsfrist für die Inhaberschuldverschreibungen wird auf fünf Jahre verkürzt (§§ 801 Abs. 1 S. 1 i.V.m. 801 Abs. 3 BGB). Nach erfolgter Vorlegung verjähren die Ansprüche aus den Inhaberschuldverschreibungen in zwei Jahren von dem Ende der jeweiligen Vorlegungsfrist an.

IV.4.8. Bestimmungen zur Rückzahlung

Die Teilschuldverschreibungen werden am 1. Dezember 2017 (CPI Anleihe 2012-2017) bzw. 1. Dezember 2019 (CPI Anleihe 2012-2019) zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Zahlungen auf das Kapital und auf die Zinsen erfolgen in Euro. Sie erfolgen vorbehaltlich gesetzlicher und steuerrechtlicher Vorschriften und Regelungen, über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung an die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.

IV.4.9. Rendite

Die Rendite beträgt:

- 5,5 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags bei der CPI Anleihe 2012-2017,
- 6,0 % p.a. auf den Nennbetrag abzüglich der persönlichen Steuer des Anlegers und des Ausgabeaufschlags bei der CPI Anleihe 2012-2019.

IV.4.10. Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger

Es besteht keine Vertretung der Schuldtitelinhaber (Anleihegläubiger) gegenüber der Emittentin.

Schuldverschreibungsgesetz: §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz, „SchVG") vom 31. Juli 2009 finden in ihrer jeweils gültigen Fassung auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen Anwendung, wodurch von den Inhabern der Teilschuldverschreibungen ein gemeinsamer Vertreter bestellt werden kann.

Bestellung des gemeinsamen Vertreters: Zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger können die Emittentin in den Anleihebedingungen oder die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss einen gemeinsamen Vertreter („gemeinsamen Vertreter") für alle Anleihegläubiger bestellen.

Zum gemeinsamen Vertreter kann jede geschäftsfähige Person oder eine sachkundige juristische Person bestellt werden. Eine Person, welche

(i) Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats, des Verwaltungsrats oder eines ähnlichen Organs, Angestellter oder sonstiger Mitarbeiter der Emittentin oder eines mit diesen verbundenen Unternehmens ist,

(ii) Am Stamm-oder Grundkapital des Emittenten oder eines mit diesen verbundenen Unternehmens mindestens 20 % beteiligt ist;

(iii) Finanzgläubiger der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens einer Forderung in Höhe von mindestens 20 % der ausstehenden Schuldverschreibungen oder Organmitglied, Angestellter oder sonstiger Mitarbeiter dieses Finanzgläubiger ist; oder

(iv) Aufgrund einer besonderen persönlichen Beziehung zu den in den Nummern (i) bis (iii) aufgeführten Person und deren bestimmenden Einfluss steht;

muss den Anleihegläubigern die maßgeblichen Umstände offen legen, bevor sie als gemeinsamer Vertreter bestellt wird. Der gemeinsame Vertreter hat die Anleihegläubiger unverzüglich in geeigneter Form darüber zu unterrichten, wenn in seiner Person solche Umstände nach der Bestellung eintreten.

Die durch die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters entstehenden Kostenaufwendungen, einschließlich der angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, trägt die Emittentin.

Aufgaben und Befugnisse: Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Der gemeinsame Vertreter kann von der Emittentin verlangen, alle Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihe Gläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zu selbstständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht berechtigt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter in Anleihegläubigern zu berichten.

Haftung: Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Den gemeinsamen Vertreter trifft keine Beweislastumkehr analog § 290 Abs. 2 Satz 2 AktG. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters kann durch Beschluss der Anleihegläubiger beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Anleihegläubiger gegen gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger.

Abberufung: Der gemeinsame Vertreter kann von Anleihegläubigern jederzeit ohne Angaben von Gründen abberufen werden.

IV.4.11. Grundlagen dieser Neuemission

Die Emission der liegt im Ermessen der Geschäftsleitung. Dieser Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen liegt der Beschluss der Geschäftsleitung vom 17. Juli 2012 zu Grunde.

IV.4.12. Emissionstermin der Wertpapiere

Der Emissionstermin ist voraussichtlich der 15. Dezember 2012.

IV.4.13. Freie Übertragbarkeit der Wertpapiere

Der Inhaber von Teilschuldverschreibungen kann seine Wertpapiere ohne die Zustimmung der Emittentin jederzeit ganz oder teilweise an Dritte übertragen. Für die Wirksamkeit der Übertragung bedarf es keiner Anzeige gegenüber der Emittentin.

Die Übertragung der Wertpapiere erfolgt durch entsprechende Buchungen auf den Depotkonten des aktuellen und des zukünftigen Inhabers.

IV.4.14. Wesentliche steuerliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Grenze der Steuerpflicht liegen. Eine NV-Bescheinigung kann deshalb insbesondere auch für Rentner interessant sein.

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

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

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

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

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

3. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

IV.4.15. Bekanntmachungen

Die Emittentin wird alle Inhaber-Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen mit Wirkung für und gegen sämtliche Inhaber der Wertpapiere im Bundesanzeiger veröffentlichen, sofern gesetzlich nicht eine andere Art der Bekanntmachung vorgeschrieben ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Inhaber der Teilschuldverschreibungen bedarf es nicht.

IV.5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

IV.5.1. Bedingungen für das Angebot

Das Angebot unterliegt für den Anleihebedingungen Anhang 3 (für die CPI Anleihen 2012-2017) und Anhang 4 (für die CPI Anleihen 2012-2019).

IV.5.2. Gesamtsumme des Angebots und Mindestzeichnungen sowie die maximal mögliche Zeichnung

Angeboten werden Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von jeweils EUR 15.000.000,-- (in Worten: Euro Fünfzehn Millionen) bei einer Mindestzeichnung von jeweils EUR 5.000,--. Die Höhe der maximal möglichen Zeichnung ist durch die Anzahl der jeweils angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen begrenzt.

IV.5.3. Zeichnungsfrist, Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten sowie das Zeichnungsverfahren

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

Die angebotenen Teilschuldverschreibungen können von natürlichen und juristischen Personen sowie von Personengesellschaften durch die wirksame Zeichnung der gewünschten Anzahl der Teilschuldverschreibungen und die Annahme der Zeichnung durch die Geschäftsführung der CPI Wiener Immobilien GmbH erworben werden. Erfolgt die Zeichnung durch mehrere Personen, insbesondere Ehepaaren, gemeinsam, wird dies als Zeichnung durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) der Anleger angesehen. Die GbR hat auf Verlangen der CPI Wiener Immobilien GmbH einen Vertreter zu benennen, der die zeichnende GbR gegenüber der CPI Wiener Immobilien GmbH vertritt. Die zeichnende GbR darf nicht aus weiteren Gesellschaftern als den Anlegern bestehen.

Die Zeichnung ist wirksam, wenn der Zeichnungsschein vollständig ausgefüllt, unterschrieben und unter Beifügung aller von der CPI Wiener Immobilien GmbH verlangten Unterlagen bei der im Zeichnungsschein benannten Adresse der CPI Wiener Immobilien GmbH (Zeichnungsstelle) eingegangen ist.

Die Annahme der Zeichnung erfolgt durch die Zuteilung der Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin. Jedem Anleger werden die ihm zugeteilten Teilschuldverschreibungen in das von ihm im Zeichnungsschein angegebene Depot eingebucht und die Anzahl der zugeteilten Teilschuldverschreibungen bestätigt. Der Anleger verzichtet auf den Zugang einer separaten Annahmeerklärung.

Die Zeichnungen werden in der chronologischen Reihenfolge des Eintritts der Zuteilungsreife berücksichtigt. Diese ist gegeben, wenn eine wirksame Zeichnung vorliegt und der Zeichnungsbetrag vollständig dem Zeichnungskonto der CPI Wiener Immobilien GmbH gutgeschrieben wurde. Kann dem Zeichnungsschein des zuletzt zu berücksichtigenden Zeichners nicht in vollem Umfang entsprochen werden, so werden ihm nur die bis zur Ausschöpfung des Emissionsvolumens möglichen Teilschuldverschreibungen zugeteilt und insoweit reduziert. Die Emittentin kann Zeichnungsanträge ohne die Benennung von Gründen ablehnen. In diesem Fall wird der Anleger schriftlich von der Ablehnung seiner Zeichnung informiert. Von Anlegern eingezahlte und nicht bzw. nicht in vollem Umfang berücksichtigte Zeichnungsbeträge erhalten diese unverzüglich zurückerstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

Eine Reduzierung seitens des Anlegers ist nicht möglich. Eine Reduzierung kann der Anleihegläubiger nur durch eine Übertragung an einen Dritten erreichen.

Der Zeichnungspreis (Anzahl der vom Anleger gezeichneten Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis zuzüglich des Ausgabeaufschlages und etwaiger Stückzinsen) beträgt damit 103 % des Ausgabepreises der vom Anleger gezeichneten Teilschuldverschreibungen (Anzahl der gezeichneten Teilschuldverschreibungen x Ausgabepreis) ist unverzüglich fällig.

IV.5.4. Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, verwahrt, bis sämtliche in der Globalurkunde verbrieften Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.

Die dem Anleihegläubiger zugeteilten Teilschuldverschreibungen werden von der Clearstream Banking AG nach der Zuteilung in das vom Anleger im Zeichnungsschein angegebene Depotkonto eingebucht. Die Einbuchung erfolgt in einer Frist von 10 Bankarbeitstagen nach der wirksamen Zeichnung.

IV.5.5. Offenlegung des Angebotsergebnisses

Die CPI Wiener Immobilien GmbH wird die Schließung und das Ergebnis des jeweiligen öffentlichen Angebots binnen zwei Wochen nach dem Tag der jeweiligen Schließung auf ihrer Internetseite www.wiener-immobilien.eu und www.cpi.co.at offenlegen.

IV.5.6. Vorzugsrechte

Etwaige Vorzugsrechte bei der Zeichnung bestehen nicht.

IV.5.7. Angebotspreis, Zeichnungspreis, Emissionskosten und Stückzinsen

Der Ausgabepreis (Angebotspreis) der Teilschuldverschreibungen beträgt 100 % des Nennbetrags, somit EUR 100,--.

Zusätzlich wird dem Zeichner ein Ausgabeaufschlag von 3 % des jeweiligen Nennbetrags in Rechnung gestellt. Der Ausgabeaufschlag fällt zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöht nicht den Nennbetrag der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und wird auch nicht zurückgezahlt. Die Kosten für den Erwerb einer Teilschuldverschreibung betragen 103 % des Ausgabepreises, also EUR 103,--. Darüber hinaus sind vom Anleger ggf. noch etwaige Stückzinsen zu zahlen.

Der Zeichnungspreis entspricht der Summe aus der Anzahl der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen x dem Ausgabepreis zuzüglich dem Ausgabeaufschlag.

Für die Emittentin fallen Emissionskosten (z.B. Kosten der Prospekterstellung und des Billigungsverfahrens sowie Druck- und Marketingkosten) in Höhe von ca. EUR 125.000,-- an.

Bei einer Zahlung des Ausgabepreises nach dem 1. Dezember 2012 werden Stückzinsen fällig. Diese entsprechen der nominalen Verzinsung, bei der CPI-Anleihe 2012-1017 von 5,5 % p.a. und bei der CPI-Anleihe 2012-2019 von 6,0 % p.a. auf den Nennbetrag. Der Anleihegläubiger erhält zum jeweiligen Zinszahlungstag nachträglich die jeweiligen Zinsen für die gesamte Zinsperiode. Der Anleihegläubiger ist aber erst ab dem Tag des Geldeingangs auf dem Zeichnungskonto der Emittentin zum Erhalt von Zinsen berechtigt. Die Zinsen, die der Anleihegläubiger für den Zeitraum vor dem Geldeingang auf dem Zeichnungskonto der Emittentin erhält (sogenannte Stückzinsen), sind vom Anleihegläubiger bereits vorab bei dem Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen auszugleichen. Die Stückzinsen werden nicht verzinst. Für die Berechnung der Stückzinsen wird der Tag der Zeichnung zuzüglich zweier Bankarbeitstage zu Grunde gelegt. Der Anleihegläubiger hat zu berücksichtigen, dass für in diesem Zeitraum fallende Wochenenden und Feiertage ebenfalls Stückzinsen anfallen. Eine Liste mit den jeweils anfallenden Stückzinsen, können der im Internet unter: www.wiener-immobilien.eu sowie www.cpi.co.at eingesehen werden.

IV.5.8 Platzierung, Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

Die Wertpapiere werden zum Nennbetrag angeboten und ausschließlich von der Emittentin, unter Einschaltung externer Vertriebskapazitäten, platziert. Für die Emittentin fallen Emissionskosten (z.B. Kosten der Prospekterstellung und des Billigungsverfahrens sowie Druck- und Marketingkosten) in Höhe von EUR 125.000,-- an. Der Ausgabeaufschlag für die Vermittlung der Wertpapiere (3 % auf den Nennbetrag der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen) fallen zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöhen nicht den Nennbetrag der Wertpapiere und werden auch nicht zurückgezahlt. Die Kosten für den Erwerb einer Teilschuldverschreibung betragen 103 % des Ausgabepreises, also EUR 103,--.

Das Angebot kann von Privatpersonen, Personenvereinigungen und Unternehmen wahrgenommen werden. Eine Einteilung des Angebots in verschiedene Kategorien oder Tranchen besteht nicht. Das Angebot erfolgt zunächst in der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin kann das Angebot auf andere EWR-Staaten durch Notifizierung des Wertpapierprospekts erstrecken. Mit der Notifizierung können weitere Kosten anfallen.

IV.5.9. Zahlstelle

Als Zahlstelle fungiert die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, die Bankhaus Neelmeyer AG in ihrer Funktion als Zahlstelle abzuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle ist mit Ausnahme des Falles der Insolvenz der Zahlstelle nur wirksam, wenn die Anleihegläubiger hierüber mindestens 30 Tage im Voraus informiert wurden.

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

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

Die Gutschrift der Zinszahlungen sowie der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Teilschuldverschreibungen depotführenden Stelle.

Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen aus den Teilschuldverschreibungen an die Zahlstelle oder deren Order von ihrer Zahlungspflicht befreit. Eine Zahlung gilt als rechtzeitig, wenn diese mindestens 10 Tage vor dem Fälligkeitstag bei der Zahlstelle eingezahlt wurde.

IV.5.10. Änderung der Anleihebedingungen

Schuldverschreibungsgesetz: §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz, „SchVG") vom 31. Juli 2009 finden in ihrer jeweils gültigen Fassung auf die Teilschuldverschreibungen Anwendung. Infolgedessen kann die Emittentin durch Zustimmung eines Mehrheitsbeschlusses der Anleihegläubiger die Anleihebedingungen ändern.

Beschlussgegenstände: Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

(i) der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder den Ausschluss der Zinsen,
(ii) der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung,
(iii) der Verringerung der Hauptforderung,
(iv) dem Nachrang der Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin,
(v) der Umwandlung oder den Umtausch der Teilschuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen,
(vi) dem Austausch und der Freigabe von Sicherheiten,
(vii) der Änderung der Währung der Teilschuldverschreibungen,
(viii) die Bestellung oder Abberufung eines gemeinsamen Vertreters der Gläubiger, und
(ix) der Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Teilschuldverschreibungen.

Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

Versammlung der Anleihegläubiger: Die Anleihegläubiger beschließen in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 SchVG.

Die Versammlung der Anleihegläubiger wird von der Emittentin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Gemäß § 9 Abs. (1) Satz 1 i.Vm. § 18 SchVG ist sie einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibung 5 % des Nennwertes der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich unter Angabe eines der in § 9 Absatz (1) Satz 1 SchVG aufgeführten Gründe verlangen.

Die Aufforderung zur Stimmenabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmenabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch die Vorlage der nachfolgend beschriebenen Bescheinigung ihrer Depotbank sowie die Vorlage eines Sperrvermerk der Depotbank zu Gunsten Hinterlegungsstelle für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen:

Die vorzulegende Bescheinigung der Depotbank hat:

(i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubiger zu bezeichnen;

(ii) den gesamten Nennwert der Schuldverschreibung anzugeben, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung den bei dieser Depotbank bestehenden Depots dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind, und

(iii) zu bestätigen, dass die Depotbank den Clearingssystem (Clearstream Banking AG) und der Zahlstelle eine schriftliche Mitteilung gemacht hat, welche die Angaben gemäß (i) und (ii) enthält.

Mehrheitsbeschlüsse: Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit entscheiden die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere die im Abschnitt IV.5.10. Abs. 2 Punkt (i) bis (ix) beschriebenen Maßnahmen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit). Auch ein Beschluss über die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, den im vorstehenden Satz beschriebenen wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen zuzustimmen.

Stimmrecht: An Abstimmungen der Anleihegläubigern entweder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteil seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz (2) Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Teilschuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, dem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für einen mit den Emittenten verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zwecke ausüben.

Verbindlichkeit: Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

IV.6. Zulassung zum Handel auf einem geregelten Markt oder sonstigen gleichwertigen Märkten

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

Teil V. Anhang

Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main

Ausdruck
Abruf vom 11.10.2012 17:31

Nummer der Firma: **HRB 93420**
Seite 1 von 1

Nummer der Eintragung	a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	Grund- oder Stammkapital	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
1	a) CPI Wiener Immobilien GmbH b) Frankfurt Geschäftsanschrift: Bockenheimer Landstraße 92, 60323 Frankfurt c) Der Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere im Großraum Wien, Österreich; die Beteiligung an und/oder die Finanzierung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, einschließlich von verbundenen Unternehmen sofern diese Unternehmen schwerpunktmäßig im Großraum Wien, Österreich investieren.	50.000,00 EUR	a) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. b) Geschäftsführer: Kreihster, Ernst, Wien/Österreich, *15.04.1980 einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.		a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung Gesellschaftsvertrag vom 14.02.2012	a) 29.03.2012 Merz b) Fall 1
2	b) Geändert, nun: Geschäftsanschrift: Holzhausenstr. 19, 60323 Frankfurt am Main					a) 09.10.2012 Merz b) Fall 2

V.2. Anhang 2 – Gesellschaftsvertrag der Emittentin

1. Firma, Sitz

1.1 Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

CPI Wiener Immobilien GmbH.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main

2. Gegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist

- der Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien, insbesondere im Großraum Wien, Österreich;
- die Beteiligung an und/oder die Finanzierung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, einschließlich von verbundenen Unternehmen sofern diese Unternehmen schwerpunktmäßig im Großraum Wien, Österreich, investieren

3. Stammkapital, Geschäftsanteile

3.1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000. (fünfzigtausend)

3.2. Die CPI Immobilien AG, Klagenfurt übernimmt einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 50.000,00 mit der Nummer 1

3.3. Die Stammeinlage ist sofort in voller Höhe in Geld zu erbringen.

4. Verfügung über Geschäftsanteile

Die Verfügung über einen Geschäftsanteil oder eines Teils eines Geschäftsanteils bedarf der schriftlichen Zustimmung aller Gesellschafter.

5. Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.

6. Vertretung

6.1. Die Gesellschaft wird durch einen Geschäftsführer einzeln vertreten, wenn er alleiniger Geschäftsführer ist oder wenn die Gesellschafter ihn zur Einzelvertretung ermächtigt haben. Im Übrigen wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.

6.2. Einem oder allen Geschäftsführern kann Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.

7. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

8. Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

9. Gründungsaufwand

Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten der Eintragung und Bekanntmachung (Gründungsaufwand) bis zu einem Betrag von insgesamt EUR 2.500.

V.3. Anhang 3 – Anleihebedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH (CPI Anleihe 2012-2017)

Anleihebedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH
5,5 %Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2017 (WKN: A1RETS / ISIN: DE000A1RETS4)
- CPI Anleihe 2012-2017 -

Artikel 1 Emittentin

Emittentin der CPI Anleihe 2012-2017 (im Folgenden "**Anleihe**") ist die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Artikel 2 Gesamtnennbetrag, Stückelung, Verbriefung

1. Die CPI Anleihe 2012-2017 im Gesamtnennbetrag von (bis zu) EUR 15.000.000,-- ist eingeteilt in 150.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 100,-- (im Folgenden **„Teilschuldverschreibungen"**).

2. Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde (Sammelurkunde) ohne Zinsscheine. Die Globalurkunde trägt als firmenmäßige Zeichnung die Unterschrift der erforderlichen Anzahl zeichnungsberechtigter Vertreter der Emittentin. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, verwahrt, bis sämtliche in der Globalurkunde verbrieften Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.

Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (im Folgenden "**Anleihegläubiger**") stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde zu, die gemäß dem anwendbaren Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können.

Artikel 3 Ausgabepreis, und Stückzinsen, Ausgabeaufschlag (Agio), Mindestzeichnung

1. Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nennbetrags, somit EUR 100,--. Bei einer Zahlung des Ausgabepreises nach dem 1. Dezember 2012 werden Stückzinsen fällig.

2. Zusätzlich wird dem Zeichner ein Ausgabeaufschlag von 3 % des jeweiligen Nennbetrags (Gesamtnennbetrag der vom Anleihegläubiger gezeichneten Teilschuldverschreibungen) in Rechnung gestellt. Der Ausgabeaufschlag erhöht nicht den Nennbetrag und wird auch nicht zurückgezahlt.

3. Die Mindestzeichnung beträgt EUR 5.000,00 (in Worten: Euro Fünftausend) und entspricht 50 Teilschuldverschreibungen.

Artikel 4 Status der Teilschuldverschreibungen

Die Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind.

Artikel 5 Zusicherungen

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

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

(ii) sicherzustellen, dass sofern ein Anteil des Nettoemissionserlöses innerhalb der CPI Immobiliengruppe zum Zweck der Refinanzierung (Muttergesellschaft) bzw. Finanzierung der anderen Unternehmen der CPI Immobiliengruppe verwendet wird, dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist.

Artikel 6 Verzinsung

1. Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem „Ausgabetag", dem 1. Dezember 2012 (einschließlich) bis (ausschließlich) zum 1. Dezember 2017 jeweils jährlich nachträglich am 1. Dezember eines Jahres („Zinszahlungstag") verzinst. Die Verzinsung beträgt nominal 5,5 % p.a. auf ihren Nennbetrag.

2. Der erste Zinszahlungstag ist der 1. Dezember 2013.

3. Der Zeitraum zwischen dem 1. Dezember 2012 (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) sowie der jeweils nachfolgende Zeitraum, beginnend an einem Zinszahlungstag (einschließlich) und endend an dem Zinszahlungstag des jeweils darauffolgenden Kalenderjahres (ausschließlich) bildet die jeweilige „Zinsperiode". Die Zinsperiode wird kalendergenau berechnet, also mit 365 bzw. 366 Tagen. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden diese auf Grundlage der aktuellen Tage im Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage in der Zinsperiode, berechnet. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Methode).

Artikel 7 Laufzeit

Die Laufzeit der CPI Anleihe 2012-2017 beginnt am 1. Dezember 2012 und endet am 30. November 2012 (einschließlich), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. Dadurch ergibt sich eine Laufzeit der Anleihe von über vier Kalenderjahren. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nach Maßgabe von Artikel 8 verkürzt sich die Laufzeit entsprechend.

Artikel 8 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung seitens der Emittentin oder der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen.

2. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Anleihegläubiger ist in diesem Fall berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen durch eingeschriebenen Brief gegen Rückschein oder gegen schriftliches Empfangsbekenntnis der Emittentin insgesamt zu kündigen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung angelaufener Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund besteht insbesondere, wenn

(i) die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt. Als nicht ordnungsgemäße Erfüllung gilt, insbesondere, wenn die Emittentin ihren Auszahlungsverpflichtungen nicht binnen 45 Tagen nach Fälligkeit nachgekommen ist.

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

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

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

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

Artikel 9 Rückzahlung

Soweit es nicht bereits durch andere Regelungen dieser Anleihebedingungen zu früheren Rückzahlungen kommt, werden die Teilschuldverschreibungen am 1. Dezember 2017 zur Rückzahlung fällig und zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Artikel 10 Zahlungen

1. Zahlungen auf das Kapital und auf die Zinsen erfolgen in Euro. Sie erfolgen vorbehaltlich gesetzlicher und steuerrechtlicher Vorschriften und Regelungen, über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung an die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.

2. Fällt ein Fälligkeitstag nicht auf einen Bankarbeitstag und auf einen TARGET Geschäftstag, hat der Anleihegläubiger erst am darauffolgenden Bankarbeits- und TARGET Geschäftstag Anspruch auf Zahlung von Zinsen. Für derart sich ergebende Verzögerungen hat ein Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zinsen oder eine sich allenfalls sonst ergebende Entschädigung. Ein Bankarbeitstag im Sinne dieser Bestimmung ist ein Tag, an dem Kreditinstitute am Sitz der Emittentin (Frankfurt am Main) für den allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind. Ein TARGET Geschäftstag in diesem Sinne ist ein Tag, an dem das Trans European Automated Real Time Gross Settlement Transfer System 2 oder ein Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt.

3. Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen aus den Teilschuldverschreibungen an die Zahlstelle oder deren Order von ihrer Zahlungspflicht befreit. Eine Zahlung gilt als rechtzeitig, wenn diese mindestens 10 Tage vor dem Fälligkeitstag bei der Zahlstelle eingezahlt wurde.

4. Kapital im Sinne dieses Artikels bedeutet den Rückzahlungsbetrag sowie den vorzeitigen Rückzahlungsbetrag der Teilschuldverschreibungen.

Artikel 11 Zahlstelle

1. Als Zahlstelle fungiert die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, die Bankhaus Neelmeyer AG in ihrer Funktion als Zahlstelle abzuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle ist mit Ausnahme des Falles der Insolvenz der Zahlstelle nur wirksam, wenn die Anleihegläubiger hierüber mindestens 30 Tage im Voraus gemäß Artikel 17 informiert wurden.

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

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

Artikel 12 Steuern

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

entsprechend abzuführen. Weder die Emittentin, die Zahlstelle noch die depotführende Stelle sind verpflichtet, dem Anleihegläubiger einzubehaltende Steuern und Abgaben zu erstatten.

Artikel 13 Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Satz Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.

Artikel 14 Ersetzung der Emittentin

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Die Ersetzung der Emittentin ist gemäß Artikel 17 bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Ersetzung wird die Ersetzung wirksam und die Emittentin (und im Falle einer wiederholten Anwendung dieses Artikels 14 jede

frühere Neue Anleiheschuldnerin) von ihren sämtlichen Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen frei.

Artikel 15 Weitere Kapitalmaßnahmen, Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf

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

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

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

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

Artikel 16 Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger und Änderung der Anleihebedingungen

Das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz, "SCHVG") vom 31. Juli 2009 findet in seiner jeweils gültigen Fassung auf die Teilschuldverschreibungen Anwendung. Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

Artikel 17 Bekanntmachungen

Die Emittentin wird alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger im Bundesanzeiger veröffentlichen, sofern gesetzlich nicht eine andere Art der Bekanntmachung vorgeschrieben ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

Artikel 18 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ist soweit gesetzlich zulässig der Sitz der Emittentin.

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

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

5. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Rechte aus diesen Anleihebedingungen im eigenen Namen in jeden Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in einem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, geltend zu machen. Grundlage dafür ist die Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die zu enthalten hat:

(i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers,

(ii) den gesamten Nennwert der Teilschuldverschreibungen, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depots des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

Als Depotbank im Sinne dieses Artikels gilt jede Bank und jedes Finanzinstitut, welches die Verwahrung und die Verwaltung von Wertpapieren für andere (Depotgeschäfte) betreiben darf (einschließlich der Clearstream Banking AG) und bei der der Anleihegläubiger das Depot zur Verwahrung der Teilschuldverschreibungen unterhält.

V.4. Anhang 4 – Anleihebedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH (CPI Anleihe 2012-2019)

Anleihebedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH
6,0 %Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2019 (WKN: A1RETS / ISIN: DE000A1RETS4)
- CPI Anleihe 2012-2019 -

Artikel 1 Emittentin

Emittentin der CPI Anleihe 2012-2017 (im Folgenden "**Anleihe**") ist die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Artikel 2 Gesamtnennbetrag, Stückelung, Verbriefung,

1. Die CPI Anleihe 2012-2019 im Gesamtnennbetrag von (bis zu) EUR 15.000.000,-- ist eingeteilt in 150.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 100,-- (im Folgenden **„Teilschuldverschreibungen“**).

2. Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde (Sammelurkunde) ohne Zinsscheine. Die Globalurkunde trägt als firmenmäßige Zeichnung die Unterschrift der erforderlichen Anzahl zeichnungsberechtigter Vertreter der Emittentin. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn, verwahrt, bis sämtliche in der Globalurkunde verbrieften Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.

Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (im Folgenden "**Anleihegläubiger**") stehen Miteigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde zu, die gemäß dem anwendbaren Recht und den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können.

Artikel 3 Ausgabepreis und Stückzinsen, Ausgabeaufschlag (Agio), Mindestzeichnung

1. Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nennbetrags, somit EUR 100,--. Bei einer Zahlung des Ausgabepreises nach dem 1. Dezember 2012 werden Stückzinsen fällig.

2. Zusätzlich wird dem Zeichner ein Ausgabeaufschlag von 3 % des jeweiligen Nennbetrags (Gesamtnennbetrag der vom Anleihegläubiger gezeichneten Teilschuldverschreibungen) in Rechnung gestellt. Der Ausgabeaufschlag erhöht nicht den Nennbetrag und wird auch nicht zurückgezahlt.

3. Die Mindestzeichnung beträgt EUR 5.000,00 (in Worten: Euro Fünftausend) und entspricht 50 Teilschuldverschreibungen.

Artikel 4 Status der Teilschuldverschreibungen

Die Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind.

Artikel 5 Zusicherungen

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

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

(ii) sicherzustellen, dass sofern ein Anteil des Nettoemissionserlöses innerhalb der CPI Immobiliengruppe zum Zweck der Refinanzierung (Muttergesellschaft) bzw. Finanzierung der anderen Unternehmen der CPI Immobiliengruppe verwendet wird, dies zumindest zu marktgerechten Konditionen erfolgt, jedenfalls aber die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten aus diesem öffentlichen Angebot gegenüber den Anlegern gewährleistet ist.

Artikel 6 Verzinsung

1. Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem „Ausgabetag", dem 1. Dezember 2012 (einschließlich) bis (ausschließlich) zum 1. Dezember 2019 jeweils jährlich nachträglich am 1. Dezember eines Jahres („Zinszahlungstag") verzinst. Die Verzinsung beträgt nominal nominal 6,0 % p.a. auf ihren Nennbetrag.

2. Der erste Zinszahlungstag ist der 1. Dezember 2013.

3. Der Zeitraum zwischen dem 1. Dezember 2012 (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) sowie der jeweils nachfolgende Zeitraum, beginnend an einem Zinszahlungstag (einschließlich) und endend an dem Zinszahlungstag des jeweils darauffolgenden Kalenderjahres (ausschließlich) bildet die jeweilige „Zinsperiode". Die Zinsperiode wird kalendergenau berechnet, also mit 365 bzw. 366 Tagen. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden diese auf Grundlage der aktuellen Tage im Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage in der Zinsperiode, berechnet. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Methode).

Artikel 7 Laufzeit

Die Laufzeit der CPI Anleihe 2012-2019 beginnt am 1. Dezember 2012 und endet am 30. November 2019 (einschließlich), ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. Dadurch ergibt sich eine Laufzeit der Anleihe von über vier Kalenderjahren. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nach Maßgabe von Artikel 8 verkürzt sich die Laufzeit entsprechend.

Artikel 8 Kündigung

1. Eine ordentliche Kündigung seitens der Emittentin oder der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen.

2. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Anleihegläubiger ist in diesem Fall berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen durch eingeschriebenen Brief gegen Rückschein oder gegen schriftliches Empfangsbekenntnis der Emittentin insgesamt zu kündigen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung angelaufener Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund besteht insbesondere, wenn

(i) die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt, vorausgesetzt. Als nicht ordnungsgemäße Erfüllung gilt, insbesondere, wenn die Emittentin ihren Auszahlungsverpflichtungen nicht binnen 45 Tagen nach Fälligkeit nachgekommen ist.

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

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

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

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

Artikel 9 Rückzahlung

Soweit es nicht bereits durch andere Regelungen dieser Anleihebedingungen zu früheren Rückzahlungen kommt, werden die Teilschuldverschreibungen am 1. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig und zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Artikel 10 Zahlungen

1. Zahlungen auf das Kapital und auf die Zinsen erfolgen in Euro. Sie erfolgen vorbehaltlich gesetzlicher und steuerrechtlicher Vorschriften und Regelungen, über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung an die jeweilige für den Anleihegläubiger depotführende Stelle.

2. Fällt ein Fälligkeitstag nicht auf einen Bankarbeitstag und auf einen TARGET Geschäftstag, hat der Anleihegläubiger erst am darauffolgenden Bankarbeits- und TARGET Geschäftstag Anspruch auf Zahlung von Zinsen. Für derart sich ergebende Verzögerungen hat ein Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zinsen oder eine sich allenfalls sonst ergebende Entschädigung. Ein Bankarbeitstag im Sinne dieser Bestimmung ist ein Tag, an dem Kreditinstitute am Sitz der Emittentin (Frankfurt am Main) für den allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind. Ein TARGET Geschäftstag in diesem Sinne ist ein Tag, an dem das Trans European Automated Real Time Gross Settlement Transfer System 2 oder ein Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt.

3. Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen aus den Teilschuldverschreibungen an die Zahlstelle oder deren Order von ihrer Zahlungspflicht befreit. Eine Zahlung gilt als rechtzeitig, wenn diese mindestens 10 Tage vor dem Fälligkeitstag bei der Zahlstelle eingezahlt wurde.

4. Kapital im Sinne dieses Artikels bedeutet den Rückzahlungsbetrag sowie den vorzeitigen Rückzahlungsbetrag der Teilschuldverschreibungen.

Artikel 11 Zahlstelle

1. Als Zahlstelle fungiert die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, die Bankhaus Neelmeyer AG in ihrer Funktion als Zahlstelle abzuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle ist mit Ausnahme des Falles der Insolvenz der Zahlstelle nur wirksam, wenn die Anleihegläubiger hierüber mindestens 30 Tage im Voraus gemäß Artikel 17 informiert wurden.

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

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

Artikel 12 Steuern

Alle Zahlungen von Zinsen erfolgen unter Beachtung der geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen. Die Emittentin und die Zahlstelle sowie die depotführende Stelle sind berechtigt, sämtliche gesetzlich vorgeschriebenen einzubehaltenden Steuern und Abgaben von den an den Anleihegläubiger auszuzahlenden Beträgen abzuziehen und entsprechend abzuführen. Weder die Emittentin, die Zahlstelle noch die depotführende Stelle sind verpflichtet, dem Anleihegläubiger einzubehaltende Steuern und Abgaben zu erstatten.

Artikel 13 Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 Satz Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt

Artikel 14 Ersetzung der Emittentin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 15 Weitere Kapitalmaßnahmen, Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf

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

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

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

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

Artikel 16 Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger und Änderung der Anleihebedingungen

Das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz, "SCHVG") vom 31. Juli 2009 findet in seiner jeweils gültigen Fassung auf die Teilschuldverschreibungen Anwendung. Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

Artikel 17 Bekanntmachungen

Die Emittentin wird alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger im Bundesanzeiger veröffentlichen, sofern gesetzlich nicht eine andere Art der Bekanntmachung vorgeschrieben ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

Artikel 18 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ist soweit gesetzlich zulässig der Sitz der Emittentin.

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

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

5. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Rechte aus diesen Anleihebedingungen im eigenen Namen in jeden Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in einem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, geltend zu machen. Grundlage dafür ist die Vorlage einer Bescheinigung seiner Depotbank, die zu enthalten hat:

(i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers,

(ii) den gesamten Nennwert der Teilschuldverschreibungen, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depots des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

Als Depotbank im Sinne dieses Artikels gilt jede Bank und jedes Finanzinstitut, welches die Verwahrung und die Verwaltung von Wertpapieren für andere (Depotgeschäfte) betreiben darf (einschließlich der Clearstream Banking AG und bei der der Anleihegläubiger das Depot zur Verwahrung der Teilschuldverschreibungen unterhält.

V.5. Anhang 5 – geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften

Die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 und das Testat des Wirtschaftsprüfers wird nachfolgend eingescannt als Auszug aus dem Testat-Exemplar vom 29. Mai 2012 wiedergegeben, wodurch auch die Seitenzahlen („Blatt 1 bis 4") mit ersichtlich sind.

CPI Wiener Immobilien GmbH i. G.
Bockenheimer Landstraße 92
60323 Frankfurt am Main

IFRS- Eröffnungsbilanz zum 14. Feburar 2012

Aktiva	Euro	Passiva	Euro
Kurzfristiges Vermögen		Eigenkapital	
- Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		- Eingezahltes Kapital und Rücklagen	
= Eingeforderte ausstehende Einlagen (II.7.)	50.000,00	= Gezeichnetes Kapital, davon eingefordert (II.7.)	50.000,00
Summe der Vermögenswerte	50.000,00	Summe Eigenkapital und Schulden	50.000,00

CPI Wiener Immobilien GmbH i.G., Bockenheimer Landstraße 92, 60323 Frankfurt am Main

Anhang zur IFRS-Eröffungsbilanz zum 14. Februar 2012

I. Allgemeine Angaben

1. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) wurde mit. not. Urkunde Nr. 75/2012 vom 14.02.2012 des Rechtsanwalts Felix Wirmer als Notarverwalter des Notars a. D. Arnulf Wirmer, Frankfurt am Main, gegründet.
   Der Sitz der Gesellschaft ist in 60323 Frankfurt am Main. Für die Gesellschaft gilt grundsätzlich deutsches Recht.
2. Die Gesellschaft wurde am 29.03.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht in Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 93420 eingetragen. Mit dieser Eintragung ist die GmbH am 29.03.2012 rechtlich entstanden.
3. Entsprechend den vertraglichen Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Bestimmungen im deutschen GmbH-Gesetz war zum Zeitpunkt der Anmeldung der Gesellschaft zum Handelsregister die eingeforderte Einlage (Stammeinlage) auf das gezeichnete Kapital der GmbH (Stammkapital) in das Vermögen der Gesellschaft eingezahlt. Es stand zu diesem Zeitpunkt der Anmeldung auf einem Treuhand-Konto der Rechtsanwaltsgesellschaft „Dr. Graf Praschma, Heß + Rottloff, 60323 Frankfurt am Main" der Geschäftsführung der GmbH zur freien Verfügung.
4. Auch zum Zeitpunkt der Eintragung der GmbH in das Handelsregister am 29.03.2012 stand die Stammeinlage in noch voller Höhe von Euro 50.000,00 der Geschäftsführung der Gesellschaft auf diesem Treuhandkonto zur Verfügung.
5. Vor Eintragung der GmbH in das Handelsregister wurden keinerlei Geschäfte (Voreintragungsgeschäfte), gleich in welcher Art und Weise, getätigt.

II. Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz

1. Die Eröffnungsbilanz für die Gesellschaft wurde zum Zeitpunkt ihrer Gründung am 14. Februar 2012 aufgestellt. Somit ergeben sich auch keine Vorjahreswerte..
2. Vorstehende IFRS-Eröffungsbilanz wurde aus der auf der Basis deutschen Rechts (Handelsgesetzbuch) aufzustellenden Eröffnungsbilanz abgeleitet. Sie berücksichtigt zudem die Vorschriften der IFRS-Rechnungslegung (International Financial Reporting Standards), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, die auf freiwilliger Basis für die Gesellschaft Anwendung finden.
3. Die IFRS-Rechnungslegung erfolgt in deutscher Sprache und in der Euro-Währung.
4. Bei dieser Eröffnungsbilanz handelt es sich um einen Einzelabschluss (GmbH-Abschluss).
5. Bei dem Übergang von der Eröffnungsbilanz nach deutschem Recht zur IFRS-Eröffnungsbilanz ergab sich kein Unterschiedsbetrag
6. Da in der Eröffnungsbilanz sich nur der Gründungsakt der GmbH niederschlägt und keine weiteren Geschäftsvorfälle vorliegen, ist dieser Bilanz auch keine Gewinn- und Verlustrechnung, keine Gesamtergebnisrechnung und auch keine Kapitalflussrechnung beigefügt. Auch ein Lagebericht war nicht zu erstellen.
7. Die Bewertung des Eigenkapitals und der sich aus dem Gesellschaftsvertrag ableitenden kurzfristigen Forderung auf Einzahlung dieses Eigenkapitals in das Vermögen der Gesellschaft erfolgte mit dem fair value des eingebrachten Vermögenswertes = der in Euro eingezahlten Stammeinlage. Auf vorstehende Tz. I Nr. 4 wird verwiesen.

III. Sonstige Angaben

Zum alleinigen Geschäftsführer der Gesellschaft ist seit deren Gründung Herr Ernst Kreihsler, wohnhaft in A-1090 Wien, berufen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Gesellschaft hat gem. Tz. 9 des Gesellschaftsvertrages die mit der Gründung der Gesellschaft verbundenen Kosten der Eintragung und der Bekanntmachung bis zu einem Betrag von insgesamt Euro 2.500,00 zu tragen. Zum Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister war solcher Aufwand von der Gesellschaft noch nicht getragen (siehe der Betrag der Stammeinlage stand noch in voller Höhe der Gesellschaft zur Verfügung).

Die Gesellschaft wird sich zukünftig entsprechend dem Gegenstand ihres Unternehmens (Tz. 2 des Gesellschaftsvertrages) betätigen.

Für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz mit Anhang:

Bad Abbach, den 18. Mai 2012

Norman Tietze
Steuerberater

NORMAN TIETZE * STEUERBERATER * BAD ABBACH

Versicherung der gesetzlichen Vertreter:

Nach bestem Wissen versichere ich, dass vorstehende Eröffnungsbilanz mit beigefügtem Anhang auf der Basis der anzuwendenden IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der GmbH vermitteln.

Frankfurt am Main, den 21. Mai 2012

Ernst Kreihsler
Geschäftsführer der
CPI Wiener Immobilien GmbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe die Eröffnungsbilanz der am 14. Februar 2012 neu gegründeten Firma CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in 60322 Frankfurt am Main nebst Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung - geprüft. Die Gesellschaft wurde am 29. März 2012 in das Handelsregister beim für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Gericht eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft, deren Rechnungslegung (Einzelabschluss) zudem auf freiwilliger Basis auch den IFRS-Bestimmungen entsprechen soll.

Die Buchführung und die Aufstellung der Eröffnungsbilanz und des dieser beigefügten Anhangs nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den diese ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Eine Gewinn- und Verlustrechnung, eine Gesamtergebnisrechnung, eine Kapitalflussrechnung sowie ein Lagebericht wurden für die Gesellschaft nicht aufgestellt, da diese sich erst in der Gründungsphase befand (Eröffnungsbilanz zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft). Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die Eröffnungsbilanz nebst Anhang abzugeben und zu prüfen, ob diese auch den IFRS insgesamt entsprechen.

Ich habe meine Prüfung der Eröffnungsbilanz nebst Anhang nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch die Eröffnungsbilanz nebst Anhang unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens- und Finanzlage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Eröffnungsbilanz nebst Anhang überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung der Eröffnungsbilanz nebst Anhang. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Eröffnungsbilanz nebst Anhang den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft.

Eschborn, den 29. Mai 2012

Günter Grewer
Wirtschaftsprüfer

GÜNTER GREWER
WIRTSCHAFTS-PRÜFER
SIEGEL
ESCHBORN

V.6. Anhang 6 – geprüfte Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften

Die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 und das Testat des Wirtschaftsprüfers wird nachfolgend eingescannt als Auszug aus dem Testat-Exemplar vom 2. Oktober 2012 wiedergegeben, wodurch auch die Seitenzahlen („Blatt 1 bis 10") mit ersichtlich sind.

CPI Wiener Immobilien GmbH
Holzhausenstraße 19
60322 Frankfurt am Main

Zwischenbilanz zum 15. Septemer 2012

Aktiva	Anhang	Euro	Passiva	Anhang		Euro
Kurzfristiges Vermögen:			Eigenkapital:			
= Zahlungsmittel	13, 30	61.928,91	= eingezahltes Kapital und Rücklagen	14, 15	100.000,00	
			= Gesamtergebnis 14.2.-15.9.2012	26, 29,	-55.078,89	44.921,11
			Kurzfristige Schulden:			
			= kurzfristige Verbindlichkeiten	17, 20	12.774,80	
			= kurzfristige Rückstellungen	18, 19, 21	4.233,00	17.007,80
Summe Vermögenswerte		61.928,91	Summe Eigenkapital und Schulden			61.928,91

CPI Wiener Immobilien GmbH
Holzhausenstraße 19
60322 Frankfurt am Main

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 14.02.2012 bis 15.09.2012

	Anhang	Euro
Umsatzerlöse	24, 25	0,00
Aufwendungen	26, 27,	-55.078,84
Finanzierungskosten = Zinsen für kurzfristige Schulden	26	-0,05
Ergebnis vor Steuern = Fehlbetrag	26	-55.078,89
Steuern	26	0,00
Gesamtergebnis = Fehlbetrag	26	-55.078,89
Den Eigenkapitalgebern der Mutter-gesellschaft zuzurechnender Fehlbetrag	III.	-55.078,89

CPI Wiener Immobilien GmbH
Holzhausenstraße 19
60322 Frankfurt am Main

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital-Rücklagen	Gesamt-Ergebnis	Gesamtes Eigenkapital
Stand 14.02.2012	4, 5,	50.000,00			50.000,00
Kapitalnachschuss	14		50.000,00		50.000,00
Gesamtergebnis 14.02.-15.09.12	15, 29			-55.078,89	-55.078,89
Stand 15.09.2012		**50.000,00**	**50.000,00**	**-55.078,89**	**44.921,11**

CPI Wiener Immobilien GmbH
Holzhausenstraße 19
60322 Frankfurt am Main

Kapitalflussrechnung

	Anhang	Euro
Ergebnis nach Steuern	26	-55.078,89
Abschreibungen/Wertminderungen/Zuschreibungen		0,00
Veränderung der Vorräte		0,00
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0,00
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	12.774,80
Veränderung der Rückstellungen	18, 19	4.233,00
Veränderung der übrigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten		0,00
Mittelfluss aus betrieblicher Tätigkeit		17.007,80
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		0,00
Investitionen in Sachanlagen		0,00
Investitionen in Finanzanlagen		0,00
Erlöse aus Anlagenabgängen		0,00
Kauf/Verkauf von Wertpapieren		0,00
Veränderung der übrigen finanziellen Vermögenswerte		0,00
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		0,00
Einzahlung Stammkapital	4, 5	50.000,00
Eigenkapitalzufuhr (Kapitalzuschuss)	14	50.000,00
Ausgegebene Anleihen		0,00
Rückzahlung von Anleihen		0,00
Neuaufnahme von übrigen kurz- und langfristigen Finanzschulden		0,00
Tilgung von übrigen kurz- und langfristigen Finanzschulden		0,00
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		100.000,00
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		61.928,91
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente Stand 14.02.2012		0,00
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente Stand 15.09.2012	13	61.928,91

Anhang zum Zwischenabschluss zum 15. September 2012

I. Allgemeine Angaben

1. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) wurde mit notarieller Urkunde Nr. 75/2012 vom 14.02.2012 des Rechtsanwaltes Felix Wirmer als Notarverwalter des Notars a.D. Arnulf Wirmer, Frankfurt am Main, gegründet.

   Der Sitz der Gesellschaft ist in 60322 Frankfurt am Main. Für die Gesellschaft gilt grundsätzlich deutsches Recht.

2. Die Gesellschaft wurde am 29.03.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht in Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 93420 eingetragen. Mit dieser Eintragung ist die GmbH am 29.03.2012 rechtlich entstanden.

3. Entsprechend den vertraglichen Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Bestimmungen im deutschen GmbH-Gesetz war zum Zeitpunkt der Anmeldung der Gesellschaft zum Handelsregister die eingeforderte Einlage (Stammeinlage) auf das gezeichnete Kapital der GmbH (Stammkapital) in das Vermögen der Gesellschaft eingezahlt. Es stand zu diesem Zeitpunkt der Anmeldung auf einem Treuhand-Konto der Rechtsanwaltsgesellschaft Dr. Praschma, Heß & Rottloff, 60323 Frankfurt am Main, der Geschäftsführung der GmbH zur freien Verfügung.

4. Auch zum Zeitpunkt der Eintragung der GmbH in das Handelsregister am 29.03.2012 stand die Stammeinlage in noch voller Höhe von Euro 50.000,00 der Geschäftsführung der Gesellschaft auf diesem Treuhandkonto zur Verfügung.

5. Am 23.05.2012 wurde die Stammeinlage in Höhe von Euro 50.000,00 von dem Treuhandkonto auf das Geschäftskonto (Girokonto) der Gesellschaft bei der HypoVereinsbank in Frankfurt am Main transferiert.

6. Vor Eintragung der GmbH in das Handelsregister wurden keinerlei Geschäfte (Voreintragungsgeschäfte), gleich in welcher Art und Weise, getätigt.

7. Dieser Zwischenabschluss der Gesellschaft zum 15. September 2012 wurde aus dem auf der Basis deutschen Rechts (Handelsgesetzbuch = HGB) aufgestellten Zwischenabschluss abgeleitet. Er berücksichtigt auf freiwilliger Basis zudem die Vorschriften der IFRS-Rechnungslegung (International Financial Reporting Standards), wie diese in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind.

8. Bei diesem Zwischenabschluss handelt es sich um einen Einzelabschluss (GmbH-Abschluss). Bereits die Eröffnungsbilanz auf den 14.02.2012 wurde auch auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt. Da es sich um einen Zwischenabschluss innerhalb des ersten Geschäftsjahres der Gesellschaft handelt, liegen keine Vorjahreszahlen vor.

9. Die IFRS-Rechnungslegung erfolgt in deutscher Sprache und in Euro-Währung.

10. Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses auf Basis der IFRS-Rechnungslegung kamen u.a. folgende Rechnungslegungsstandards zur Anwendung:
    - IFRS 1 First-time Adoption of IFRS`s
    - Framework mit IAS 1, IAS 19, IAS 24, IAS 37, IAS 39

11. Dieser Zwischenabschluss auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften beinhaltet die Zwischenbilanz zum 15.09.2012, die Gesamtergebnisrechnung einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung (G+V) vom 14.02.12 bis 15.09.12, die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung und den diese Bestandteile erläuternden Anhang.

II. Erläuterungen der Abschlussposten

a) Erläuterungen der Zwischenbilanz

12. Die Zwischenbilanz ist nach Fristigkeiten gegliedert. Die G+V ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgebaut. Der cash flow aus der betrieblichen Tätigkeit in der Kaptalflussrechnung ist nach der direkten Methode ermittelt.

13. Der Bestand an Zahlungsmitteln besteht aus dem Bankguthaben (Girokonto) der Gesellschaft bei der HypoVereinsbank. Der in der Zwischenbilanz ausgewiesene Bestand stimmt mit dem Saldo des Kontoauszuges zum 15.09.2012 überein.

14. Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. August 2012 hat sich der Alleingesellschafter, die CPI Immobilien AG, Klagenfurt, verpflichtet, eine nicht zurückzahlbare Kapitalzuzahlung (= freiwilliger Kapitalnachschuss gem. §§ 26 ff. GmbHG = Kapitalrücklage) in Höhe von Euro 50.000,00 in das Vermögen der Gesellschaft einzuzahlen. Diese Einzahlung erfolgte am 12.09.12 auf das Girokonto der Gesellschaft. Sie steht der Gesellschaft ebenfalls uneingeschränkt zur Verfügung.

15. Die Bewertung des Eigenkapitals erfolgte mit dem fair value der eingebrachten Vermögenswerte = der in Euro eingezahlten Stammeinlage sowie der in Euro eingezahlten Kapitalzuzahlung.

16. Die kurzfristigen Schulden bestehen aus kurzfristigen Verbindlichkeiten und kurzfristigen Rückstellungen.

17. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen:

Herter, Stefan	714,00 Euro
Praschma, Heß & Rottloff	12.060,80 Euro
Verbindlichkeiten a. Lief. + Leist.	12.774,80 Euro

18. Rückstellungen für Abschlusskosten:

Kosten Aufstellung Zwischenabschuss	1.500,00 Euro
Prüfungskosten Zwischenabschluss	2.500,00 Euro
Rückstellung für Abschlusskosten	4.000,00 Euro

19. Sonstige Rückstellungen

Buchführungskosten 02-09/2012	233,00 Euro
Sonstige Rückstellungen	233,00 Euro

20. Verbindlichkeiten und Rückstellungen sind innerhalb eines Jahres fällig (kurzfristig) und mit ihren Rückzahlungsbeträgen (Erfüllungsbeträgen) bewertet. Sie sind als sichere Schulden im Sinne von IAS 39 zu werten.

21. Die Rückstellungen wurden bestmöglich geschätzt (IAS 37,36), ihre Bewertung erfolgte auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit den jeweiligen Rückzahlungsbeträgen (Erfüllungsbeträgen).

22. Eventual-Schulden (Eventual-Verbindlichkeiten) und unsichere Verbindlichkeiten sind keine vorhanden.

b) Erläuterungen der Gesamtergebnisrechnung einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung

23. Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das „one statement approach-Format" verwendet. Bei der G+V wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

24. Umsatzerlöse wurden in der Berichtsperiode 14.2.12 bis 15.9.12 von der Gesellschaft nicht erzielt.

25. Die Gesellschaft wird zukünftig Umsätze tätigen, die in Deutschland nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen (Erwerb, Betrieb und Veräußerung von Immobilien im EU-Ausland). Die bisher angefallenen Vorsteuern sind deshalb den jeweiligen Aufwendungen zugerechnet.

26. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

1. Bisher wurden keine Umsätze getätigt.
2. Zinsen wurden für das Geschäftskonto von der HypoVereinsbank belastet 0,05 Euro
3. Aufwendungen wurden getätigt für:

Kosten der Prospekterstellung	46.462,67 Euro
Büroservice	714,00 Euro
Rechts- und Beratungskosten	1.030,82 Euro
Kosten der Gründung	864,66 Euro
Buchführungskosten	233,00 Euro
Abschluss- und Prüfungskosten	5.724,19 Euro
Nebenkosten des Geldverkehrs	49,50 Euro
Aufwendungen insgesamt	55.078,89 Euro

Weitere Aufwendungen und Erträge fielen in der Geschäftsjahresperiode nicht an.

27. Zur Erstellung eines Wertpapierprospektes wurden bisher 46.462,67 Euro aufgewendet. Bis zur Fertigstellung dieses Prospektes werden voraussichtlich weitere Kosten für Honorare in Höhe von ca. 10.000,00 Euro und für die Prüfung und Billigung des Prospektes durch die BaFin in Höhe von ca. 19.500,00 Euro anfallen.

28. Zweck des Wertpapierprospektes ist die Gewinnung von Anlegern zur Investition in Schuldverschreibungen und Genussscheine der Gesellschaft mit dem Ziel, dass diese Immobilien in Österreich, insbesondere im Großraum Wien erwerben und ggf. sanieren kann.

c) Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

29. Aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung lässt sich die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode nachvollziehen. Der Bestand zum 15.09.12 entspricht dem in der Zwischenbilanz ausgewiesenen Eigenkapital.

d) Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

30. Die Kapitalflussrechnung weist die Herkunft und die Verwendung der liquiden Mittel, getrennt nach laufender Geschäftstätigkeit (Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit), nach Investitionen (Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit) und nach Finanzierung (Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit) aus. Sie wurde nach der direkten Methode aufgestellt. Der zum 15.09.12 ausgewiesene Bestand der Zahlungsmittel entspricht deren Ausweis in der Zwischenbilanz.

III. Sonstige Angaben

Alleiniger Gesellschafter der GmbH ist die CPI Immobilien AG, Klagenfurt/Österreich (Muttergesellschaft), eingetragen im Firmenbuch des Landgerichts Klagenfurt unter der Nummer FN 75351.

IV. Sonstige Angaben - Fortsetzung

Zum alleinigen Geschäftsführer der Gesellschaft ist seit deren Gründung Herr Ernst Kreihsler, wohnhaft in A-1090 Wien, berufen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Gesellschaft hat gem. Tz. 9 des Gesellschaftsvertrages die mit der Gründung der Gesellschaft verbundenen Kosten der Eintragung und der Bekanntmachung bis zu einem Betrag von insgesamt Euro 2.500,00 zu tragen. Die tatsächlich angefallenen Kosten in Höhe von Euro 864,66 wurden durch die Gesellschaft beglichen.

Die Gesellschaft wird sich zukünftig entsprechend dem Gegenstand ihres Unternehmens (Tz. 2 des Gesellschaftsvertrages) betätigen.

Für die Aufstellung der Zwischenbilanz mit Anhang:

Bad Abbach, den 25. September 2012

NORMAN TIETZE STEUERBERATER BAD ABBACH

Norman Tietze
Steuerberater

Versicherung des gesetzlichen Vertreters:

Nach bestem Wissen versichere ich, dass vorstehender Zwischenabschluss auf den 15.09.2012, bestehend aus Zwischenbilanz, Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 14.02.2012 bis 15.09.2012, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang auf der Basis der anzuwendenden IFRS Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GmbH vermitteln.

Frankfurt am Main, den 25. September 2012

Ernst Kreihsler
Geschäftsführer der
CPI Wiener Immobilien GmbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Zwischenabschluss zum 15. September 2012 der Firma CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in 60322 Frankfurt am Main, bestehend aus Zwischenbilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung für die Geschäftsjahresperiode 14.02.12 bis 15.09.12 - geprüft.

Die Gesellschaft wurde am 14.02.12 gegründet und am 29. März 2012 in das Handelsregister beim für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Gericht eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft, deren Rechnungslegung (Einzelabschluss) auf freiwilliger Basis den IFRS-Bestimmungen entsprechen soll.

Die Buchführung und die Aufstellung des Zwischenabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und nach den diese ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Zwischenabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben und zu prüfen, ob diese auch den IFRS insgesamt entsprechen.

Ich habe meine Prüfung des Zwischenabschlusses nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Zwischenabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Zwischenabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Zwischenabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Zwischenabschluss zum 15.09.2012 den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Eschborn, den 02. Oktober 2012

Günter Grewer
Wirtschaftsprüfer

GÜNTER GREWER
WIRTSCHAFTS-PRÜFER
SIEGEL
ESCHBORN

Teil VI. Unterschrift des Geschäftsführers

Frankfurt am Main, den 30. November 2012

KR Mag. Ernst Kreihsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH