

# **WERTPAPIERPROSPEKT**

**der**

## **CPI Wiener Immobilien GmbH**

**mit Sitz in Frankfurt am Main**

**für das Angebot von**

**2.000.000 Stück Inhaber-Genussscheinen 2012**

**im Nennbetrag von EUR 10,-- je Stück**

**somit im Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,--**

**WKN / ISIN: A1RETR / DE000A1RETR6**

**vom 30. November 2012**

# Inhaltsverzeichnis

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Teil I Zusammenfassung</b>  | <b>4</b>  |
| Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise.....   | 4         |
| Abschnitt B – Emittentin .....   | 5         |
| Abschnitt C - Wertpapiere .....  | 8         |
| Abschnitt D - Risiken .....  | 11        |
| Abschnitt E - Angebot .....  | 14        |
| <b>Teil II Risikofaktoren</b>  | <b>19</b> |
| II.1. In die Zukunft gerichtete Aussagen.....  | 19        |
| II.2. Allgemeine Risiken einer Kapitalanlage in die angebotenen Wertpapiere.....   | 19        |
| II.3. Risiken der Emittentin, ihrer Branche und der CPI Immobiliengruppe.....  | 25        |
| <b>Teil III Informationen zur CPI Wiener Immobilien GmbH</b>   | <b>31</b> |
| III.1. Verantwortliche Personen .....  | 31        |
| III.2. Abschlussprüfer.....  | 31        |
| III.3. Ausgewählte Finanzinformationen .....   | 31        |
| III.4. Risikofaktoren, die für die CPI Wiener Immobilien GmbH oder ihre Branche spezifisch sind .....                          | 33        |
| III.5. Angaben über die CPI Wiener Immobilien GmbH .....   | 33        |
| III.6. Geschäftsüberblick .....  | 34        |
| III.7. Organisationsstruktur der CPI Wiener Immobilien GmbH .....  | 35        |
| III.8. Trendinformationen .....  | 39        |
| III.9. Gewinnprognosen oder -schätzungen.....  | 40        |
| III.10. Geschäftsführung .....   | 40        |
| III.11. Praktiken der Geschäftsführung .....   | 41        |
| III.12. Hauptgesellschafter .....  | 41        |
| III.13. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....   | 42        |
| III.14. Zusätzliche Angaben.....   | 42        |
| III.15. Wesentliche Verträge .....   | 43        |
| III.16. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und<br>Interessentenerklärungen .....              | 43        |
| III.17. Einsehbare Dokumente.....  | 43        |
| III.18. Andere aktuelle Beteiligungsangebote der Emittentin .....  | 44        |
| III.19. Zustimmung Verwendung des Prospekts hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder<br>endgültigen Platzierung..... | 46        |
| <b>Teil IV Wertpapierbeschreibung</b>  | <b>47</b> |
| IV.1. Verantwortliche Personen.....  | 47        |
| IV.2. Risikofaktoren in Bezug auf die angebotenen Wertpapiere.....   | 47        |

|                 |  |           |
|-----------------|--|-----------|
| IV.3.           | Grundlegende Angaben.....  | 47        |
| IV.4.           | Angaben über die anzubietenden Wertpapiere .....   | 49        |
| IV.5.           | Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....   | 58        |
| <b>Teil V.</b>  | <b>Anhang</b>  | <b>64</b> |
| V.1.            | Anhang 1 - Handelsregisterauszug der CPI Wiener Immobilien GmbH vom 11.10.2012 .....   | 65        |
| V.2.            | Anhang 2 – Gesellschaftsvertrag der Emittentin .....   | 66        |
| V.3.            | Anhang 3 – Genussscheinbedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH<br>Inhaber-Genussscheine 2012 (WKN: A1RETR / ISIN: DE000A1RETR6) .....                                   | 68        |
| V.4.            | Anhang 4 – Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH<br>auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften und Testat des Wirtschaftsprüfers ..... | 75        |
| V.5.            | Anhang 5 – geprüfte Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 der CPI Wiener<br>Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungs-vorschriften .....            | 80        |
| <b>Teil VI.</b> | <b>Unterschrift des Geschäftsführers</b>   | <b>91</b> |

## 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 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.

| <b>Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise</b> |  |  |
|--|--|--|
| A.1  | Warnhinweise                                     | <p>Die Zusammenfassung soll als Einführung zum Prospekt verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die Inhaber-Genussscheine auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.</p> <p>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.</p> <p>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, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p> |
| A.2.   | Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung | 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 Inhabergenussscheine durch den Finanzintermediär übernimmt, der die Zustimmung zur Verwendung des Wertpapierprospekts erhalten hat.  |
|  | Angebotsfrist                                    | Die Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Inhabergenussscheine durch den Finanzintermediär erfolgen kann, entspricht der Zeichnungsfrist.   |

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

**Abschnitt B – Emittentin**

|      |   |   |
|------|---|---|
| B.1  | Juristische und kommerzielle Bezeichnung                                  | <p>Die Firma der Emittentin lautet: CPI Wiener Immobilien GmbH.</p> <p>Entfällt; die Emittentin verfügt über keine kommerzielle Bezeichnung.</p>  |
| B.2  | <p>Sitz</p> <p>Rechtsform</p> <p>geltendes Recht</p> <p>Gründungsland</p> | <p>Der Sitz der CPI Wiener Immobilien GmbH (nachfolgend auch nur als „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ bezeichnet) ist Frankfurt am Main.</p> <p>Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)</p> <p>Recht der Bundesrepublik Deutschland</p> <p>Bundesrepublik Deutschland</p>  |
| B.4b | Bekannte Trends   | <p>Für die Emittentin sind aufgrund der wirtschaftlichen Abhängigkeit zur CPI Immobilien-gruppe 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 Wohnungsmarkt 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.</p> |

|                                 |   |   |               |  |                          |           |                |  |                                 |           |
|---------------------------------|---|---|---------------|--|--------------------------|-----------|----------------|--|---------------------------------|-----------|
| B.5                             | Gruppe                                      | <p style="text-align: center;">CPI Immobilien AG</p> <pre> graph TD     CPI_Immobilien_AG[CPI Immobilien AG] --- CPI_Bautraeger[CPI Bauträger und Immobilien-Verwaltung GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- DIO_Bau[DIO Bau &amp; Planungen GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- CPI_Marketing[CPI Marketing GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- CPI_Hausverw[CPI Hausverwaltung GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- CPI_Beteiligungen[CPI Beteiligungen GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- CPI_1_Realwerte[CPI 1. Realwerte Verwaltungs GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- CPI_2_Realwerte[CPI 2. Realwerte Verwaltungs GmbH]     CPI_Immobilien_AG --- CPI_Wiener[CPI Wiener Immobilien GmbH] </pre> <p>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.</p> |               |  |                          |           |                |  |                                 |           |
| 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 | <p>Die CPI Wiener Immobilien GmbH verfügt als historische Finanzinformationen über die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 sowie die geprüften 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.</p> <p><b>Ausgewählte historische Finanzinformationen</b><br/> <b>aus der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 in Euro</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>AKTIVA</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">Summe der Vermögenswerte</td> <td style="text-align: right;">50.000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>PASSIVA</b></td> </tr> <tr> <td>Summe Eigenkapital und Schulden</td> <td style="text-align: right;">50.000,00</td> </tr> </table> <p>Von der Emittentin sind die Gründungskosten in Höhe von EUR 2500,- zu tragen.</p>  | <b>AKTIVA</b> |  | Summe der Vermögenswerte | 50.000,00 | <b>PASSIVA</b> |  | Summe Eigenkapital und Schulden | 50.000,00 |
| <b>AKTIVA</b>                   |   |   |               |  |                          |           |                |  |                                 |           |
| Summe der Vermögenswerte        | 50.000,00                                   |   |               |  |                          |           |                |  |                                 |           |
| <b>PASSIVA</b>                  |   |   |               |  |                          |           |                |  |                                 |           |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 50.000,00                                   |   |               |  |                          |           |                |  |                                 |           |

|      |   |   |
|------|---|---|
| B 12 |   | <p><b>Ausgewählte historische Finanzinformationen aus den geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012</b></p> <p><b>Zwischenbilanz zum 15. September 2012 in Euro</b></p> <p><b>AKTIVA</b></p> <p>Summe der Vermögenswerte 61.928,91</p> <p><b>PASSIVA</b></p> <p>Summe Eigenkapital und Schulden 61.928,91</p> <p><b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 14.02.2012 bis 15.09.2012 in Euro</b></p> <p>Umsatzerlöse 0,00</p> <p>Aufwendungen -55.078,84</p> <p>Finanzierungskosten -0,05</p> <p><b>Gesamtergebnis = Fehlbetrag -55.078,89</b></p> <p><b>Eigenkapitalveränderungsrechnung in Euro</b></p> <p>Gezeichnetes Kapital 50.000,00</p> <p>Kapitalrücklagen 50.000,00</p> <p>Gesamtergebnis -55.078,89</p> <p>Gesamtes Eigenkapital -44.921,11</p> <p><b>Kapitalflussrechnung in Euro</b></p> <p>Ergebnis nach Steuern -55.078,89</p> <p>Mittelfluss aus betrieblicher Tätigkeit 17.007,80</p> <p>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit 0,00</p> <p>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit 100.000,00</p> <p>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (Stand 14.02.2012) 0,00</p> <p>Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (Stand 15.09.2012) 61.928,91</p> |
| B 12 | <p>Wesentliche Veränderungen in den Aussichten</p> <p>Wesentliche Veränderungen in der Finanz- oder der Handelsposition</p> | <p>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.</p> <p>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.</p>   |
| B.13 | <p>Jüngste Geschäftsentwicklung</p>   | <p>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-Teilschuldverschreibungen) und damit zur Kapitalisie-</p>   |





|     |                             |  |
|-----|-----------------------------|--|
|     | Wertpapierkennung           | Schuldtitel in Form von Inhaber-Genussscheinen.<br>WKN / ISIN: A1RETR / DE000A1RETR6   |
| C.2 | Währung                     | Die Wertpapieremission lautet auf Euro.  |
| C.5 | Übertragbarkeit             | Der Inhaber von Genussscheinen 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. Eine Einschränkung besteht nur dahingehend, dass die Wertpapiere weder an einem organisierten Markt noch an anderen Sekundärmärkten (Freiverkehr, multilaterale Handelssysteme) frei gehandelt werden. Der Anleger muss sich daher selbst einen Käufer für seine Wertpapiere suchen. |
| C.8 | Rechte der Inhaber          | Die Inhaber-Genussscheine sind in Wertpapieren verbriefte Forderungen des Genussscheininhabers gegen die CPI Wiener Immobilien GmbH, mit denen die Inhaber der Genussscheine am Gewinn unter Berücksichtigung der zeitanteiligen Entwicklung des Vermögens der Emittentin gemäß Art. 4 der Genussscheinbedingungen partizipieren können und einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages zzgl. der Gewinnbeteiligung bzw. des durch eine mögliche Verlustteilnahme verminderten Nennbetrages haben. Der Rückzahlungsbetrag am Ende der Laufzeit kann weniger als 100 % des Nennwertes betragen  |
|     | Rangordnung                 | Die Inhaber-Genussscheine 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.  |
|     | Beschränkung der Rechte     | Die Genussscheininhaber stehen mit ihren Forderungen im Rang zwischen den Gesellschaftern der CPI Wiener Immobilien GmbH und den übrigen Gläubigern der Emittentin, sofern deren Forderungen nicht ebenfalls nachrangig sind. Die Genussscheininhaber sind mit anderen nachrangigen Forderungsgläubigern gleichrangig.   |
|     | Beschränkung der Rechte     | Entfällt, Eine Beschränkung der Rechte besteht nicht.  |
| C.9 | Zinsen                      | Entfällt; Eine feste Verzinsung der Genussscheinbeteiligung erfolgt nicht, so dass keine Zinsen und damit auch keine Zinszahlbarkeits- und Zinsfälligkeitstermine bestehen. Bei den Inhaber-Genussscheinen handelt es sich um nicht verzinsliche Wertpapiere mit einer Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung. Der Rückzahlungsbetrag am Ende der Laufzeit kann weniger als 100 % des Nennwertes betragen.  |
|     | Beschreibung des Basiswerts | Die Inhaber-Genussscheine nehmen am Jahresergebnis der Emittentin in Form einer Gewinn- oder Verlustbeteiligung teil. Sie sind damit abhängig von der wirtschaftlichen   |



|      |                                 |   |
|------|---------------------------------|---|
|      |                                 | <p>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 ausgegebene) 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. Der Anspruch auf Genussscheinvergütung entsteht mit dem auf die Zuteilung der Inhaber-Genussscheine folgenden Monatsersten, erstmalig zum 1. Dezember 2012, und endet am 31. Dezember 2028 bzw. mit dem Tag des Wirksamwerdens der außerordentlichen Kündigung.</p> <p>Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nimmt die Genussscheinbeteiligung am Gewinn- und Verlust im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.</p> |
| 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 | <p>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.</p> <p>Ein wesentlicher Risikofaktor ist das Bonitätsrisiko, welchem der Inhaber der Genussscheine in Bezug auf die Emittentin direkt sowie auch in Bezug auf deren Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, indirekt unterliegt. Die Auszahlung einer Gewinnbeteiligung sowie die Rückzahlung des Nennbetrages, vermindert um etwaige nicht aufgeholte Verlustanteile, 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 Inhaber von</p> |
|-----|---------------------------------------|---|

Genussscheinen 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 Inhaber-Genussscheine 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 von der Emittentin separat 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 Inhaber-Genussscheinen 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 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 Genussscheine 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 beeinflusst. Bei der Emittentin findet insoweit keine Verlustkompensation zwischen den beiden Geschäftsbereichen statt.

|     |  |   |
|-----|--|---|
| D.3 | Zentrale Risiken bzgl. der Wertpapiere | <p>Die Rückzahlung der angebotenen Inhaber-Genussscheine und die Zahlung der Gewinnbeteiligungen 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-Genussscheine stehen damit im Risiko des Totalverlusts und eignen sich nicht zur Besicherung anderer Forderungen.</p> <p>Bei den Genussscheinen handelt es sich nicht um verzinsliche Wertpapiere. Eine Rendite kann nicht garantiert werden. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er bei Beendigung seiner Beteiligung keine Rendite erzielt hat.</p> <p>Mit den Genussscheinen ist der Inhaber der Genussscheine von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und ihres Vermögens abhängig. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin mit ihrer Geschäftstätigkeit nur Verluste erwirtschaftet bzw. kostendeckend arbeitet und sich das Vermögen der Emittentin, einschließlich offener Rücklagen (abzüglich etwaiger anfallender Steuern) an den stillen Reserven und stillen Lasten sowie am Firmenwert, nicht positiv entwickelt. Für den Inhaber der Genussscheine bedeutet es das Risiko, dass am Ende des Beteiligungszeitraums keine auszuschüttenden Gewinne bestehen und der eingezahlte Nennbetrag aufgrund der Verlustbeteiligung vollständig aufgezehrt ist. In diesem Fall erhält der Inhaber der Genussscheine weder eine Gewinnbeteiligung noch eine Rückzahlung. Der Inhaber der Genussscheine erleidet in diesem Fall einen Totalverlust seines investierten Kapitals und erzielt auch keine Rendite.</p> <p>Der Anleger unterliegt dem Risiko, dass die Emittentin keine Gewinne erzielt. Erzielt die Gesellschaft keine Gewinne kann sie auch keine Gewinne an das Genussscheinkapital ausschütten und der Anleger erzielt mit seiner Anlage in die Genussscheine der Emittentin keine Rendite. Bei der zeitanteiligen Gewinnbeteiligung, in Form der Aufteilung des verteilbaren Gewinns gleichmäßig auf die 12 Monate des Geschäftsjahres, besteht für den Genussscheininhaber im ersten Beteiligungsjahr das Risiko, dass der auf ihn entfallende Gewinnanteil geringer ist, als wenn die Gewinne der jeweiligen Monate seiner Beteiligungszeit jeweils gesondert errechnet worden wären.</p> <p>Die Genussscheine nehmen am Verlust der Gesellschaft in voller Höhe durch eine Verminderung des Genussscheinkapitals und damit der Rückzahlungsansprüche teil. Es besteht das Risiko, dass bei Beendigung der Genussscheinbeteiligung das Genussscheinkapital aufgrund der Verlustbeteiligung bis auf null reduziert wurde. In diesem Fall besteht kein Rückzahlungsanspruch. Das vom Inhaber der Genussscheine eingezahlte Kapital ist verloren. Es ist der Totalverlust der Kapitalanlage eingetreten. Die Verlustbeteiligung erfolgt nicht zeitanteilig. Im ersten Beteiligungsjahr besteht das Risiko, dass der Genussscheininhaber sich einen Verlustanteil zurechnen lassen muss, der über das hinausgeht, für das er zeitanteilig einzustehen hätte.</p> <p>Bei den Inhaber-Genussscheinen handelt es sich um thesaurierende Wertpapiere. Die</p> |
|-----|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>auf die Investoren entfallenden Gewinnanteile werden daher nicht ausgeschüttet, sondern auf Ebene der Emittentin wiederveranlagt. Die Investoren haben daher keinen Anspruch auf Auszahlung der auf ihre Inhaber-Genussscheine entfallenden Gewinnanteile während der Laufzeit. Es besteht das Risiko, dass sie auch in Notfällen nicht über die thesaurierten Gewinne verfügen können und die Auszahlungsfälligkeit, maximal bis zum 30. Juni 2029, abwarten müssen. Die Inhaber-Genussscheine sollten daher nur von jenen Investoren gezeichnet werden, die nicht auf laufende Ausschüttungen angewiesen sind.</p> <p>Durch die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028 ist der Gläubiger der angebotenen Wertpapiere an die 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 Rückzahlungsbetrag sowie etwaiger Gewinnbeteiligungen - 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 Inhaber-Genussscheine sollten aus diesem Grund nur aus freien, nicht benötigten Finanzmitteln erworben werden.</p> <p>Bei einer unterjährigen Kündigung aus wichtigem Grund nimmt die Genussscheinbeteiligung nicht an der Entwicklung im aktuellen Geschäftsjahr teil. Basis der Berechnung des Rückzahlungsbetrages sowie des Gewinn- und Verlustanteils ist der jeweils letzte Bilanzstichtag. Für den Inhaber der Genussscheine besteht das Risiko, dass er an etwaigen Gewinnen im Jahr der Vornahme der außerordentlichen Kündigung nicht mehr partizipiert und insoweit einen Nachteil erleidet.</p> <p>Gemäß den Genussscheinbedingungen ist das Schuldverschreibungsgesetz anwendbar. Für die Emittentin besteht damit die Möglichkeit, mit Zustimmung der Hälfte der Inhaber der Genussscheine die Genussscheinbedingungen zu ändern. Für den Inhaber von Genussscheinen besteht damit das Risiko, dass zukünftig Genussscheinbedingungen gelten, mit denen von seiner Seite kein Einverständnis besteht.</p> <p>Die Inhaber-Genussscheine werden nicht an einem organisierten Markt oder ein einem Sekundärmarkt gehandelt. Der Inhaber der Genussscheine muss selbst einen Käufer für seine Inhaber-Genussscheine finden und einen Kaufpreis aushandeln. Es besteht das Risiko, dass der Genussscheininhaber keinen Käufer findet oder die Inhaber-Genussscheine nur mit Verlust verkaufen kann.</p> |
|--|--|---|

|                              |                        |  |
|------------------------------|------------------------|--|
| <b>Abschnitt E - Angebot</b> |                        |  |
| 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 Verkaufes sowie des damit verbundenen Nachbeschaffens neuer renovierungswürdiger Immobilien. Die CPI Immo- |

|  |                            |  |
|--|----------------------------|--|
|  | Zweckbestimmung der Erlöse | <p>biliengruppe benötigt zur Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung des bestehenden Geschäftsvolumens entsprechende Mittel in Form von Kapital.</p> <p>Von dem Emissionserlös, im Fall der Ausplatzierung von EUR 20.000.000,--, fallen Emissionskosten in Höhe von EUR 125.000,-- an. Der Nettoemissionserlös beträgt EUR 19.875.000,--. Der Ausgabeaufschlag wird von der Emittentin direkt als Provision an den Vertrieb ausgezahlt.</p> <p>Ausgehend von einer Ausplatzierung des Emissionsvolumens wird mit ca. 60 % (EUR 11.925.000,--) der überwiegende Teil des Nettoemissionserlöses der Emittentin für eigene Immobilienprojekte in Wien und der Wiener Umgebung (direkt oder indirekt) verwendet.</p> <p>Der Nettoemissionserlös der Emittentin wird ferner zu ca. 30 % (EUR 5.962.500,--) 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 Inhaberschuldverschreibungen 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 Teil des Nettoemissionserlöses der separat von der Emittentin angebotenen Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 14,925 Mio.) für die Refinanzierung ausreichend.</p> <p>Darüber hinaus werden ca. 10 % (EUR 1.987.500,--) zur Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobiliengruppe verwandt.</p> <p>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.</p> <p>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 vorlie-</p> |
|--|----------------------------|--|

|     |                     |  |
|-----|---------------------|--|
|     |                     | genden aktuellen Marktbedingungen (und unter Berücksichtigung der eigenen Verpflichtungen der Emittentin gegenüber ihren Gläubigern) entschieden.  |
| E.3 | Angebotskonditionen | <p>Angeboten werden Inhaber-Genussscheine im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,-- bei einer Mindestzeichnung von EUR 5.000,--. Die Höhe der maximal möglichen Zeichnung ist durch die jeweiligen Gesamtnennbeträge begrenzt. Das öffentliche Angebot beginnt einen Tag nach der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts und endet mit dem Ablauf der Gültigkeit dieses Wertpapierprospekts, 12 Monaten nach seiner Billigung. Das Angebot unterliegt den Genussscheinbedingungen (Anhang 3)</p> <p><b>Das Angebot im Überblick:</b></p> <p>Anzahl: 2.000.000 Stück</p> <p>Nennbetrag: EUR 10,-- je Stück</p> <p>Gesamtnennbetrag: EUR 20.000.000,--</p> <p>Ausgabepreis: EUR 10,-- je Stück (100 % des Nennbetrags)</p> <p>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.</p> <p>Der Ausgabeaufschlag wird in Höhe der Provisionen für die Vermittler (5 % des Nennbetrages) erhoben und an diese nach Erhalt ausgezahlt.</p> <p>Zeichnungspreis: Anzahl der Inhaber-Genussscheine x Ausgabepreis zzgl. des Ausgabeaufschlags</p> <p>Mindestzeichnung: EUR 5.000,-- (500 Inhaber-Genussscheine)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Basis des Jahresergebnisses vor Steuern vom Einkommen und Ertrag (Gewinn gemäß der Handelsbilanz) und</li> <li>• 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</li> </ul> |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>der Beteiligung am Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten sind, werden diese bei der jeweiligen Feststellung des Vermögens abgezogen.</p> <p>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 ausgegebene) 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.</p> <p>Im Fall einer außerordentlichen Kündigung nimmt die Genussscheinbeteiligung am Gewinn und Verlust im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.</p> <p><b>Gewinnauszahlung:</b> 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.</p> <p><b>Verlustbeteiligung:</b> bis zur vollen Höhe des Nennbetrags</p> <p><b>Rendite:</b> Eine Rendite kann aufgrund der Beteiligung an zukünftigen Gewinnen und Verlusten nicht angegeben werden.</p> <p><b>Laufzeit:</b> vom 1. Dezember 2012 bis zum 31. Dezember 2028</p> <p><b>Kündigungsrecht:</b> ausgeschlossen, Kündigungen aus wichtigem Grund bleiben davon unberührt.</p> <p><b>Rückzahlung:</b> nach der Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember</p> |
|--|--|--|

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Stimmrechte: Keine Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung</p> <p>Nachschusspflicht: Keine</p>  |
| E.4. | mögliche Interessenkonflikte           | <p>Interessenkonflikte können sich aufgrund der Personenidentität des Geschäftsführers und seiner Tätigkeit in anderen Unternehmen der CPI Immobiliengruppe ergeben.</p> <p>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.</p> |
| E.7  | Schätzung der Ausgaben für den Anleger | <p>Der Anleger hat neben dem Gesamtnennbetrag der gezeichneten Inhaber-Genussscheine die Provisionen für die Vermittler in Form eines Ausgabeaufschlags von 5 % 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 Inhaber-Genussscheine x Ausgabepreis zzgl. des Ausgabeaufschlags) beträgt damit 105 % des Ausgabepreises der vom Anleger gezeichneten Inhaber-Genussscheine (Anzahl der gezeichneten Inhaber-Genussscheine x Ausgabepreis).</p> <p>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 Anleger nicht gesondert in Rechnung gestellt, sondern aus dem eingezahlten Emissionsvolumen gezahlt.</p>  |

## **Teil II Risikofaktoren**

Potentielle Anleger sollten vor einer Entscheidung über den Erwerb von Inhaber-Genussscheinen 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 Inhaber-Genussscheine und die Zahlung der Gewinnbeteiligungen 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-Genussscheine stehen damit im Risiko des Totalverlusts und eignen sich nicht zur Besicherung anderer Forderungen.

#### **II.2.2. Keine verzinslichen Wertpapiere**

Bei den Genussscheinen handelt es sich nicht um verzinsliche Wertpapiere. Eine Rendite kann nicht garantiert werden. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er bei Beendigung seiner Beteiligung keine Rendite erzielt hat.

### **II.2.3. Risiko der Anlage in Genussscheine bei einem jungen Unternehmens im Entwicklungsstadium**

Mit den Genussscheinen ist der Inhaber der Genussscheine von der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und ihres Vermögens abhängig. 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 bzw. kostendeckend arbeitet und sich das Vermögen der Emittentin, einschließlich offener Rücklagen (abzüglich etwaiger anfallender Steuern) an den stillen Reserven und stillen Lasten sowie am Firmenwert, nicht positiv entwickelt. Für den Inhaber der Genussscheine bedeutet es das Risiko, dass am Ende des Beteiligungszeitraums keine auszuschüttenden Gewinne bestehen und der eingezahlte Nennbetrag aufgrund der Verlustbeteiligung vollständig aufgezehrt ist. In diesem Fall erhält der Inhaber der Genussscheine weder eine Gewinnbeteiligung noch eine Rückzahlung. Der Inhaber der Genussscheine erleidet in diesem Fall einen Totalverlust seines investierten Kapitals und erzielt auch keine Rendite.

### **II.2.4. Risiko der Gewinnbeteiligung**

Der Anleger unterliegt dem Risiko, dass die Emittentin keine Gewinne erzielt. Erzielt die Gesellschaft keine Gewinne kann sie auch keine Gewinne an das Genussscheinkapital ausschütten und der Anleger erzielt mit seiner Anlage in die Genussscheine der Emittentin keine Rendite.

### **II.2.5 Risiko der zeitanteiligen Gewinnbeteiligung**

Bei der zeitanteiligen Gewinnbeteiligung, in Form der Aufteilung des verteilbaren Gewinns gleichmäßig auf die 12 Monate des Geschäftsjahres, besteht für den Genussscheininhaber im ersten Beteiligungsjahr das Risiko, dass der auf ihn entfallende Gewinnanteil geringer ist, als wenn die Gewinne der jeweiligen Monate seiner Beteiligungszeit jeweils gesondert errechnet worden wären.

### **II.2.6. Risiko der Verlustbeteiligung**

Die Genussscheine nehmen am Verlust der Gesellschaft in voller Höhe durch eine Verminderung des Genussscheinkapitals und damit der Rückzahlungsansprüche teil. Es besteht das Risiko, dass bei Beendigung der Genussscheinbeteiligung das Genussscheinkapital aufgrund der Verlustbeteiligung bis auf null reduziert wurde. In diesem Fall besteht kein Rückzahlungsanspruch. Das vom Inhaber der Genussscheine eingezahlte Kapital ist verloren. Es ist der Totalverlust der Kapitalanlage eingetreten.

Die Verlustbeteiligung erfolgt nicht zeitanteilig. Im ersten Beteiligungsjahr besteht das Risiko, dass der Genussscheininhaber sich einen Verlustanteil zurechnen lassen muss, der über das hinausgeht, für das er zeitanteilig einzustehen hätte.

### **II.2.7. Risiken, die sich daraus ergeben, dass die Inhaber-Genussscheine thesaurierende Wertpapiere sind**

Bei den Inhaber-Genussscheinen handelt es sich um thesaurierende Wertpapiere. Die auf die Investoren entfallenden Gewinnanteile werden daher nicht ausgeschüttet, sondern auf Ebene der Emittentin wiederveranlagt. Die Investoren haben daher keinen Anspruch auf Auszahlung der auf ihre Inhaber-Genussscheine entfallenden Gewinnanteile während der Laufzeit. Es besteht das Risiko, dass sie auch in Notfällen nicht über die thesaurierten Gewinne verfügen können und die Auszahlungsfälligkeit, maximal bis zum 30. Juni 2029, abwarten müssen. Die

Inhaber-Genussscheine sollten daher nur von jenen Investoren gezeichnet werden, die nicht auf laufende Ausschüttungen angewiesen sind.

#### **II.2.8. Risiko der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028**

Durch die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028 ist der Gläubiger der angebotenen Wertpapiere an die 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 Rückzahlungsbetrag sowie etwaiger Gewinnbeteiligungen - 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 Inhaber-Genussscheine sollten aus diesem Grund nur aus freien, nicht benötigten Finanzmitteln erworben werden.

#### **II.2.9. Risiko der unterjährigen Kündigung aus wichtigem Grund**

Bei einer unterjährigen Kündigung aus wichtigem Grund nimmt die Genussscheinbeteiligung nicht an der Entwicklung im aktuellen Geschäftsjahr teil. Basis der Berechnung des Rückzahlungsbetrages sowie des Gewinn- und Verlustanteils ist der jeweils letzte Bilanzstichtag. Für den Inhaber der Genussscheine besteht das Risiko, dass er an etwaigen Gewinnen im Jahr der Vornahme der außerordentlichen Kündigung nicht mehr partizipiert und insoweit einen Nachteil erleidet.

#### **II.2.10. Risiken aus der Abhängigkeit von der Bonität der CPI Wiener Immobilien GmbH**

Die Zahlung etwaiger erwirtschafteter Gewinne bei den Inhaber-Genussscheinen 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.

Verfügt die Emittentin zum Zeitpunkt der Beendigung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen für eine Rückzahlung bzw. für die jährlichen Zinszahlungen nicht über ausreichend liquide Mittel besteht das Risiko, dass einer Refinanzierung am Kapitalmarkt bedarf. Kann diese nicht erfolgreich durchgeführt werden, müssten etwaige bis dahin erworbene Bestandsimmobilien veräußert werden. Für den Inhaber der Genussscheine besteht das Risiko, dass dabei der Emittentin für ihre Geschäftstätigkeit wichtige Vermögenswerte entzogen werden. 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 für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und indirekt auch zu Lasten der Gewinn- und Verlustbeteiligung des Inhabers der Genussscheine sowie der Höhe seines Anspruchs auf Rückzahlung des Nennbetrags auswirken.

#### **II.2.11. 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-Genussscheine 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 vorliegende gesamte Emissionsvolumen übersteigen und damit eine vollständige Refinanzierung auch im Fall der Ausplatizierung 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 ebenfalls von der Emittentin 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 erheblicher 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 dieser und aus den separat angebotenen 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 erfolgen kann. Eine außerplanmäßige Veräußerung sowie eine Refinanzierung zu wesentlich höheren Kosten können sich nachteilig auf die weitere Geschäftstätigkeit der Muttergesellschaft und damit auch indirekt zu Lasten der Inhaber der vorliegend angebotenen Inhaber-Genussscheine auswirken.

Im Zusammenhang mit der Bonität der Muttergesellschaft besteht ein Risiko in der Finanzierung der Immobilien durch Bankdarlehen. Es besteht das Risiko, dass die Muttergesellschaft aufgrund der mit der Finanzierung einhergehenden dinglichen Sicherung diese finanzierten Immobilien nicht verwerten kann, solange die Darlehen gegenüber den Kreditinstituten nicht zurückgezahlt wurden.

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

#### **II.2.12. Nicht vollständige Ausplatizierung dieser Emission**

Kann diese Emission nicht ausplatziert werden, kann die Emittentin das geplante 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 Ver-

fügung. 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 Genussscheine nachteilig auswirken. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gläubiger dieser neuen Kapitalaufnahmen mit ihren Forderungen gegenüber Neugläubigern und insbesondere den Gläubigern dieser Emission (Inhaber der vorliegend angebotenen Genussscheine) vorrangig sind und dies im Ergebnis ebenfalls zu einem Totalverlust für den Anleger führen kann.

#### **II.2.13. Nachrangigkeitsrisiko**

Im Fall der Liquidation der Gesellschaft oder der Insolvenz werden die Inhaber der Genussscheine nach allen anderen nicht nachrangigen Gläubigern (z.B. den Inhabern der Inhaber-Teilschuldverschreibungen) der Emittentin bedient. Dies kann bedeuten, dass die Einlage nicht oder nur zu einem geringen Bruchteil ausgezahlt werden kann. Für den Gläubiger der Genussscheine besteht das Risiko, dass am Ende des Beteiligungszeitraums keine auszuschüttenden Gewinne bestehen und der eingezahlte Nennbetrag aufgrund der Verlustbeteiligung vollständig aufgezehrt ist. In diesem Fall erhält der Gläubiger der Genussscheine weder eine Gewinnbeteiligung noch eine Rückzahlung in Bezug auf den Nennbetrag. Der Gläubiger der Genussscheine erleidet einen Totalverlust.

#### **II.2.14. 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 zum Nennbetrag abzüglich etwaiger noch nicht aufgehobener Verlustbeteiligungen und der Gewinnbeteiligungen ganz oder teilweise zu befriedigen, bedeutet dies den Totalverlust bzw. den teilweisen Verlust der investierten Mittel (Ausgabenpreis zzgl. Ausgabeaufschlag) und der Gewinnbeteiligungen.

#### **II.2.15. 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 zum Nennbetrag abzüglich etwaiger noch nicht aufgehobener Verlustbeteiligungen und der Gewinnbeteiligungen ganz oder teilweise zu befriedigen, bedeutet dies den Totalverlust bzw. den teilweisen Verlust der investierten Mittel (Ausgabenpreis zzgl. Ausgabeaufschlag) und der Gewinnbeteiligungen.

#### **II.2.16. Risiken aus einer eingeschränkten Veräußerbarkeit der Inhaber-Genussscheine**

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 Inhaber der Genussscheine muss sich daher selbst einen Käufer für seine Inhaber-Genussscheine suchen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger als Inhaber der Wertpapiere keinen Käufer für seine Wertpapiere findet oder nur einen Käufer, der einen geringeren Betrag als den aktuellen Rückzahlungsbetrag zahlt.

#### **II.2.17. Kreditrisiko**

Die angebotenen Inhaber-Genussscheine sind keine taugliche Kreditgrundlage. Sie sollten keinesfalls mit einem Kredit finanziert werden, da bei einem Eingreifen des Totalverlusttrisikos die Kreditkosten (z.B. Bearbeitungsgebüh-

ren, 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 Gewinnbeteiligungen 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 Inhaber-Genussscheine auf Kredit zu erwerben.

#### **II.2.18. Risiko fehlender Mitwirkungs- und Vermögensrechte**

Die angebotenen Inhaber-Genussscheine begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Zahlung der Gewinnbeteiligungen und Rückzahlung zum Nennbetrag abzüglich etwaiger noch nicht aufgeholt Verlustbeteiligungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit. Sie 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 Zahlung der Gewinnbeteiligungen und zum Nennbetrag abzüglich etwaiger noch nicht aufgeholt Verlustbeteiligungen an den Anleger auswirken.

#### **II.2.19. Steuerrisiken**

Der Anleger 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 Inhaber-Genussscheinbeteiligung 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 können die Zahlung der Gewinnbeteiligungen und die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zum Nennbetrag abzüglich etwaiger noch nicht aufgeholt Verlustbeteiligungen gefährdet sein.

#### **II.2.20. Inflationsrisiko**

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

#### **II.2.21. Risiko, das sich aus der Kostenbelastung (Transaktionskosten und Spesen) ergibt**

Neben dem Ausgabepreis fällt ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % auf den gezeichneten Nennbetrag an. Dieser ist weder rückzahlbar noch wird er bei der Berechnung der Gewinnbeteiligung mit berücksichtigt.

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

Diese Kostenbelastung vermindert die Ertragschancen, welche sich aus der Gewinnbeteiligung der Inhaber-Genussscheine ergeben.



### **II.2.22. 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.2.23. Risiko sich ändernder Genussscheinbedingungen**

Gemäß den Genussscheinbedingungen ist das Schuldverschreibungsgesetz anwendbar. Für die Emittentin besteht damit die Möglichkeit, mit Zustimmung der Hälfte der Inhaber von Genussscheinen die Genussscheinbedingungen zu ändern. Für die Inhaber von Genussscheinen besteht damit das Risiko, das zukünftig Genussscheinbedingungen 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.2.11. 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 Ankaufpreisen 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen negativ beeinträchtigen.

### **II.3.3. Risiko, 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 auch auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen auswirken.

#### **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 auch auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen auswirken.

#### **II.2.11. 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. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen auswirken.

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

Es kann 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 auch auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen auswirken.

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

Leerstellungsrisiken ergeben sich daraus, dass die Nutzbarkeit und Veräußerbarkeit von Immobilien sehr stark von ihrem Standort, der aktuellen Marktlage, der Projektentwicklung und der Nachfrage nach einem bestimmten Objekt abhängig sind. Die Emittentin ist daher einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Leerstände wirken sich bei der Emittentin negativ aus und können deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auch die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 auch auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen kommen.

#### **II.3.15. Risiken, die sich daraus ergeben, dass das Investitionsportfolio 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen negativ beeinflussen.

#### **II.3.16. Risiko des beherrschenden Einflusses der Gesellschafter**

Der Geschäftsführer, Herr KR Mag. Kreihlsler 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. Kreihlsler 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 einer Rückzahlung des Genussscheinkapitals zum

Nennbetrag bzw. auf Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 einer Rückzahlung des Genuss-scheinkapitals zum Nennbetrag bzw. die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genuss-scheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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 Schuldner 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 auf die Möglichkeit einer Rückzahlung des Genuss-scheinkapitals zum Nennbetrag bzw. auf die Auszahlung des durch eine Verlustbeteiligung reduzierten Nennbetrags und auf die Entstehung und Auszahlung von Gewinnen 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

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

#### Ausgewählte historische Finanzinformationen aus der Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012

|                                 | Euro      |
|---------------------------------|-----------|
| <b>AKTIVA</b>                   |           |
| Summe der Vermögenswerte        | 50.000,00 |
| <b>PASSIVA</b>                  |           |
| 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**

|                                 | <b>Euro</b> |
|---------------------------------|-------------|
| <b>AKTIVA</b>                   |             |
| Summe der Vermögenswerte        | 61.928,91   |
| <b>PASSIVA</b>                  |             |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 61.928,91   |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 14.02.2012 bis 15.09.2012**

|                                    | <b>Euro</b>       |
|------------------------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse                       | 0,00              |
| Aufwendungen                       | -55.078,84        |
| Finanzierungskosten                | -0,05             |
| <b>Gesamtergebnis = Fehlbetrag</b> | <b>-55.078,89</b> |

**Eigenkapitalveränderungsrechnung**

|                       | <b>Euro</b> |
|-----------------------|-------------|
| Gezeichnetes Kapital  | 50.000,00   |
| Kapitalrücklagen      | 50.000,00   |
| Gesamtergebnis        | -55.078,89  |
| Gesamtes Eigenkapital | -44.921,11  |

**Kapitalflussrechnung**

|  | <b>Euro</b> |
|--|-------------|
| 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<br>(Stand 14.02.2012) | 0,00        |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente<br>(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 19 bis 30 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-Teilschuldverschreibungen) 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 Alleingeschafterin (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 Stiltalbauten 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 Stiltalbauten 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.

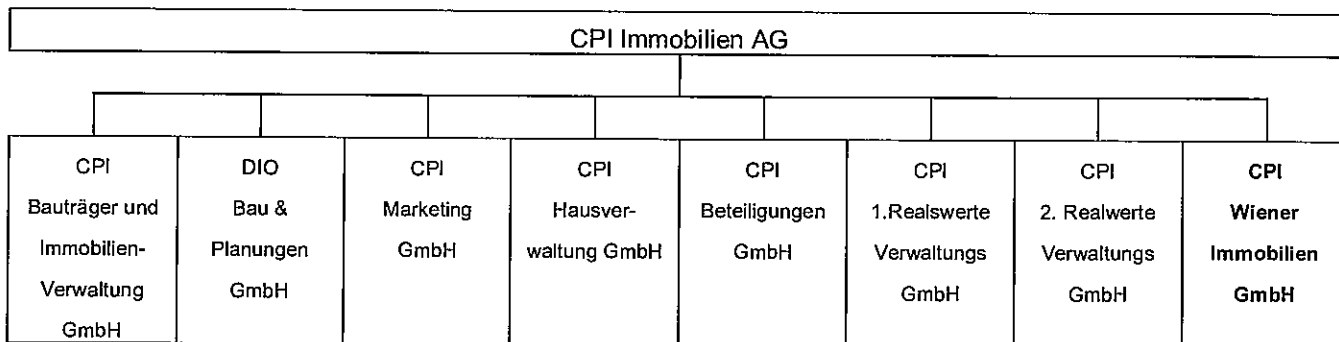
### III.6.3. Angaben zur Wettbewerbssituation

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](http://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 Develop-

ment 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 gesamt von EUR 105.630.572,-- (jeweils Buchwerte). Die Umsatzerlöse der CPI Immobilien AG betragen im Geschäftsjahr 2011 EUR 4.685.071,33 und die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 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 betragen 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 betrug der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2010 EUR 2.796.491,89.

Bei der CPI Immobilien AG sind derzeit 6 Mitarbeiter und in der CPI Immobilien-Gruppe 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 Inhabergenusscheinen 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 wurden in den Risikofaktoren unter Punkt II.2.11. (Seite 21) und II.3.1. (Seite 25) 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 Wohnungsimmobiliemarkt 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 Kreihlsler. Der Ehrentitel „Kommerzialrat“ ist ein Titel der Republik Österreich, der vom Wirtschaftsminister verliehen wird.

Herr KR Mag. Kreihlsler 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. Kreihlsler 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. Kreihlsler 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. Kreihlsler 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 28 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 4 und 5 Bestandteil dieses Wertpapierprospekts.

Die Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 und die Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 wurden durch Herrn Wirtschaftsprüfer Günter Grewer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die vollständigen Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers sind jeweils in der geprüften Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 (Anhang 4) und den geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 (Anhang 5) 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
- Anleihebedingungen der Inhaber Teilschuldverschreibungen (CPI-Anleihe 2012-2017 und CPI-Anleihe 2012-2019),
- Jahresabschlüsse der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, für die Geschäftsjahre 2010 und 2011.

Während der Gültigkeitsdauer des Wertpapierprospekts ist dieser ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin [www.wiener-immobilien.eu](http://www.wiener-immobilien.eu) sowie der Muttergesellschaft, der CPI Immobilien AG, [www.cpi.co.at](http://www.cpi.co.at), veröffentlicht.

### III.18. Andere aktuelle Beteiligungsangebote der Emittentin

Neben dem vorliegenden Angebot werden von der Emittentin zwei Inhaber-Teilschuldverschreibungen angeboten, deren Anlagebedingungen nachfolgend im Überblick dargestellt werden:

#### CPI Anleihe 2012-2017

|                       |  |
|-----------------------|--|
| WKN / SIN:            | A1RETS / DE000A1 RETS4   |
| 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 Inhaber-Teilschuldverschreibungen (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 Inhaber-Teilschuldverschreibung beträgt entsprechend 103 % des Ausgabepreises, also EUR 103,--.<br>Der Ausgabeaufschlag wird in Höhe der Provisionen für die Vermittler (3 % des Nennbetrages) erhoben und an diese nach Erhalt ausgezahlt. |
| 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**

|                      |  |
|----------------------|--|
| WKN / SIN:           | 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 Inhaber-Teilschuldverschreibungen (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 Inhaber-Teilschuldverschreibung beträgt entsprechend 103 % des Ausgabepreises, also EUR 103,--.<br>Der Ausgabeaufschlag wird in Höhe der Provisionen für die Vermittler (3 % des Nennbetrages) erhoben und an diese nach Erhalt ausgezahlt. |
| 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 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt.  |

### **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 Inhabergenussscheine 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 Inhabergenussscheine erteilt.

Die Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Inhabergenussscheine 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 Inhabergenussscheine 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 31 des Wertpapierprospekts.

### **IV.2. Risikofaktoren in Bezug auf die angebotenen Wertpapiere**

Siehe Ausführungen zu Teil II „Risikofaktoren“ auf den Seiten 19 bis 30 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 auch durch den Nettoemissionserlös und damit durch dieses Angebot zum Teil 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 20.000.000,--, fallen Emissionskosten in Höhe von EUR 125.000,-- an. Der Nettoemissionserlös beträgt EUR 19.875.000,--. Der Ausgabeaufschlag wird von der Emittentin direkt als Provision an den Vertrieb ausgezahlt.

Ausgehend von einer Ausplatzierung des Emissionsvolumens wird mit ca. 60 % (EUR 11.925.000,--) 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 5.962.500,--) zur Refinanzierung der CPI Immobilien AG verwendet. Für die längerfristig angelegte Geschäftstätigkeit im Zuge des Ankaufes, der Entwicklung (Um- und Ausbauten) und des Verkaufes 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 bereits 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-Teilschuldverschreibungen in Höhe von EUR 8.962.500,--) in Höhe von insgesamt EUR 14.925.000,-- für die Refinanzierung ausreichend.

Darüber hinaus werden ca. 10 % (EUR 1.987.500,--) 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 müssen.

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 (Inhaber-Genussscheine, WKN /ISIN: A1RETR / DE000A1RETR6 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. Die Inhaber der Genussscheine sind nicht am Liquidationserlös und über die in Artikel 4 der Genussscheinbedingungen geregelte besondere Gewinnbeteiligung hinaus, nicht an den Stillen Reserven der Emittentin beteiligt. Die Inhaber-Genussscheine sind auf Grund der Bilanzierung nach den IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen als Fremdkapital auszuweisen und bilden Nicht-Dividendenwerte.

Bei den Inhaber-Genussscheinen handelt es sich um nicht verzinsliche Wertpapiere mit einer Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung. Der Rückzahlungsbetrag am Ende der Laufzeit kann weniger als 100 % des Nennwertes betragen.

|                    |  |
|--------------------|--|
| WKN:               | WKN /ISIN: A1RETR / DE000A1RETR6   |
| 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.<br>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: <ul style="list-style-type: none"><li>• auf Basis des Jahresergebnisses vor Steuern vom Einkommen und Ertrag (Gewinn gemäß der Handelsbilanz)</li></ul> und <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 Betei-</li></ul> |

ligung 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 ausgegebene) 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 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.

**Laufzeitende :** 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

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

Die Inhaber-Genussscheine wurden nach deutschem Recht geschaffen. Im deutschen Recht sind Genussscheine nicht ausdrücklich, sondern in §§ 793 ff. BGB nur in den Grundzügen, geregelt. Ein Genussschein ist die verbriefte Form eines Genussrechts und damit ein Wertpapier. Der Genussschein kann bezüglich seiner Bedingungen individuell ausgestaltet werden. In der vorliegenden Ausgestaltung ist es ein Schuldtitel. Auf die Inhaber-Genussscheine findet Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) Anwendung.

#### **IV.4.3. Art und Verbriefung**

Bei den Inhaber-Genussscheinen handelt es sich um Wertpapiere. Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde (Sammelurkunde) ohne Gewinnanteilsscheine. 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-Genussscheinen erfüllt sind.

Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Inhaber-Genussscheine oder einzelner Gewinnanteilsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Genussscheine 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 Genussscheininhaber stehen mit ihren Forderungen im Rang zwischen den Gesellschaftern der CPI Wiener Immobilien GmbH und den übrigen Gläubigern der Emittentin (z.B. den Inhabern der ebenfalls von Emittentin mit separatem Angebot emittierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen), sofern deren Forderungen nicht ebenfalls nachrangig sind. Die Genussscheininhaber sind mit anderen nachrangigen Forderungsgläubigern gleichrangig.

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

Die Inhaber-Genussscheine sind in Wertpapieren verbriefte Forderungen des Genussscheininhabers gegen die CPI Wiener Immobilien GmbH, mit denen die Inhaber der Genussscheine am Gewinn unter Berücksichtigung der zeitanteiligen Entwicklung des Vermögens der Emittentin gemäß Art. 4 der Genussscheinbedingungen partizipieren können und einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages zzgl. der Gewinnbeteiligung bzw. des durch eine mögliche Verlustteilnahme verminderten Nennbetrages haben.

Die Inhaber-Genussscheine 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 zu der Gewinn- und Verlustbeteiligung**

Bei den Inhaber-Genussscheinen handelt es sich um nicht verzinsliche Wertpapiere, so dass keine Zinsen bestehen. Entsprechend ist ein Zinssatz weder festgelegt noch ist er auf einen Basiswert gestützt.

Die Inhaber-Genussscheine gewähren den Genussscheininhabern eine Genussscheinsvergütung in Form einer zeitanteiligen jährlichen Gewinnbeteiligung im Verhältnis des Genussscheinkapitals (Gesamtnennbetrag aller am jeweiligen Bilanzstichtag zugeteilten Inhaber-Genussscheine) zum Stammkapital. Die einzelnen Genussscheine partizipieren an dem auf das Genussscheinkapital entfallenden Gewinnanteil im Verhältnis ihres Nennbetrags zum Genussscheinkapital und der Beteiligungszeit. Bei der Mindestzeichnung von 500 Genussscheinen beträgt der Anteil dieser Genussscheine insgesamt 0,025 % des auf das Genussscheinkapital entfallenden Gewinnanteils. Auf einen einzelnen Genussschein entfällt dabei ein Anteil in Höhe von 0,00005 %. Ob und in welcher Höhe eine Gewinnbeteiligung erfolgt, ist von der Erzielung eines Gewinns und der positiven Entwicklung des Vermögens der Gesellschaft und damit von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin abhängig. Aufgrund der erst jungen Historie der Emittentin liegen keine historischen Werte vor, durch die eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und damit die Erzielung eines etwaigen Jahresüberschusses eingeschätzt werden kann.

Der Gewinn wird jeweils zum Bilanzstichtag, 31. Dezember eines Jahres, ermittelt. Der Gewinn wird mit der Feststellung des Jahresabschlusses der Emittentin für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr durch die Gesellschafter festgestellt.

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 ausgegebene) 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. Der Anspruch auf Genussscheinvergütung entsteht mit dem auf die Zuteilung der Inhaber-Genussscheine folgenden Monatsersten, erstmalig zum 1. Dezember 2012, und endet am 31. Dezember 2028 bzw. mit dem Tag des Wirksamwerdens der außerordentlichen Kündigung.

Die Genussscheinvergütung in Form der Gewinnbeteiligung wird thesauriert. Eine jährliche Auszahlung erfolgt nicht. Die Auszahlung der Genussscheinvergütungen in Form der Gewinnbeteiligung erfolgt nach der Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2028, spätestens am 30. Juni 2029, im Fall einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund spätestens sechs Wochen nach der Beendigung der Genussscheinbeteiligung durch den Genussscheininhaber.

Weist die CPI Wiener Immobilien GmbH in ihrem Jahresabschluss einen Jahresfehlbetrag aus, so nimmt das Genussscheinkapital (Gesamtnennbetrag aller am Bilanzstichtag zugeteilten Inhaber-Genussscheine) an diesem bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das Genussscheinkapital im Verhältnis zu den nicht besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteil anteilig und im Verhältnis zu den besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteil vorrangig vermindert wird. Die einzelnen Genussscheine nehmen an dem auf das Genussscheinkapital entfallenden Verlustanteil im Verhältnis ihres Nennbetrags zum Genussscheinkapital teil. Bei der Mindestzeichnung von 500 Genussscheinen beträgt der Anteil dieser Genussscheine insgesamt 0,025 % des auf das Genussscheinkapital entfallenden Verlustanteils. Auf einen einzelnen Genussschein entfällt dabei ein Anteil in Höhe von 0,00005 %. Die einzelnen Genussscheininhaber nehmen mit ihrer Beteiligung am Verlust der Gesellschaft in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil. Im Fall des Verlustes ergibt sich für die Genussscheininhaber keine zeitanteilige Zurechnung eines Verlustes. Ein Verlust wird mit dem jeweils zum (letzten) Bilanzstichtag bestehenden Genussscheinkapital verrechnet. Die bilanzstichtagsbezogene Verteilung von Verlusten erfolgt im linearen Verhältnis zum gesamten Genussscheinkapital, unabhängig von der chronologischen Reihenfolge der Entstehung der letztendlichen Zusammensetzung. Eine Zurechnung von Verlusten über die Höhe des jeweiligen Genussscheinkapitals des einzelnen Genussscheininhabers hinaus ist nicht möglich. Der Rückzahlungsbetrag kann aufgrund der Verlustbeteiligung auch weniger als 100 % des Nennbetrages betragen.

Sofern das Genussscheinkapital aufgrund von Jahresfehlbeträgen durch Verlustkompensationen reduziert wurde, müssen die entsprechenden Genussscheinkapitalminderungen vorrangig aus Gewinnen zukünftiger Geschäftsjahre wieder ausgeglichen werden um den ursprünglich eingezahlten Nennbetrag wieder herzustellen. Die Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre mindern daher zukünftige Jahresergebnisse vor Steuern vom Einkommen und Ertrag entsprechend. Kann die durch Verlustkompensation erfolgte Genussscheinkapitalminderung (Verringerung des Gesamtnennbetrages) bis zum Ende der Genussscheinbeteiligung nicht vollständig ausgeglichen werden, hat der Genussscheininhaber keinen Anspruch auf den ursprünglich eingezahlten Nennbetrag. Der Rückzahlungsanspruch besteht nur in Höhe des durch die Verlustbeteiligung verringerten Nennbetrages (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). Endet eine Genussscheinbeteiligung durch eine Kündigung aus wichtigem Grund unterjährig, ist zur Berücksichtigung etwaiger Verlustbeteiligungen das Verhältnis am unmittelbar vorangegangenen Bilanzstichtag maßgebend. Sie nimmt an dem Gewinn und Verlust im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.

Ob der Ausweis eines Jahresfehlbetrages erfolgen muss, ist von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin abhängig. Aufgrund der erst jungen Historie der Emittentin liegen keine historischen Werte vor, durch die eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und damit ein etwaiger Ausweis eines Jahresfehlbetrages eingeschätzt werden kann.

Die Höhe der Haftung des einzelnen Genussscheininhabers für Verluste der CPI Wiener Immobilien GmbH ist auf den Nennbetrag der ihm zugeteilten Inhaber-Genussscheine beschränkt. Alle darüber hinausgehenden Verluste gehen automatisch und ausschließlich zulasten der CPI Wiener Immobilien GmbH.

Die Emittentin wird die Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung des nachträglich für das vorangegangene Geschäftsjahr berechnen und im auf der Homepage [www.wiener-immobilien.eu](http://www.wiener-immobilien.eu) und [www.cpi.co.at](http://www.cpi.co.at) zum 1. Juli eines Jahres, beginnend am 1. Juli 2013, bekannt geben. Die Berechnung der Gewinn- und Verlustbeteiligung erfolgt durch die Gesellschaft selbst. Die Gewinnbeteiligung ist abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Für die sich darauf ergebenden Risiken wird auf die Ausführungen in den Risikofaktoren (Gliederungspunkte II.2.3., II.2.6 und II.2.10.) verwiesen.

Für den Anspruch auf die Zahlung der Gewinnbeteiligung und der Kapitalrückzahlung beträgt die Verjährungsfrist drei Jahre. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, an dem der Anspruch entstanden ist.

#### **IV.4.8. Bestimmungen zur Rückzahlung**

Die Rückzahlung erfolgt nach der Billigung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2028 durch die Gesellschafter, spätestens am 30. Juni 2029.

Im Fall einer außerordentlichen Kündigung erfolgt die Rückzahlung spätestens sechs Wochen nach der Beendigung der Genussscheinbeteiligung.

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. D.h., sofern die während der Laufzeit von den Inhaber-Genussscheinen getragenen Verluste noch nicht durch Jahresüberschüsse der Folgejahre ausgeglichen worden sind, entspricht der Rückzahlungsbetrag dem Nennbetrag abzüglich der noch nicht wieder ausgeglichenen Fehlbeträge zzgl. des ausgewiesenen Anteils am Jahresüberschuss bzw. abzüglich des Anteils am Jahresfehlbetrag der CPI Wiener Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2028. Endet eine Genussscheinbeteiligung durch eine Kündigung aus wichtigem Grund unterjährig, ist zur Berücksichtigung etwaiger Verlustbeteiligungen das Verhältnis am unmittelbar vorangegangenen Bilanzstichtag maßgebend. Sie nimmt an dem Gewinn und Verlust im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.

Aufgrund der Verlustbeteiligung der Genussscheininhaber kann der Rückzahlungsanspruch nicht 100 % des Nennbetrages der Inhaber-Genussscheine betragen.

#### **IV.4.9. Angaben zur Rendite**

Die Rendite ist der Ertrag des Genussscheins in Relation zum investierten Kapital (Zeichnungspreis). Die Gesamtrendite wird errechnet, indem man den Gesamtgewinn des Genussscheins über die Laufzeit mit 100 multipliziert und dieses Produkt durch den Zeichnungspreis (Nominalbetrag zzgl. dem Ausgabeaufschlag) teilt.

Summe der addierten jährlichen Gewinne x 100

---

Zeichnungspreis (Ausgabepreis zzgl. Ausgabeaufschlag)

Die jährliche Durchschnittsrendite ergibt sich, indem man in dieser Rechnung den Zeichnungspreis im Nenner mit der entsprechenden Laufzeit in Jahren multipliziert.

$$\frac{\text{Summe der addierten jährlichen Gewinne} \times 100}{\text{Zeichnungspreis (Ausgabepreis zzgl. Ausgabeaufschlag)} \times \text{Laufzeit in Jahren}}$$

Eine konkrete Rendite kann aufgrund der Beteiligung an zukünftigen Gewinnen und Verlusten nicht angegeben werden. Es besteht eine Verlustbeteiligung bis zur vollen Höhe des Nennbetrags.

#### **IV.4.10. Vertretung der Genussscheininhaber**

Es besteht keine Vertretung der Schuldtitelinhaber (Genussscheininhaber) 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-Genussscheine Anwendung, wodurch von den Inhabern der Genussscheine ein gemeinsamer Vertreter bestellt werden kann.

*Bestellung des gemeinsamen Vertreters:* Zur Wahrung der Rechte der Inhaber der Genussscheine können die Emittentin in den Genussscheinbedingungen oder die Inhaber der Genussscheine durch Mehrheitsbeschluss einen gemeinsamen Vertreter („gemeinsamen Vertreter“) für alle Inhaber der Genussscheine 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 Inhaber der Genussscheine die maßgeblichen Umstände offen legen, bevor sie als gemeinsamer Vertreter bestellt wird. Der gemeinsame Vertreter hat die Genussscheininhaber 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 Inhabern der Genussscheine 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 Inhaber der Genussscheine zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Inhaber der Genussscheine ermächtigt ist, sind die einzelnen Inhaber der Genussscheine zur selbstständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht berechtigt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Inhabern der Genussscheine zu berichten.

*Haftung:* Der gemeinsame Vertreter haftet den Inhabern der Genussscheine 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 Inhaber der Genussscheine beschränkt werden. Über die Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Inhaber der Genussscheine gegen gemeinsamen Vertreter entscheiden die Inhaber der Genussscheine.

*Abberufung:* Der gemeinsame Vertreter kann von Inhabern der Genussscheine jederzeit ohne Angaben von Gründen abberufen werden.

#### **IV.4.11. Grundlagen dieser Neuemission**

Die Emission der Wertpapiere liegt im Ermessen der Geschäftsleitung. Dieser Emission der Inhaber-Genussscheine 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 Genussscheinen 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-Genussscheinen 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 Genussscheine 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.

#### Gewerbsteuer

Werden die vorliegend angebotenen Wertpapiere im Betriebsvermögen des Gläubigers gehalten, unterliegen die Einkünfte der allgemeinen Einkommensbesteuerung sowie der Gewerbesteuer. Sie unterliegen damit nicht der Abgeltungssteuer. Die im Zusammenhang mit den Inhaber-Genussscheinen 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 Zahlungen von Gewinnbeteiligungen 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 Genussscheine auszahlenden Beträgen abzuziehen und entsprechend abzuführen. Weder die Emittentin, die Zahlstelle noch die depotführende Stelle sind verpflichtet, dem Inhaber der Genussscheine 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 die Inhaber-Genussscheine betreffenden Bekanntmachungen mit Wirkung für und gegen sämtliche Inhaber der Genussscheine im Bundesanzeiger veröffentlichen, sofern gesetzlich nicht eine andere Art der Bekanntmachung vorgeschrieben ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Genussscheininhaber bedarf es nicht.

### **IV.5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot**

#### **IV.5.1. Bedingungen für das Angebot**

Das Angebot unterliegt für die Inhaber-Genussscheine den Genussscheinbedingungen (Anhang 3).

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

Angeboten werden Inhaber-Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,-- (in Worten: Euro Zwanzig Millionen) bei einer Mindestzeichnung von EUR 5.000,--. Die Höhe der maximal möglichen Zeichnung ist durch die jeweiligen Gesamtnennbeträge begrenzt.

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

Das öffentliche Angebot und damit auch die Zeichnungsfrist beginnt einen Tag nach der Veröffentlichung des Wertpapierprospekts. Sie endet mit dem Ablauf der Gültigkeit dieses Wertpapierprospekts. Der Wertpapierprospekt ist nach seiner Billigung 12 Monate lang gültig. Eine Verpflichtung zur Ausplatzierung der angebotenen Inhaber-Genussscheine besteht nicht. Die CPI Wiener Immobilien GmbH kann die Emission jederzeit schließen. Die nicht platzierten Inhaber-Genussscheine entfallen für diese Emission ersatzlos.

Die angebotenen Inhaber-Genussscheine können von natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften durch die wirksame Zeichnung der gewünschten Anzahl der Inhaber-Genussscheine 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 Inhaber-Genussscheine durch die Emittentin. Jedem Anleger werden die ihm zugeteilten Inhaber-Genussscheine in das von ihm im Zeichnungsschein angegebene Depot eingebucht und die Anzahl der zugeteilten Inhaber-Genussscheine 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 Inhaber-Genussscheine zugeteilt und insoweit reduziert.

Der Zeichnungspreis (Anzahl der gezeichneten Inhaber-Genussscheine x Ausgabepreis zzgl. des Ausgabeaufschlags) beträgt damit 105 % des Ausgabepreises der vom Anleger gezeichneten Inhaber-Genussscheine (Anzahl der gezeichneten Inhaber-Genussscheine x Ausgabepreis) ist unverzüglich fällig.

Die CPI Wiener Immobilien GmbH 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.

Die CPI Wiener Immobilien GmbH ist zum Erwerb eigener Inhaber-Genussscheine berechtigt.

Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages hat auf das im Zeichnungsschein angegebene Zeichnungskonto der CPI Wiener Immobilien GmbH zu erfolgen.

Mit der Einzahlung des Zeichnungsbetrages auf dem Zeichnungskonto der CPI Wiener Immobilien GmbH erfüllt der Anleger seine Verpflichtung aus dem Zeichnungsantrag. Davon unberührt bleibt das Recht der CPI Wiener Immobilien GmbH, ausstehende Zeichnungsbeträge gegenüber dem Anleger einzufordern und geltend zu machen.

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

#### **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-Genussscheinen erfüllt sind.

Die dem Inhaber zugeteilten Genussscheine 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 dieses öffentlichen Angebots binnen zwei Wochen auf ihrer Internetseite [www.wiener-immobilien.eu](http://www.wiener-immobilien.eu) und [www.cpi.co.at](http://www.cpi.co.at) offenlegen.

#### **IV.5.6. Vorzugsrechte**

Etwaige Vorzugsrechte bei der Zeichnung bestehen nicht.

#### **IV.5.7. Angebotspreis, Ausgabeaufschlag und Emissionskosten**

Der Ausgabepreis der Inhaber-Genussscheine beträgt 100 % des Nennbetrags, somit EUR 10,--.

Zusätzlich wird dem Zeichner ein Ausgabeaufschlag von 5 % des jeweiligen Nennbetrags in Rechnung gestellt. 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 Zeichnungspreis entspricht der Summe aus der Anzahl der gezeichneten Inhaber-Genussscheine multipliziert mit dem Ausgabepreis zuzüglich des Ausgabeaufschlags.

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.

#### **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 Provision auf die Vermittlung der Wertpapiere (5 % auf den Nennbetrag der gezeichneten Genussscheine) fallen zusätzlich zum Ausgabepreis an und erhöhen nicht den Nennbetrag der Wertpapiere und werden auch nicht zurückgezahlt. Die Kosten für den Erwerb eines Genussscheins betragen entsprechend 105 % des Ausgabepreises (EUR 10,50).

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 abuberufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle ist mit Aus-

nahme des Falles der Insolvenz der Zahlstelle nur wirksam, wenn die Inhaber der Genussscheine hierüber mindestens 30 Tage im Voraus informiert wurden.

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

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

Die Gutschrift der Gewinnbeteiligung sowie der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Genussschein depottführende Stelle.

Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen auf die Inhaber-Genussscheine 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 Genussscheinbedingungen**

*Schuldverschreibungsgesetz:* §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz, „SchVG“) vom 31. Juli 2009 finden in ihrer jeweils gültigen Fassung auf die Inhaber-Genussscheine Anwendung. Infolgedessen kann die Emittentin durch Zustimmung eines Mehrheitsbeschlusses der Inhaber der Genussscheine die Genussscheinbedingungen ändern.

*Beschlussgegenstände:* Die Genussscheininhaber können durch Mehrheitsbeschluss insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:

- (i) der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder den Ausschluss der Gewinnbeteiligung,
- (ii) der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung,
- (iii) der Verringerung der Hauptforderung,
- (iv) der Umwandlung oder den Umtausch der Inhaber-Genussscheine in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen,
- (v) der Änderung der Währung der Inhaber-Genussscheine,
- (vi) die Bestellung oder Abberufung eines gemeinsamen Vertreters der Gläubiger, und
- (vii) der Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Genussscheinbedingungen

Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Inhaber der Genussscheine durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

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

Die Versammlung der Inhaber der Genussscheine wird von der Emittentin oder dem gemeinsamen Vertreter der Inhaber der Genussscheine einberufen. Gemäß § 9 Abs. (1) Satz 1 i.V.m. § 18 SchVG ist sie einzuberufen, wenn

Inhaber der Genussscheine, deren Genussscheine 5 % des Nennwertes der ausstehenden Genussscheine 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 Inhabern der Genussscheine die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

Inhaber der Genussscheine haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmenabgabe 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 Inhabers der Genussscheine zu bezeichnen;
- (ii) den gesamten Nennwert der Inhaber-Genussscheine anzugeben, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung den bei dieser Depotbank bestehenden Depots des Inhaber der Genussscheine 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 Inhaber der Genussscheine mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.

Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Genussscheinbedingungen geändert wird, insbesondere die im Abschnitt IV.5.10. Abs. 2 Punkt (i) bis (vii) 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 Genussscheinbedingungen zuzustimmen.

*Stimmrecht:* An Abstimmungen der Inhaber der Genussscheine entweder Inhaber der Genussscheine nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Genussscheinen 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 Inhaber-Genussscheine, deren Stimmrechte ruhen, dem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für einen mit der Emittentin verbundenes Unternehmen. Niemand darf das Stimmrecht zu dem in Satz 3 erster Halbsatz bezeichneten Zwecke ausüben.

*Verbindlichkeit:* Die Mehrheitsbeschlüsse der Inhaber der Genussscheine sind für alle Inhaber der Genussscheine gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Inhaber der Genussscheine, der nicht gleiche Bedingun-

gen für alle Inhaber der Genussscheine vorsieht, ist unwirksam, es sei denn die benachteiligten Inhaber der Genussscheine 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



V.1. Anhang 1 - Handelsregisterauszug der CPI Wiener Immobilien GmbH vom 11.10.2012

| Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main |   | Ausdruck<br>Abruf vom 11.10.2012 17:31 |  | Nummer der Firma:<br>Seite 1 von 1 |   | HRB 93420                                |  |
|--|---|--|--|------------------------------------|---|--|--|
| Nummer der Eintragung                                | a) Firma<br>b) Sitz, Niederlassung, inländische<br>Geschäftsanschrift,<br>Empfangsberechtigte Person,<br>Zweigstellenanschriften<br>c) Gegenstand des Unternehmens  | Gründ- oder<br>Stammkapital            | a) Allgemeine Vertretungsregelung<br>b) Vorstand, Leitungsvorgang,<br>geschäftsführende Direktoren, parastän-<br>dlich handelnde Gesellschafter, Geschäftsführer,<br>Vertretungsberechtigte und besondere<br>Vertretungsbefugnisse   | Prokura                            | a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder<br>Gesellschaftsvertrag<br>b) Sonstige Rechtsverhältnisse | a) Tag der Eintragung<br>b) Bemerkungen  |  |
| 1  | 2   | 3                                      | 4  | 5                                  | 6   | 7  |  |
| 1  | a) CPI Wiener Immobilien GmbH<br>b) Frankfurt<br>Geschäftsanschrift:<br>Beckenhaimer Landstraße 92, 60323<br>Frankfurt<br>c) Der Erwerb, die Bewirtschaftung und die<br>Veräußerung von Immobilien,<br>insbesondere im Großraum Wien,<br>Österreich; die Beteiligung an und/oder die<br>Finanzierung von Unternehmen der<br>Immobilienwirtschaft, einschließlich von<br>verbundenen Unternehmen sofern diese<br>Unternehmen schwerpunktmäßig im<br>Großraum Wien, Österreich investieren. | 50.000,00<br>EUR                       | a)<br>Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er<br>die Gesellschaft allein. Sind mehrere<br>Geschäftsführer bestellt, so wird die<br>Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder<br>durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit<br>einem Prokuristen vertreten.<br>b)<br>Geschäfts/Oberr:<br>Kreitsdor, Ernst, Wien/Österreich, *15.04.1960<br>einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im<br>Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen<br>Namen oder als Vertreter eines Dritten<br>Rechtsgeschäfte abzuschließen. |                                    | a)<br>Gesellschaft mit beschränkter Haftung<br>Gesellschaftsvertrag vom 14.02.2012            | a)<br>29.03.2012<br>Merz<br>b)<br>Fall 1 |  |
| 2  | b) <b>Geändert, nun:</b><br>Geschäftsanschrift:<br>Holzhausensk. 19, 60323 Frankfurt am<br>Main   |  |  |                                    |   | a)<br>09.10.2012<br>Merz<br>b)<br>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. Der Geschäftsführer Ernst Kreihlsler ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**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 – Genussscheinbedingungen der CPI Wiener Immobilien GmbH Inhaber-Genussscheine 2012 (WKN: A1RETR / ISIN: DE000A1RETR6)**

#### **Artikel 1 Emittentin**

Emittentin der Inhaber-Genussscheine ist die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

#### **Artikel 2 Gesamtnennbetrag, Stückelung, Verbriefung**

1. Die Inhaber-Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,-- ist durch 2.000.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Genussscheine mit einem Nennbetrag von je EUR 10,-- verbrieft. Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde (Sammelurkunde) ohne Gewinnanteilsscheine. 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-Genussscheinen erfüllt sind.

2. Der Anspruch auf Einzelverbriefung einzelner Inhaber-Genussscheine oder einzelner Gewinnanteilsscheine ist ausdrücklich ausgeschlossen. Den Inhabern der Genussscheine 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, Mindestzeichnung, Vermittlungsprovision**

1. Die Inhaber-Genussscheine werden zu einem Ausgabepreis von EUR 10,-- je Genussschein (100 % des Nennbetrages) angeboten.

2. Die Mindestzeichnung beträgt EUR 5.000,-- (in Worten: Euro Fünftausend) und entspricht 500 Inhaber-Genussscheinen.

3. Zusätzlich wird dem Zeichner ein Ausgabeaufschlag von 5 % des jeweiligen Nennbetrags (Gesamtnennbetrag der vom Genussscheinsgläubiger gezeichneten Genussscheine) in Rechnung gestellt. Der Ausgabeaufschlag erhöht nicht den Nennbetrag und wird auch nicht zurückgezahlt.

#### **Artikel 4 Vergütung (Gewinnbeteiligung)**

1. 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.

2. 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 ausgegebene) 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,-- (in Worten: Euro Null) beträgt.

3. 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. Der Anspruch auf Genussscheinvergütung entsteht mit dem auf die Zuteilung der Inhaber-Genussscheine folgenden Monatsersten und endet am 31. Dezember 2028 bzw. mit dem Tag des Wirksamwerdens der außerordentlichen Kündigung.

4. Die Genussscheinvergütung in Form der jährlichen Gewinnbeteiligung wird thesauriert. Eine jährliche Auszahlung erfolgt nicht.

5. Endet eine Genussscheinbeteiligung durch eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund unterjährig, nimmt sie an dem Gewinn im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.

#### **Artikel 5 Verlustbeteiligung / Haftungsumfang**

1. Weist die CPI Wiener Immobilien GmbH in ihrem Jahresabschluss einen Jahresfehlbetrag aus, so nimmt das Genussscheinkapital (Gesamtnennbetrag aller am Bilanzstichtag zugeteilten Inhaber-Genussscheine) an diesem bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das Genussscheinkapital im Verhältnis zu den nicht besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteil anteilig und im Verhältnis zu den besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteil vorrangig vermindert wird.

Die einzelnen Genussscheininhaber nehmen mit ihrer Genussscheinbeteiligung am Verlust der Gesellschaft in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil. Im Fall des Verlustes ergibt sich für die Genussscheininhaber keine zeitanteilige Zurechnung eines Verlustes. Ein Verlust wird mit dem jeweils zum (letzten) Bilanzstichtag bestehenden Genussscheinkapital verrechnet. Die bilanzstichtagsbezogene Verteilung von Verlusten erfolgt im linearen Verhältnis zum gesamten Genussscheinkapital, unabhängig von der chronologischen Reihenfolge der Entstehung der letztendlichen Zusammensetzung. Eine Zurechnung von Verlusten über die Höhe des jeweiligen Genussscheinkapitals des einzelnen Genussscheininhabers hinaus ist nicht möglich.

2. Sofern das Genussscheinkapital durch Verlustkompensationen reduziert wurde, müssen die entsprechenden Genussscheinkapitalminderungen vorrangig aus Gewinnen zukünftiger Geschäftsjahre wieder ausgeglichen werden und mindern daher zukünftige Jahresergebnisse vor Steuern vom Einkommen und Ertrag entsprechend.

3. Die Höhe der Haftung des einzelnen Genussscheininhabers für Verluste der CPI Wiener Immobilien GmbH ist auf den Nennbetrag der ihm zugeteilten Inhaber-Genussscheine beschränkt. Alle darüber hinausgehenden Verluste gehen automatisch und ausschließlich zulasten der CPI Wiener Immobilien GmbH.

4. Endet eine Genussscheinbeteiligung durch eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund unterjährig, nimmt sie an dem Verlust im Geschäftsjahr der Kündigung nicht teil.

## **Artikel 6 Zahlungen**

1. Die Gewinne werden zusammen mit der Rückzahlung des Nennbetrags am Ende der Beteiligung ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach der Billigung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafter für das Geschäftsjahr 2028, spätestens am 30. Juni 2029.

2. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung erfolgen die Zahlungen spätestens sechs Wochen nach der Beendigung der Genussscheinbeteiligung.

3. 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. D.h., sofern die während der Laufzeit von den Inhaber-Genussscheinen getragenen Verluste noch nicht durch Jahresüberschüsse der Folgejahre ausgeglichen worden sind, entspricht die Kapitalrückzahlung dem Nennbetrag abzüglich der noch nicht wieder ausgeglichenen Fehlbeträge zzgl. des ausgewiesenen Anteils am Jahresüberschuss bzw. abzüglich des Anteils am Jahresfehlbetrag der CPI Wiener Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr, in dem die Kündigung wirksam wird.

## **Artikel 7 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 abuberufen 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 Inhaber der Genussscheine hierüber mindestens 30 Tage im Voraus informiert wurden.

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

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

4. Die Gutschrift der Gewinnbeteiligung sowie der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Genussschein depotführende Stelle.

5. Die Emittentin wird durch Leistung von Zahlungen auf die Inhaber-Genussscheine 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.

#### **Artikel 8 Inhaber-Genussscheine als Gläubigerrechte**

1. Unter Inhaber-Genussscheine sind in Wertpapieren verbriefte Forderungen des Genussscheininhabers gegen die CPI Wiener Immobilien GmbH zu verstehen, mit denen die Inhaber der Genussscheine am Gewinn unter Berücksichtigung der zeitanteiligen Entwicklung des Vermögens der Emittentin gemäß Art. 4 partizipieren können und einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages zzgl. der Gewinnbeteiligung bzw. des durch eine mögliche Verlustteilnahme verminderten Nennbetrages haben.

2. Die Inhaber-Genussscheine 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.

#### **Artikel 9 Nachrang, Stille Reserven, Liquidationserlös, Aufrechnungsverbot**

1. Die Genussscheininhaber stehen mit ihren Forderungen im Rang zwischen den Gesellschaftern der CPI Wiener Immobilien GmbH und den übrigen Gläubigern der CPI Wiener Immobilien GmbH, sofern deren Forderungen nicht ebenfalls nachrangig sind. Die Genussscheininhaber sind mit anderen nachrangigen Forderungsgläubigern gleichrangig.

Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der CPI Wiener Immobilien GmbH oder im Fall ihrer Liquidation gelten ebenfalls diese Genussscheinbedingungen mit der Folge, dass die Genussscheininhaber erst nach der Befriedigung aller nicht nachrangigen Forderungen sonstiger Gläubiger, aber vor den Gesellschaftern bedient werden.

2. Die Genussscheininhaber sind über die in Artikel 4 geregelte Gewinnbeteiligung hinaus nicht an den Stillen Reserven der CPI Wiener Immobilien GmbH beteiligt.

3. Am Liquidationserlös sind die Genussscheininhaber nicht beteiligt. Im Rahmen der Liquidation gewähren die Inhaber-Genussscheine damit keinen Anteil am Liquidationserlös.

4. Die Genussscheininhaber können nicht mit Forderungen aus den Inhaber-Genussscheinen gegen Forderungen der CPI Wiener Immobilien GmbH aufrechnen. Insoweit besteht ein Aufrechnungsverbot. Sicherheiten jeglicher Art werden weder von der CPI Wiener Immobilien GmbH noch durch Dritte begeben.

#### **Artikel 10 Bestandsschutz, Änderung und Anpassung der Genussscheinbedingungen**

1. Die Inhaber-Genussscheine werden - vorbehaltlich der Regelung in Artikel 10 Ziff. 2. dieser Genussscheinbedingungen - bei einer Umwandlung durch Verschmelzung oder Spaltung sowie im Fall eines Formwechsels der CPI

Wiener Immobilien GmbH von den Rechtsnachfolgern übernommen bzw. werden von diesen anstelle der begebenen Inhaber-Genussscheine gleichwertige Inhaber-Genussscheine gewährt.

2. Die Geschäftsführung der CPI Wiener Immobilien GmbH kann die Genussscheinbedingungen an geänderte gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften sowie bei offensichtlichen Unrichtigkeiten durch einseitige Erklärung nach billigem Ermessen anpassen.

#### **Artikel 11 Laufzeit, Kündigung**

1. Die Laufzeit der Genussscheinbeteiligung beginnt am 1. Dezember 2012 und endet am 31. Dezember 2028 ohne dass es einer Kündigung oder sonstigen Auflösungserklärung der Emittentin bedarf. bzw. mit dem Tag des Wirksamwerdens der außerordentlichen Kündigung.

2. Eine ordentliche Kündigung seitens der Emittentin oder der Inhaber der Genussscheine ist ausgeschlossen.

3. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Inhaber von Genussscheinen ist in diesem Fall berechtigt, seine Genussscheinbeteiligung durch eingeschriebenen Brief gegen Rückschein oder gegen schriftliches Empfangsbekanntnis der Emittentin insgesamt zu kündigen und die sofortige Zahlung gemäß Artikel 6 zu verlangen. Ein wichtiger Grund besteht insbesondere, wenn

- die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Genussscheinbedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt. Als nicht ordnungsgemäße Erfüllung gilt, insbesondere, wenn die Emittentin ihren Auszahlungsverpflichtungen nicht binnen 45 Tagen nach Fälligkeit nachgekommen ist;
- die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ihren Genussscheingläubigern 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;
- 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
- 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 Genussscheine im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergehen, der Rechtsnachfolger der Emittentin den Genussscheininhabern 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.

4. Die Emittentin behält sich das Recht vor, zu jeder Zeit die Inhaber-Genussscheine 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 Inhaber-Genussscheine 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



Inhaber-Genussscheine zusätzliche Steuern, Beiträge, Abgaben oder sonstige Aufwendungen zu leisten hätte. Die Kündigungserklärung ist in einem solchen Fall sämtlichen Genussscheingläubigern gegenüber, unabhängig vom Ort der Verwahrung der Inhaber-Genussscheine, durch Bekanntmachung gemäß Artikel 15 als zugegangen anzusehen. Im Fall der Kündigung gelten für die Zahlungen die Regelungen der außerordentlichen Kündigung entsprechend.

#### **Artikel 12 Steuern**

Alle Zahlungen von Gewinnbeteiligungen 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 Genussscheine auszahlenden Beträgen abzuziehen und entsprechend abzuführen. Weder die Emittentin, die Zahlstelle noch die depotführende Stelle sind verpflichtet, dem Inhaber der Genussscheine einzubehaltende Steuern und Abgaben zu erstatten.

#### **Artikel 13 Weitere Kapitalmaßnahmen**

1. Die CPI Wiener Immobilien GmbH kann weitere Inhaber-Genussscheine zu gleichen oder anderen Konditionen sowie auch andere Finanzierungsmittel (z.B. andere Wertpapiere, z.B. Inhaber-Schuldverschreibungen) oder Genussrechte in Form von Vermögensanlagen sowie Stille Beteiligungen oder partiarische Darlehen etc.) begeben. Sie ist frei, jegliche weitere Maßnahmen durchzuführen (z.B. Kapitalerhöhungen etc.). Werden Inhaber-Genussscheine zu gleichen Konditionen ausgegeben, können diese mit den vorliegend angebotenen Inhaber-Genussscheinen eine Einheit (Serie) bilden, sie können aber auch unabhängig davon angeboten werden.

2. Die weiteren Kapitalmaßnahmen der CPI Wiener Immobilien GmbH stehen nicht unter dem Vorbehalt einer Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Genussscheininhaber.

3. Die Genussscheininhaber haben kein Bezugsrecht bei einer neuen Genussscheinauflage. Die Gesellschafterversammlung kann jedoch ein solches Bezugsrecht zugunsten der Genussscheininhaber beschließen.

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

#### **Artikel 14 Informationspflichten, Rechnungslegung**

Die Emittentin wird bis zur vollständigen Rückzahlung der Inhaber-Genussscheine einen Jahresabschluss aufstellen, der durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft wird. Der Jahresabschluss liegt am Sitz der Emittentin zur Einsicht aus und wird darüber hinaus im Internet veröffentlicht.

#### **Artikel 15 Gemeinsamer Vertreter der Genussscheinsinhaber und Änderung der Genussscheinbedingungen**

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

### **Artikel 16 Bekanntmachungen**

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

### **Artikel 17 Maßgebliche Rechtsordnung, Erfüllungsort, Gerichtsstand**

1. Der Genussscheinvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

2. Erfüllungsort für alle sich aus dem Genussscheinvertrag und den Genussscheinbedingungen ergebenden Verpflichtungen und Ansprüchen der CPI Wiener Immobilien GmbH ist der Sitz der CPI Wiener Immobilien GmbH.

3. Als Gerichtsstand für jeden Rechtsstreit zwischen Genussscheininhaber, der CPI Wiener Immobilien GmbH und den durch die CPI Wiener Immobilien GmbH eingeschalteten Personen aus den Inhaber-Genussscheinen oder im Zusammenhang mit den Inhaber-Genussscheinen wird, soweit rechtlich zulässig, der Sitz der CPI Wiener Immobilien GmbH vereinbart.

### **Artikel 18 Salvatorische Klausel**

1. Im Falle der Unwirksamkeit oder Lückenhaftigkeit einer Bestimmung dieser Genussscheinbedingungen sind sich die Parteien darüber einig, dass an die Stelle einer unwirksamen oder lückenhaften Regelung eine Regelung tritt, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder lückenhaften Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

2. Teilnichtigkeit bewirkt nicht die Gesamtnichtigkeit.

### **Artikel 19 Geltendmachung von Rechten**

Jeder Inhaber von Genussscheinen ist berechtigt, seine Rechte aus diesen Anlagebedingungen im eigenen Namen in jeden Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in einem Rechtsstreit, in dem der Inhaber von Genussscheinen 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 Inhabers der Genussscheine,

(ii) den gesamten Nennwert der Inhaber-Genussscheine, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depots des Inhabers der Genussscheine 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 Inhaber von Genussscheinen das Depot zur Verwahrung der Teilschuldverschreibungen unterhält.

**V.4. Anhang 4 – Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften und Testat des Wirtschaftsprüfers**

Die geprüfte Eröffnungsbilanz zum 14. Februar 2012 und das Testat des Wirtschaftsprüfers wird nachfolgend eingescannt 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. Februar 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                           | <u>50.000,00</u> | Summe Eigenkapital und Schulden                    | <u>50.000,00</u> |

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

**Anhang zur IFRS-Eröffnungsbilanz 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 Rechtsanwalts-gesellschaft „Dr. Graf Praschna, 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-Eröffnungsbilanz 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 beigelegt. 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**

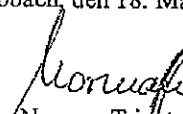
Zum alleinigen Geschäftsführer der Gesellschaft ist seit deren Gründung Herr Ernst Kreihlsler, wohnhaft in A-1090 Wien, berufen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.


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

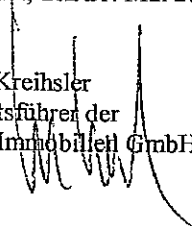
  
Norman Tietze  
Steuerberater



**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 Kreihlsler  
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.

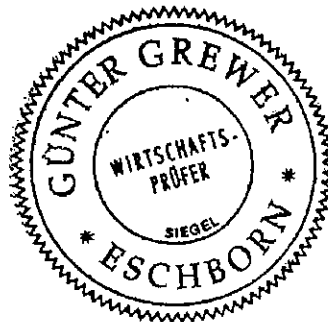
Ich habe meine Prüfung der Eröffnungsbilanz nebst Anhang nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, 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



**V.5. Anhang 5 – geprüfte Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 der CPI Wiener Immobilien GmbH auf Basis der IFRS-Rechnungslegungs-vorschriften**

Die geprüften Zwischenfinanzinformationen zum 15. September 2012 und das Testat des Wirtschaftsprüfers wird nachfolgend eingescannt 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. September 2012

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

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<br>= Zinsen für kurzfristige Schulden                    | 26      | -0,05                    |
| Ergebnis vor Steuern = Fehlbetrag  | 26      | <u>-55.078,89</u>        |
| Steuern  | 26      | 0,00                     |
| Gesamtergebnis = Fehlbetrag  | 26      | <u><u>-55.078,89</u></u> |
| Den Eigenkapitalgebern der Mutter-<br>gesellschaft zuzurechnender Fehlbetrag | III.    | <u><u>-55.078,89</u></u> |

CPI Wiener Immobilien GmbH  
 Holzhausenstraße 19  
 60322 Frankfurt am Main

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

|                                | Anhang | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>Rücklagen | Gesamt-<br>Ergebnis | Gesamtes<br>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               |
| <b>Stand 15.09.2012</b>        |        | <b>50.000,00</b>        | <b>50.000,00</b>      | <b>-55.078,89</b>   | <b>44.921,11</b>         |

CPI Wiener Immobilien GmbH  
Holzhausenstraße 19  
60322 Frankfurt am Main

Kapitalflussrechnung

|  | Anhang    | Euro              |
|--|-----------|-------------------|
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                     | <b>26</b> | <b>-55.078,89</b> |
| 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              |
| <b>Mittelfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>                   |           | <b>17.007,80</b>  |
| 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              |
| <b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>                     |           | <b>0,00</b>       |
| 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              |
| <b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                    |           | <b>100.000,00</b> |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente     |           | 61.928,91         |
| Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente Stand 14.02.2012          |           | 0,00              |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente Stand 15.09.2012</b>   | <b>13</b> | <b>61.928,91</b>  |

**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. Präschna, 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.

Zwischenabschluss zum 15. September 2012

Blatt 6

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-Rechnungslegungs Vorschriften 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-Rechnungslegungs Vorschriften 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 Kapitalflussrechnung 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.

Zwischenabschluss zum 15. September 2012

Blatt 7

17. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen:

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Herter, Stefan                      | 714,00 Euro           |
| Praschma, Heß & Rottloff            | <u>12.060,80 Euro</u> |
| Verbindlichkeiten a. Lief. + Leist. | <u>12.774,80 Euro</u> |

18. Rückstellungen für Abschlusskosten:

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Kosten Aufstellung Zwischenabschluss | 1.500,00 Euro        |
| Prüfungskosten Zwischenabschluss     | <u>2.500,00 Euro</u> |
| Rückstellung für Abschlusskosten     | <u>4.000,00 Euro</u> |

19. Sonstige Rückstellungen

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Buchführungskosten 02-09/2012 | <u>233,00 Euro</u> |
| Sonstige Rückstellungen       | <u>233,00 Euro</u> |

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.

Zwischenabschluss zum 15. September 2012

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   | <u>49,50 Euro</u>     |
| Aufwendungen insgesamt   | <u>55.078,89 Euro</u> |

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**

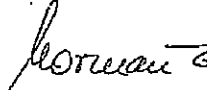
Zum alleinigen Geschäftsführer der Gesellschaft ist seit deren Gründung Herr Ernst Kreihlsler, wohnhaft in A-1090 Wien, berufen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

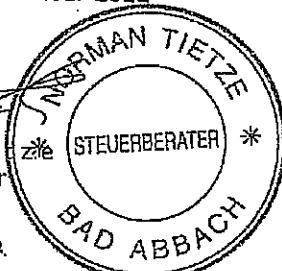
Die Gesellschaft hat gem. Tz. 9 des Gesellschaftsvertrages die mit der Gründung der Gesellschaft verbundenen Kosten der Eintragung und der Bekanntmachung bis zu einem Betrag von insgesamt Euro 2.500,00 zu tragen. Die tatsächlich angefallenen Kosten in Höhe von Euro 864,66 wurden durch die Gesellschaft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



**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 Kreihlsler  
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.

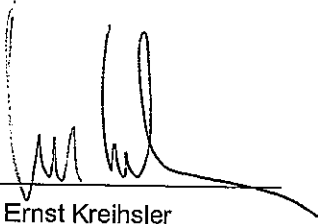
Eschborn, den 02. Oktober 2012

Günter Grewer  
Wirtschaftsprüfer



## Teil VI. Unterschrift des Geschäftsführers

Frankfurt am Main, den 30. November 2012

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a horizontal line.

KR Mag. Ernst Kreihlsler  
Geschäftsführer  
CPI Wiener Immobilien GmbH