

Angebot von

4,00% My Cash IV Wandelschuldverschreibungen der IMMO-BANK AG 2009-2023

Die IMMO-BANK Aktiengesellschaft (die „Emittentin“) beabsichtigt, bis zu EUR 30.000.000,00 Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 100,00 (die Schuldverschreibungen) zu begeben und voraussichtlich von 26.03.2009 öffentlich anzubieten (das **Angebot**), wobei der Erstauskabekurs am Erstvalutatag 101,70 % beträgt. Sowohl der Erstauskabekurs als auch die weiteren Ausgabekurse werden in Abhängigkeit von der Marktlage von der Emittentin bis zu einem Höchstkurs von 108,00 % festgesetzt. Der Emittentin bleibt eine Verkürzung der Angebots- und/oder Zeichnungsfrist in ihrem freien Ermessen vorbehalten.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum MTF (Dritter Markt der Wiener Börse) wird beantragt.

Die Schuldverschreibungen unterliegen österreichischem Recht.

Die Schuldverschreibungen sollen in Österreich öffentlich angeboten werden.

Zukünftige Anleger sollen bedenken, dass eine Veranlagung in die Schuldverschreibungen Risiken beinhaltet und dass, wenn bestimmte Risiken, insbesondere die im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen, eintreten, die Anleger die gesamte Veranlagungssumme verlieren können. Ein zukünftiger Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) treffen, bevor er über eine Veranlagung in die Schuldverschreibungen entscheidet, da jede Bewertung der Angemessenheit einer Veranlagung in die Schuldverschreibungen für einen Anleger von der zukünftigen Entwicklung der finanziellen und sonstigen Umstände des Anlegers abhängt.

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

Dieser Prospekt ist ein Prospekt gemäß den Vorschriften des Kapitalmarktgesetzes (das **KMG**). Er wurde von der Finanzmarktaufsichtsbehörde (die **FMA**) gebilligt und durch unentgeltliche Bereithaltung während der üblichen Geschäftszeiten in gedruckter Form an der Geschäftsadresse der Emittentin, Stadiongasse 10, 1010 Wien, Österreich bereitgestellt.

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a Abs 1 KMG.

PROSPEKT vom 25.03.2009

HINWEIS

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Verkauf anderer Wertpapiere an Personen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung ein Angebot zu stellen unrechtmäßig wären. Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Lieferung der Schuldverschreibungen, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung der Emittentin, jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten bzw festgestellt werden, in einem Nachtrag zum Prospekt bekannt gemacht werden müssen (gemäß § 6 KMG).

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibungen in Österreich zu ermöglichen. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben wurden durch die Emittentin und die anderen in diesem Prospekt angegebenen Quellen zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb der Schuldverschreibungen ist unzulässig. Keine Person ist berechtigt, Angaben zu diesem Angebot zu machen oder Erklärungen zu diesem Angebot abzugeben, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind. Falls derartige Angaben gemacht oder Erklärungen abgegeben werden, darf nicht davon ausgegangen werden, dass diese von der Emittentin genehmigt wurden. Informationen oder Zusicherungen, die im Zusammenhang mit dem Angebot, der Zeichnung oder dem Verkauf der Schuldverschreibungen gegeben werden und die über die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben hinausgehen, sind ungültig.

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

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge I, V und XIV der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 vom 29.4.2004 (ABI L186/3 vom 18.7.2005, die **Prospektverordnung**) erstellt und steht im Einklang mit den Bestimmungen des KMG und des Börsegesetzes (das **BörseG**). Dieser Prospekt wurde von der FMA gebilligt und bei der Meldestelle der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft (die **OeKB**) gemäß den Bestimmungen des KMG zum Emissionskalender eingereicht.

Die Schuldverschreibungen wurden und werden weder gemäß dem Securities Act registriert werden und noch von irgendeiner Behörde eines U.S. Bundesstaates oder

gemäß den anwendbaren wertpapierrechtlichen Bestimmungen von Australien, Kanada, Japan oder dem Vereinigten Königreich registriert und dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch für oder auf Rechnung von U.S. Personen oder anderen Personen, die in Australien, Kanada, Japan oder den Vereinigten Staaten ansässig sind angeboten oder verkauft werden.

Dieser Prospekt enthält unter der Rubrik "Zusammenfassung des Prospekts", "Risikofaktoren" und an weiteren Stellen Aussagen, die zukunftsgerichtete Aussagen sind oder als solche gedeutet werden können. In manchen Fällen können diese zukunftsgerichteten Aussagen an der Verwendung von zukunftsgerichteten Ausdrücken, wie beispielsweise "glauben", "schätzen", "vorhersehen", "erwarten", "beabsichtigen", "abzielen", "können", "werden", "planen", "fortfahren" oder "sollen" oder im jeweiligen Fall deren negative Formulierungen oder Varianten oder eine vergleichbare Ausdrucksweise oder durch die Erörterung von Strategien, Plänen, Zielen, zukünftigen Ereignissen oder Absichten erkannt werden. Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen enthalten bestimmte Ziele. Diese Ziele meinen Ziele, die die Emittentin zu erreichen beabsichtigt, stellen jedoch keine Vorhersagen dar.

Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen schließen alle Themen ein, die keine historischen Tatsachen sind sowie Aussagen über die Absichten, Ansichten oder derzeitigen Erwartungen der Emittentin, die unter anderem das Ergebnis der Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage, die Liquidität, Ausblick, Wachstum, Strategien und die Dividendenpolitik sowie den Industriezweig und die Märkte, in denen die Emittentin tätig ist, betreffen. Ihrer Natur nach umfassen zukunftsgerichtete Aussagen bekannte und unbekannte Risiken sowie Unsicherheiten, da sie sich auf Ereignisse und Umstände beziehen, die in der Zukunft eintreten oder nicht eintreten können. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung. Potentielle Anleger sollten daher kein Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen legen.

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

Sollte ein oder mehrere der in diesem Prospekt beschriebenen Risiken eintreten oder sollte sich eine der zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Erträge wesentlich von den in diesem Prospekt als erwartet, vermutet oder geschätzt beschriebenen abweichen oder zur Gänze ausfallen. Die Emittentin beabsichtigt keine Aktualisierung der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen nach dem Ende des Angebots.

Die jüngsten Finanzinformationen stammen vom 30.06.2008 (ungeprüfte Zwischenfinanzinformation der Emittentin zum 30.06.2008).

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzkennzahlen zum Geschäft der Emittentin wurden, soweit nichts anders angegeben ist, den Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2007, 31.12.2006 und 31.12.2005 entnommen, der durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen ist und einen integrierenden Bestandteil dieses Prospekts bildet.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	10
RISIKOFAKTOREN	16
Allgemeines	16
Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftstätigkeit	16
Risiken in Bezug auf die Wertpapiere	20
ANGABEN ZUR EMITTENTIN.....	27
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN	27
1.1 Personen, die für die im Registrierungsformular gemachten Angaben verantwortlich sind.....	27
1.2 Haftungserklärung	27
2. ABSCHLUSSPRÜFER	27
2.1 Namen und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin	27
2.2 Wechsel der Abschlussprüfer	27
3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN.....	27
3.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen über die Emittentin	27
3.2. Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenperioden	28
4. RISIKOFAKTOREN.....	28
5. INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	28
5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin	28
5.2 Investitionen	29
6. GESCHÄFTSÜBERBLICK	30
6.1. Haupttätigkeitsbereiche.....	30
6.2. Wichtigste Märkte	32
6.3. Außergewöhnliche Faktoren.....	32
6.4. Patente und Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträge oder neue Herstellungsverfahren	32
6.5. Grundlage für Angaben zur Wettbewerbsposition	32
7. ORGANISATIONSTRUKTUR.....	33
7.1. Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe.....	33
7.2. Wichtigste Tochtergesellschaften der Emittentin	34
8 SACHANLAGEN.....	34
8.1. Bestehende oder geplante wesentliche Sachanlagen	34
8.2. Umweltfragen, die die Verwendung der Sachanlagen von Seiten der Emittentin unter Umständen beeinflussen können.....	34
9 ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE	34
9.1. Finanzlage.....	34
9.2. Betriebsergebnisse.....	35
10. EIGENKAPITALAUSSTATTUNG.....	36
10.1. Kurz- und langfristige Eigenkapitalausstattung der Emittentin	36
10.2. Quellen und Beträge der Cashflows	38
10.3. Fremdfinanzierungsbedarf und Finanzierungsstruktur der Emittentin	40
10.4. Beschränkungen des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung.....	41
10.5. Erwartete Finanzierungsquellen zur Erfüllung der Verpflichtungen aus Punkt 5.2.3 und 8.1.	41

11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN.....	41
12. TRENDINFORMATIONEN	41
12.1. Wichtigste Trends in jüngster Zeit.....	41
12.2. Erklärung über wesentliche negative Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse.....	41
13. GEWINNPROGNOSEN ODER –SCHÄTZUNGEN	42
14. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS-, UND AUFSICHTSORGANE SOWIE OBERES MANAGEMENT	42
14.1. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Mitglieder des oberen Managements	42
14.2. Interessenkonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen sowie dem oberen Management.....	51
15. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN.....	52
15.1. Betrag der gezahlten Vergünstigungen und Sachleistungen	52
15.2. Gesamtbeträge der Reserven oder Rückstellungen für Pensions-, Rentenzahlungen oder ähnliche Vergünstigungen.....	52
16. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	52
16.1. Ende der laufenden Mandatsperiode und ggf. Angabe des Zeitraums, währenddessen die jeweilige Person ihre Aufgabe ausgeübt hat.....	52
16.2. Dienstverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften, die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.....	52
16.3. Audit-Ausschuss und Vergütungsausschuss	53
16.4. Corporate-Governance	54
17. BESCHÄFTIGTE	54
17.1. Zahl der Beschäftigten	54
17.2. Aktienbesitz und Aktienoptionen der Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates	54
17.3. Vereinbarungen, mittels deren Beschäftigte am Kapital der Emittentin beteiligt werden können.....	54
18. HAUPTAKTIONÄRE.....	54
18.1. Hauptaktionäre der Emittentin	54
18.2. Unterschiedliche Stimmrechte.....	55
18.3. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse	55
18.4. Vereinbarungen die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten.....	56
19. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN.....	56
20. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN.....	58
20.1. Historische Finanzinformationen.....	58
20.2. Pro-forma-Finanzinformationen	58
20.3. Jahresabschluss	58
20.4. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen	58
20.5. „Alter“ der jüngsten Finanzinformationen.....	58
20.6. Interims- und sonstige Finanzinformationen.....	59
20.7. Dividendenpolitik	59
20.8. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	59

20.9. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin	59
21. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN	60
21.1. Aktienkapital	60
21.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft	62
22. WESENTLICHE VERTRÄGE	64
23. INFORMATIONEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN	64
23.1. Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen	64
23.2. Angaben von Seiten Dritter	64
24. EINSEHBARE DOKUMENTE	65
25. INFORMATIONEN ÜBER BETEILIGUNGEN	65
WERTPAPIERBESCHREIBUNG	66
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN	66
1.1 Für die im Prospekt gemachten Angaben verantwortliche Personen.....	66
1.2 Verantwortlichkeitserklärung	66
2. RISIKOFAKTOREN	66
3. WICHTIGE ANGABEN	66
3.1 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind	66
3.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	66
4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN WERTPAPIERE	66
4.1 Typ und Kategorie	66
4.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.....	67
4.3 Verbriefung	67
4.4 Währung der Wertpapieremission	67
4.5 Rang.....	67
4.6 Rechte der Anleihegläubiger	67
4.7 Verzinsung.....	68
4.8 Fälligkeit und Rückzahlung	68
4.9 Rendite.....	68
4.10 Vertretung der Anleihegläubiger	69
4.11 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen	69
4.12 Emissionstermin	69
4.13 Übertragbarkeit.....	69
4.14 Quellensteuer.....	69
5. BEDINGUNGEN UND KONDITIONEN DES ANGEBOTS	72
5.1 Bedingungen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Angebots	72
5.2 Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung	74
5.3 Preisfestsetzung.....	74
5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	74
6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN	74
6.1 Zulassungsantrag	74
6.2 Geregelte Märkte.....	75
6.3 Intermediäre im Sekundärmarkt	75
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	75

7.1 Berater	75
7.2 Geprüfte Informationen	75
7.3 Erklärungen und Berichte von Sachverständigen	75
7.4 Informationen von Seiten Dritter	75
7.5 Ratings.....	75
ANGABEN ZUM BASISTITEL	77
1. BESCHREIBUNG DES BASISTITELS.....	77
1.1 Typ und Kategorie der Anteile.....	77
1.2 Rechtsvorschriften, denen zufolge die Anteile geschaffen wurden oder noch werden	77
1.3 Verbriefung	77
1.4 Währung	77
1.5 Rechte der Partizipationsscheininhaber und Ausübung dieser Rechte	78
1.6 Gesellschaftsrechtliche Grundlage der Emission.....	79
1.7 Zulassung der Papiere zum Handel.....	79
1.8 Übertragung	79
1.9 Übernahmeangebote und/oder Verdrängungs- und „Ausverkaufs“- Vorschriften.....	79
1.10 Übernahmeangebote von Seiten Dritter	79
1.11 Folgen der Wandlung für die Emittentin; Verwässerungseffekt	79
2. Wenn der Emittent des Basistitels ein Unternehmen ist, das derselben Gruppe angehört, so sind die für diesen Emittenten beizubringenden Informationen jene, die im Schema des Registrierungsformulars für Aktien gefordert werden	80
UNTERFERTIGUNG DES PROSPEKTS.....	81
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	82

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AktG	Aktiengesetz 1965 BGBl Nr. 98/1965 zuletzt geändert durch BGBl I Nr. 70/2008
BWG	Bankwesengesetz BGBl Nr.532/1993 zuletzt geändert durch BGBl I Nr. 136/2008
EStG	Einkommenssteuergesetz 1988 BGBl Nr.400/1988 zuletzt geändert durch BGBl I Nr.194/1999
EUQuStG	EU-Quellensteuergesetz BGBl. I Nr. 33/004
KES	Kapitalertragssteuer
KMG	Kapitalmarktgesetz, BGBl Nr.1991/625 zuletzt geändert durch BGBl I 69/2008
OeKB	Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft
ÖGV	Österreichischer Genossenschaftsverband (Schulze – Delitzsch)
UGB	Unternehmensgesetzbuch
VBAG	Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft
WAG 2007	Wertpapieraufsichtsgesetz 2007 BGBl.I Nr. 60/2007 zuletzt geändert durch BGBl I Nr. 107/2007

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Diese Zusammenfassung ist als Einleitung zum Prospekt zu lesen und jede Entscheidung, in Schuldverschreibungen zu investieren, sollte sich auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Investoren sollten daher diesen gesamten Prospekt sorgfältig lesen und jede Entscheidung, in Schuldverschreibungen gemäß diesem Prospekt zu investieren, sollte auf einer Prüfung des gesamten Prospektes basieren, einschließlich der Jahresabschlüsse der Emittentin, den unter "Anlageerwägungen und Risikofaktoren" genannten Angelegenheiten und Anleihenbedingungen. Die Emittentin haftet für die Zusammenfassung dieses Prospektes jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird. 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 EWR-Vertragsstaaten die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Ausdrücke, die in den nachstehenden Anleihenbedingungen der Schuldverschreibungen definiert werden, haben in dieser Zusammenfassung dieselbe Bedeutung, sofern keine abweichende Regelung getroffen wurde.

Emittentin	IMMO-BANK Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Stadiongasse 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 52830 t (im Folgenden „Emittentin“ genannt)
Zahlstelle	Hauptzahlstelle ist die Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft (VBAG), Kolingasse 19, 1090 Wien. Die Hauptzahlstelle behält sich die Namhaftmachung der österreichischen Banken, die dem BWG unterliegen, als weitere Zahlstellen während der Laufzeit vor.
Haupttätigkeiten der Emittentin	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist schwerpunktmäßig auf die Finanzierung, Errichtung und Vermietung von Wohnbauten im Sinne des "Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues 1993" ausgerichtet. Die Emittentin ist als Wohnbaubank ein konzessioniertes Kreditinstitut gemäß § 1 BWG und verfügt über eine Konzession für folgende Bankgeschäfte: § 1 Abs. 1 Z 1 BWG: Einlagengeschäft § 1 Abs. 1 Z 2 BWG: Girogeschäft § 1 Abs. 1 Z 3 BWG: Kreditgeschäft § 1 Abs. 1 Z 4 BWG: Diskontgeschäft § 1 Abs. 1 Z 5 BWG: Depotgeschäft § 1 Abs. 1 Z 6 BWG: Die Ausgabe und Verwaltung von Zahlungsmitteln wie Kreditkarten und Reiseschecks § 1 Abs. 1 Z 7 BWG: Der Handel auf eigene oder fremde Rechnung a) im Devisen- und Valutengeschäft; b) mit Geldmarktinstrumenten; c) im Termin - und Optionsgeschäft; d) mit Zinsterminkontrakten, Zinsausgleichsverein-

	<p>barungen (Forward Rate Agreements, FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Substanzwerte oder auf Aktienindizes ("equity swaps");</p> <p>e) im Effektengeschäft</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 8 BWG: Garantiegeschäft</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 10 BWG: sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 11 BWG: Loroemissionsgeschäft</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 16 BWG: Factoringgeschäft</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 17 BWG: Der Betrieb von Geldmaklergeschäften im Interbankenmarkt</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 18 BWG: Die Vermittlung von Geschäften nach</p> <p>a) Z 1, ausgenommen durch Unternehmen der Vertragsversicherung;</p> <p>b) Z 3, ausgenommen die im Rahmen der Gewerbe der Immobilienmakler und der Vermittlung von Personalkrediten, Hypothekarkrediten und Vermögensberatung vorgenommene Vermittlung von Hypothekar- und Personalkrediten;</p> <p>c) Z 7 lit. a, soweit diese das Devisengeschäft betrifft;</p> <p>d) Z 8;</p> <p>§ 1 Abs. 1 Z 20 BWG: E-Geldgeschäft</p>
Grundkapital	<p>Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum 31.12.2007 EUR 11.297.580,00 und setzt sich aus 1.554.000 auf Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 7,27 zusammen.</p>
Aktionärstruktur	<p>Die Hauptaktionäre der Emittentin zum 31.12.2007 waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (Beteiligung am Grundkapital zu 25,74%) • Österreichische Volksbanken Aktiengesellschaft (Beteiligung am Grundkapital zu 74,26%) <p>Die durchgerechnete Beteiligung (mittelbar und unmittelbar) der Österreichische Volksbanken Aktiengesellschaft per 30.06.2008 beträgt 96,59%.</p>
Wesentliche Risikofaktoren	<p><u>Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftstätigkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Kunden oder Gegenparteien können zu Verlusten führen (Kreditausfallsrisiko) • Die im Rahmen des Risikomanagements der Emittentin angewendeten Strategien und Verfahren sind unter Umständen zur Begrenzung der Risiken nicht ausreichend und die Emittentin könnte nicht identifizierten oder nicht erwarteten Risiken ausgesetzt sein oder bleiben • Marktschwankungen können dazu führen, dass die

Emittentin keinen ausreichenden Jahresgewinn erzielt, um Zins- bzw Vergütungszahlungen auf die Wertpapiere zu leisten (Marktpreisrisiko)

- Die Emittentin ist Risiken der Zinsänderung ausgesetzt (Zinsänderungsrisiko)

- Es besteht die Gefahr, dass der Emittentin die Geldmittel zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen oder diese nur zu für die Emittentin schlechteren Konditionen beschafft werden können (Liquiditätsrisiko)

- Wirtschaftliche oder politische Entwicklungen in den Hauptmärkten können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben

- Die Emittentin ist in einem hart umkämpften Markt tätig und steht im Wettbewerb mit starken lokalen Wettbewerbern und internationalen Finanzinstituten

- Die Emittentin ist bedeutenden bankbetrieblichen Risiken ausgesetzt (operationelle Risiken)

- Der Verlust von Schlüsselpersonal kann die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich negativ beeinflussen

- Die Emittentin könnte Schwierigkeiten bei der Anwerbung und beim Halten von qualifiziertem Personal haben

- Die Emittentin ist in zunehmendem Maße von hochqualifizierten Informationstechnologiesystemen abhängig

- Eine Änderung der rechtlichen und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Emittentin auswirken

- Interessenkonflikte und Doppelfunktionen können zu Entscheidungen führen, die nicht im Interesse der Wertpapierinhaber liegen

- Die Emittentin wird durch eine Mehrheitseigentümerin kontrolliert, die Beschlüsse fassen kann, die nicht im Interesse der Partizipationsscheininhaber liegen

Risiken in Bezug auf die Wertpapiere:

- Risiko vorzeitiger Kündigung
- Risiko verkürzter Verjährungsfrist für Kapital
- Einfluss von Nebenkosten
- Von einem Kauf der Schuldverschreibungen auf Kredit wird abgeraten
- Keine Gewissheit eines liquiden Sekundärmarktes für die Wertpapiere
- Anleger erhalten Zahlungen auf die Wertpapiere in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko
- Eine Wiederveranlagung von Erträgen und Kapital der Wertpapiere zu denselben Bedingungen wie in den Wertpapieren ist unsicher

- Die Wertentwicklung der Wertpapiere und die Höhe eines etwaigen Abfindungsbetrags hinsichtlich der Partizipationsscheine stehen zum Zeitpunkt der Investition in die Schuldverschreibungen bzw ihrer Wandlung in Partizipationsscheine nicht fest (Marktpreisrisiko)
- Es ist der Emittentin nicht verboten, weitere Verbindlichkeiten einzugehen, die im Vergleich zu den Verbindlichkeiten aus den Wertpapieren vorrangig oder gleichrangig sind
- Die Inhaber der Wertpapiere mit einem fixem Zinssatz sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Wert der Wertpapiere als Ergebnis einer Änderung des Geld- oder Kapitalmarktzinssatzes fällt
- Steuerrechtliche Veränderungen können sowohl den Wert der Wertpapiere als auch die Höhe der Zins- bzw Vergütungszahlungen negativ beeinflussen
- Risiko der Wandlung der Schuldverschreibungen bzw Veranlagungsentscheidung hinsichtlich der Partizipationsscheine
- Vergütungszahlungen werden auf die Partizipationsscheine nur in dem Ausmaß ausgeschüttet, in dem sie im Jahresgewinn der Emittentin Deckung finden, wobei der Vorstand selbst bei ausreichendem Jahresüberschuss beschließen kann, diesen den Rücklagen zuzuweisen, so dass kein verteilungsfähiger Gewinn zur Verfügung steht.
- Die Partizipationsscheine gewähren kein Recht auf Vergütungsnachzahlung
- Die Partizipationsscheine bestehen auf Unternehmensdauer und die Partizipationsscheininhaber haben kein Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung
- Die Partizipationsscheine gewähren kein Stimmrecht in der Hauptversammlung der Emittentin
- Die Partizipationsscheine sind nachrangig
- Der Liquidationserlös wird verhältnismäßig zwischen den Partizipationsscheininhaber, den Aktionären und allfälligen Inhabern von anderem gleichrangigem Kapital aufgeteilt
- Das Partizipationskapital nimmt bis zur vollen Höhe am Verlust der Emittentin teil
- Die Partizipationsscheine können von der Emittentin jederzeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zurückgezahlt werden
- Verbindlichkeiten aus den Partizipationsscheinen sind von keiner gesetzlichen Sicherungseinrichtung gedeckt

Gesamtnominale

bis zu EUR 30.000.000,00

Nennbetrag	EUR 100,00
Verzinsung	4,00 % p.a.
Laufzeit	von 27.03.2009 (inkl.) bis 26.03.2023 (inkl.)
Erstausgabekurs	101,70 % des Nennbetrages (Erstausgabekurs sowie weitere Ausgabekurse bis maximal 108,00 %)
Zeichnungsfristbeginn	26.03.2009
Rückzahlung	Die Schuldverschreibungen sind zum Nennbetrag rückzahlbar.
Form der Schuldverschreibungen	Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbare Inhaberpapiere.
Rang der Schuldverschreibungen	Die Schuldverschreibungen stellen direkte, unbedingte, unbesicherte und nicht-nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang gleich stehen, ausgenommen Verbindlichkeiten der Emittentin, die aus zwingenden rechtlichen Bestimmungen vorrangig sind.
Währung	EUR
Wandlungsrecht	Je Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 berechtigt zur Wandlung in zwei auf Inhaber lautende Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs 4 und 5 BWG von je EUR 7,27. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von EUR 50,00 pro Partizipationsschein.
Negativverpflichtung	Es bestehen keine Negativerklärungen („ <i>Negative Pledge</i> “).
Börsezulassung	Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum MTF (Dritter Markt der Wiener Börse) wird beantragt.
Quellensteuer	Die Schuldverschreibungen entsprechen zum Zeitpunkt der Emission den Anforderungen des „Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“. Die Anschaffungskosten für den Ersterwerb der Schuldverschreibungen sind im Rahmen der Sonderausgabenregelung gemäß § 18 (3) Z. 2 EStG 1988 als Sonderausgaben absetzbar. Zählen die Erträge aus den Schuldverschreibungen beim Anleger zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 27 EStG, so ist für die Zeit der Hinterlegung dieser Wertpapiere bei einer inländischen Bank im Ausmaß bis zu 4 % des Nennbetrages keine Kapitalertragsteuer (KESt) abzuziehen. Die Einkommensteuer gilt für die gesamten Kapitalerträge inklusive des KESt-freien Anteils gemäß §97 EStG als abgegolten. Die Emittentin weist darauf hin, dass sich diese

Angaben auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospektes beziehen und durch eine geänderte Rechtslage und/oder Auslegung andere steuerliche Auswirkungen dieses Veranlagungsproduktes für den Kunden ergeben können.

Anwendbares Recht

Die Schuldverschreibungen unterliegen österreichischem Recht.

Gerichtsstand

Für etwaige Rechtsstreitigkeiten gilt das für 1010 Wien in Handelssachen sachlich zuständige Gericht als vereinbarter Gerichtsstand. Für Konsumenten kann ein anderer Gerichtsstand anwendbar sein.

RISIKOFAKTOREN

Allgemeines

*Potentielle Anleger sollten zusätzlich zu den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen die nachfolgenden, aus Sicht der Emittentin wesentlichen, spezifischen Risikofaktoren eingehend prüfen, bevor sie eine Entscheidung über den Erwerb der angebotenen Schuldverschreibungen treffen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin könnte durch jedes dieser Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden. Der Preis oder Börsenkurs der Schuldverschreibungen und/oder der Partizipationsscheine (zusammen die **Wertpapiere**) könnte aufgrund jedes dieser Risiken fallen, und Anleger könnten ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren. Die nachstehend beschriebenen Risiken sind möglicherweise nicht die einzigen Risiken, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder die derzeit für unwesentlich erachtet werden, können ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Emittentin beeinträchtigen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die nachfolgend beschriebenen oder auch weitere Risikofaktoren können kumulativ vorliegen und sich dadurch verstärken. Die Schuldverschreibungen sollten nur von Anlegern gezeichnet werden, die das Risiko des Totalverlusts des von ihnen eingesetzten Kapitals einschließlich der aufgewendeten Transaktionskosten sowie allfälliger Finanzierungskosten tragen können. Die gewählte Reihenfolge der Beschreibung der Risikofaktoren stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit sowie das Ausmaß der wirtschaftlichen Auswirkungen der nachfolgend genannten Risikofaktoren dar.*

Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftstätigkeit

Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Kunden oder Gegenparteien können zu Verlusten führen (Kreditausfallsrisiko)

Die Emittentin ist einer Reihe von Gegenparti- und Kreditausfallsrisiken ausgesetzt. Dritte, die der Emittentin Geld, Wertpapiere oder andere Vermögensgegenstände schulden, könnten ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin wegen Zahlungsunfähigkeit, fehlender Liquidität, Bonitätsverschlechterungen, Wirtschaftsabschwüngen, operationellen Problemen oder aus anderen Gründen nicht erfüllen. Gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (**UGB**) und des Bankwesengesetzes (**BWG**) berücksichtigt die Emittentin, dass ein Kunde seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, durch die Vornahme von Abschreibungen für eingetretene Ausfälle. Diese Abschreibungen basieren auf den von der Emittentin vorgenommenen Schätzungen der wahrscheinlichen Höhe der Ausfälle in ihrem Kreditportfolio. Die Schätzungen künftiger Kreditausfälle können aus unterschiedlichen Gründen unrichtig sein. Eine unerwartete Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unvorhergesehene politische Ereignisse oder ein Mangel an flüssigen Mitteln im Wirtschaftskreislauf können zu Kreditausfällen führen, die die Höhe der von der Emittentin getätigten Abschreibungen und die vom Risikomanagement angenommenen wahrscheinlichen Maximalverluste übersteigen. Da die Emittentin primär in Österreich tätig ist, ist sie vor allem dem Risiko eines allgemeinen Wirtschaftsabschwungs oder eines anderen Ereignisses, das die

Kreditausfallswahrscheinlichkeit in Österreich erhöht, ausgesetzt. Wenn die Verluste aus den Ausfällen von Kunden und Gegenparteien die Höhe der von der Emittentin getätigten Abschreibungen wesentlich übersteigen oder eine Erhöhung dieser Abschreibungen erforderlich machen, hätte dies einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, das Geschäftsergebnis und die Finanzlage der Emittentin.

Die im Rahmen des Risikomanagements der Emittentin angewendeten Strategien und Verfahren sind unter Umständen zur Begrenzung der Risiken nicht ausreichend und die Emittentin könnte nicht identifizierten oder nicht erwarteten Risiken ausgesetzt sein oder bleiben

Die Emittentin wendet Strategien und Verfahren zur Risikobewältigung an. Diese Strategien und Verfahren können unter gewissen Umständen fehlschlagen, vor allem wenn die Emittentin mit Risiken konfrontiert ist, die sie nicht identifiziert oder erwartet hat. Einige Methoden des Risikomanagements der Emittentin basieren auf Beobachtungen des historischen Marktverhaltens. Statistische Techniken werden auf diese Beobachtungen angewandt, um zu Bewertungen der Risiken zu gelangen. Diese statistischen Methoden könnten die Risiken der Emittentin unter anderem dann nicht richtig bewerten, wenn Umstände auftreten, die nicht im Rahmen der historischen Informationen beobachtet wurden. Besonders wenn die Emittentin in neue Geschäftszweige oder geographische Regionen eintritt, können historische Informationen unvollständig sein. Sobald die Emittentin mehr Erfahrung gewinnt, wird sie möglicherweise weitere Abschreibungen vornehmen müssen, wenn die Ausfallswahrscheinlichkeiten höher als erwartet sind.

Wenn Umstände auftreten, die die Emittentin bei der Entwicklung ihrer statistischen Modelle nicht identifiziert, erwartet oder richtig bewertet hat, können die Verluste höher ausfallen als die vom Risikomanagement der Emittentin vorhergesehenen Maximalverluste. Weiters berücksichtigen die Bewertungen nicht alle Risiken oder Marktlagen. Wenn sich die Maßnahmen zur Risikobewertung und -minderung als unzureichend erweisen, könnte die Emittentin wesentliche unerwartete Verluste erleiden, die einen bedeutenden negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, das Geschäftsergebnis und die Finanzlage der Emittentin haben.

Marktschwankungen können dazu führen, dass die Emittentin keinen ausreichenden Jahresgewinn erzielt, um Zins- bzw Vergütungszahlungen auf die Wertpapiere zu leisten (Marktpreisrisiko)

Schwankungen an den Kapitalmärkten (Anleihe-, Aktienmärkten etc.) können den Wert und die Liquidität der davon abhängigen Vermögensgegenstände der Emittentin beeinflussen und die Verbindlichkeiten der Emittentin erhöhen. Weiters ist der Wert des Immobilienbesitzes der Wohnbauträgergesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt ist, Änderungen der Immobilienmarktpreise ausgesetzt, ebenso wie andere Aktiva der Emittentin. Das Auftreten dieser Ereignisse kann negative Auswirkungen auf die durch das Geschäft der Emittentin erwirtschafteten Erträge haben und könnte weiters die Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen und dadurch die Fähigkeit der Emittentin, Zins- bzw Vergütungszahlungen auf die Wertpapiere zu tätigen, beeinträchtigen.

Die Emittentin ist Risiken der Zinsänderung ausgesetzt (Zinsänderungsrisiko)

Wie alle Kreditinstitute nimmt die Emittentin Zinsen aus Krediten und anderen Vermögensbestandteilen ein und zahlt Zinsen an ihre Anleihegläubiger und andere Gläubiger. Wenn der Leitzinssatz fällt, würden grundsätzlich die von der Emittentin durch ihre Kredite und anderen Vermögensbestandteile erworbenen Zinsen sowie die an Anleihegläubiger und andere Gläubiger bezahlten Beträge sinken.

Es besteht die Gefahr, dass der Emittentin die Geldmittel zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen oder diese nur zu für die Emittentin schlechteren Konditionen beschafft werden können (Liquiditätsrisiko)

Die Emittentin ist gesetzlich verpflichtet, ausreichend flüssige Mittel zu halten, um jederzeit ihren Zahlungen nachkommen zu können. Die Liquiditätssituation der Emittentin lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Zahlungsverpflichtungen und Zahlungseingängen darstellen. Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund verspäteter Rückzahlungen, unerwartet hoher Abflüsse, des Scheiterns von Anschlussfinanzierungen oder wegen mangelnder Marktliquidität) kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Emittentin Zahlungspflichten nicht mehr erfüllen kann und in Verzug gerät oder flüssige Mittel zu für die Emittentin schlechteren Konditionen anschaffen muss. Dies kann negative Auswirkungen auf die von der Emittentin erwirtschafteten Erträge haben und die Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Wirtschaftliche oder politische Entwicklungen in den Hauptmärkten können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin konzentriert sich hauptsächlich auf Österreich. Daher ist die Geschäftstätigkeit der Emittentin in hohem Maße volkswirtschaftlichen und anderen Faktoren, die das Wachstum im österreichischen Bankenmarkt und die Kreditwürdigkeit der österreichischen Privat- und Firmenkunden der Emittentin beeinflussen, ausgesetzt. Als Beispiele für diese Faktoren können unter anderem ein wirtschaftlicher Abschwung (Rezession), eine Deflation, Arbeitslosigkeit, Finanzkrisen, erhöhte Rohölpreise oder fallende Immobilienpreise genannt werden. Wenn einer oder mehrere dieser Faktoren in Österreich eintreten, würde das die Geschäftstätigkeit, die Ertrags- und die Finanzlage der Emittentin negativ beeinflussen.

Die Emittentin ist in einem hart umkämpften Markt tätig und steht im Wettbewerb mit starken lokalen Wettbewerbern und internationalen Finanzinstituten

Die Emittentin ist in allen ihren Geschäftsfeldern in Österreich intensivem Wettbewerb ausgesetzt. Die Emittentin steht im Wettbewerb mit einer Reihe lokaler Konkurrenten, wie andere Wohnbaubanken und Bausparkassen sowie Privatkunden- und Geschäftsbanken, Hypothekenbanken und internationale Finanzinstitutionen. Der österreichische Wohnbaubankenbereich ist von intensivem Wettbewerb geprägt. Wie die Emittentin, vertreiben auch andere (Wohnbau-) Banken, die von ihnen emittierten (Wohnbauwandel-) Schuldverschreibungen über sektorangehörige Banken. Da Österreich im Vergleich zu anderen Staaten eine überdurchschnittliche Bankendichte, vor allem aber eine besonders hohe Bankstellendichte (1.616 Kunden pro Bankstelle; Quelle: Österreichische

Nationalbank; Stand: Juli 2007) aufweist, ist die Emittentin einem starken Wettbewerb beim Vertrieb ihrer Wohnbauwandelschuldverschreibungen ausgesetzt. Die Emittentin steht in intensivem Wettbewerb sowohl mit ihren lokalen Mitbewerbern als auch mit großen internationalen Banken und Mitbewerbern aus Nachbarländern. Fehler bei der Anhebung der Zinsmargen oder das Belassen der Zinsmargen auf derzeitiger Höhe können wesentliche negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis und die Finanzlage der Emittentin haben.

Die Emittentin ist bedeutenden bankbetrieblichen Risiken ausgesetzt (operationelle Risiken)

Das Bankwesen ist von seiner Natur her einer Vielzahl von wesentlichen bankbetrieblichen Risiken ausgesetzt. Für die Emittentin bedeutende Risiken sind Betrugsfälle auf Seiten von Kunden oder Mitarbeitern, Fehler oder Fehlverhalten von Mitarbeitern sowie Risiken in Zusammenhang mit Fehlern von Gegenparteien. Obwohl die Emittentin Risikomanagementverfahren und interne Kontrollen eingeführt hat, um diese Risiken zu bewältigen, kann nicht gewährleistet werden, dass diese Verfahren und Kontrollen Verluste aus dem Eintritt dieser Risiken zur Gänze oder überhaupt verhindern.

Der Verlust von Schlüsselpersonal kann die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich negativ beeinflussen

Das Schlüsselpersonal der Emittentin, wie Vorstandsmitglieder und andere Mitglieder der oberen Managementebene der Emittentin, sind maßgeblich an der Entwicklung und Umsetzung der Strategien der Emittentin beteiligt. Ein Verlust dieser Mitarbeiter könnte daher die Geschäftstätigkeit, das Geschäftsergebnis und die Finanzlage der Emittentin wesentlich negativ beeinflussen.

Die Emittentin könnte Schwierigkeiten bei der Anwerbung und beim Halten von qualifiziertem Personal haben

Das anhaltende Wachstum der Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Fähigkeit, erfolgreich in neue Märkte zu expandieren, hängt davon ab, ob die Emittentin bestehende Mitarbeiter halten und Personen finden und anwerben kann, die die nötige Qualifikation und Erfahrung im Bankgeschäft aufweisen. Der wachsende Wettbewerb um Arbeitskräfte mit anderen Finanzdienstleistern mit erheblichen Kapitalressourcen erschwert es für die Emittentin, qualifizierte Mitarbeiter anzuwerben und zu halten und könnte in Zukunft zu wachsendem Personalaufwand und/oder zum Verlust von Know-how führen.

Die Emittentin ist in zunehmendem Maße von hochqualifizierten Informationstechnologiesystemen abhängig

Kreditinstitute und ihre Aktivitäten sind in immer stärkerer Weise von hochqualifizierten Informationstechnologiesystemen (*IT*) abhängig. IT-Systeme sind gegenüber einer Reihe von Problemen verletzlich, wie Vireninfectionen, Computerhackern, physischen Zerstörungen oder defekten IT Zentren sowie Soft- und Hardware-Funktionsstörungen. IT-Systeme bedürfen regelmäßiger Modernisierungen, um die wechselnden geschäftlichen und regulatorischen Erfordernisse zu erfüllen und um mit der Geschwindigkeit des Wachstums von bestehenden Geschäftsfeldern und möglichen Expansionen Schritt halten zu können.

Eine Änderung der rechtlichen und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Emittentin auswirken

Die Emittentin unterliegt in Österreich und in Staaten, in denen sie in Zukunft tätig werden will, den jeweiligen nationalen und internationalen Gesetzen und Verträgen sowie der Aufsicht der jeweiligen nationalen Aufsichtsbehörden. Sowohl die Gesetzgebung als auch die Gerichts- und Verwaltungspraxis in diesen Staaten und insbesondere die österreichische Gesetzgebung in Hinblick auf die Förderung des Wohnbaus durch steuerliche Erleichterungen der Wohnbaufinanzierung kann sich zu Lasten der Emittentin ändern und diese in ihrer Geschäftsausübung und Geschäftsentwicklung nachhaltig beeinträchtigen.

Interessenkonflikte und Doppelfunktionen können zu Entscheidungen führen, die nicht im Interesse der Wertpapierinhaber liegen

Die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats der Emittentin haben innerhalb des Volksbankensektors zahlreiche weitere Funktionen inne. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Doppelfunktionen von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern der Emittentin in anderen Organisationen und Unternehmen Interessenkonflikte ergeben, die zu Entscheidungen führen, die nicht im Interesse der Emittentin und damit der Inhaber von Schuldverschreibungen (die **Anleihegläubiger**) und/oder der Inhaber von Partizipationsscheinen (die **Partizipationsscheininhaber** und zusammen mit den Anleihegläubigern die **Wertpapierinhaber**) liegen.

Die Emittentin wird durch eine Mehrheitseigentümerin kontrolliert, die Beschlüsse fassen kann, die nicht im Interesse der Partizipationsscheininhaber liegen

Die VBAG hält mittelbar und unmittelbar insgesamt 96,59% der Aktien der Emittentin. Mit dieser Mehrheit kann die VBAG - unter Umständen im Zusammenwirken mit anderen Aktionären - im Einklang mit dem Aktiengesetz wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung der Emittentin kontrollieren und Beschlüsse fassen, die nicht im Interesse der Wertpapierinhaber liegen. Insbesondere kann die Hauptversammlung der Emittentin beschließen, die Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen oder die Partizipationsscheine vorzeitig zurückzuzahlen oder Dividendenzahlungen auszusetzen.

Risiken in Bezug auf die Wertpapiere

Risiko vorzeitiger Kündigung

Wenn die Wertpapiere vor Ablauf der Laufzeit (gemäß den Emissionsbedingungen) gekündigt werden, kann der Inhaber solcher Wertpapiere Risiken ausgesetzt sein, einschließlich des Risikos, dass seine Investition eine geringere Rendite als erwartet abwirft.

Risiko verkürzter Verjährungsfrist für Kapital

Die Emittentin hat die gesetzliche Verjährungsfrist zur Geltendmachung von Kapitalforderungen von 30 auf 10 Jahre verkürzt. Die Anleger müssen daher innerhalb dieser verkürzten Verjährungsfrist eine Klage auf Zahlung von fälligen, unbezahlten Kapitalforderungen einbringen, um die Verjährung zu vermeiden.

Einfluss von Nebenkosten

Kommissionen und andere Transaktionskosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf und/oder Verkauf von Wertpapieren entstehen können, können insbesondere im Zusammenhang mit einem geringen investierten Betrag zu Kostenbelastungen führen, die den mit einem Wertpapier verbundenen Gewinn maßgeblich reduzieren können.

Von einem Kauf der Schuldverschreibungen auf Kredit wird abgeraten

Anleger, die den Erwerb von Schuldverschreibungen über Fremdmittel finanzieren, werden darauf hingewiesen, dass die laufenden Ausschüttungen auf die Schuldverschreibungen unter dem Zinssatz des aufgenommenen Kredites liegen können. Auch der Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist möglich. Anleger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus den Schuldverschreibungen oder aus dem Verkaufserlös der Schuldverschreibungen rückgeführt werden können. Dadurch erhöht sich das Verlustrisiko erheblich. Von kreditfinanzierten Ankäufen der Schuldverschreibungen ist grundsätzlich abzuraten.

Keine Gewissheit eines liquiden Sekundärmarktes für die Wertpapiere

Die VBAG hat sich zwar dazu bereiterklärt, durch das Stellen von An- und Verkaufsangeboten für die Schuldverschreibungen, nicht aber für die Partizipationsscheine, einen Sekundärmarkt bereitzuhalten, sie ist dazu aber nicht verpflichtet und kann diese Tätigkeit jederzeit einstellen.

Es besteht daher keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Wertpapiere entstehen wird, oder sofern er entsteht, dass er fortbestehen wird. Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung, die Liquidität der Wertpapiere zu gewährleisten oder die Zulassung der Wertpapiere an einem geregelten Markt anzustreben. Für den Fall, dass sich ein Sekundärmarkt für die Wertpapiere entwickelt, ist weder die Preisentwicklung der Wertpapiere noch die Liquidität des Sekundärmarktes absehbar.

Wertpapierinhaber müssen daher damit rechnen, dass sie die von ihnen gehaltenen Wertpapiere, insbesondere bei Veräußerung der Schuldverschreibungen während der Laufzeit im Extremfall nicht oder nicht zum gewünschten Zeitpunkt bzw nicht zu einem fairen Marktpreis veräußern können.

Anleger erhalten Zahlungen auf die Wertpapiere in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko

Da die Wertpapiere in Euro begeben werden und auch die auf die Wertpapiere allenfalls entfallende Verzinsung bzw. Vergütung in Euro berechnet und ausbezahlt wird, besteht für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Veranlagung nicht in Euro benötigen, ein Währungsrisiko, da sie Wechselkursschwankungen ausgesetzt sind, die die Rendite der Wertpapiere verringern können.

Eine Wiederveranlagung von Erträgen und Kapital der Wertpapiere zu denselben Bedingungen wie in den Wertpapieren ist unsicher

Für die Anleger besteht das Risiko, dass sie die Erträge oder das allenfalls zurückbezahlte Kapital aus den Wertpapieren nicht zu denselben oder günstigeren Bedingungen wieder verlangen können, wie das in den Wertpapieren veranlagte Kapital.

Die Wertentwicklung der Wertpapiere und die Höhe eines etwaigen Abfindungsbetrags hinsichtlich der Partizipationsscheine stehen zum Zeitpunkt der Investition in die Schuldverschreibungen bzw ihrer Wandlung in Partizipationsscheine nicht fest (Marktpreisrisiko)

Während der Laufzeit kann der Wert der Wertpapiere unterhalb des vom Anleger investierten Kaufpreises liegen. Bei einer Veräußerung der Wertpapiere bestimmt sich die Rendite oder der Verlust allein durch die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkaufspreis der Wertpapiere und den in der Zwischenzeit erhaltenen Zinsen bzw Vergütungen abzüglich etwaiger Gebühren oder Transaktionskosten. Bei Abfindung der Partizipationsscheine und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bestimmt sich die Rendite oder der Verlust aus der Differenz zwischen dem Abfindungsbetrag inklusive zwischenzeitlich erhaltener Zins- und Vergütungszahlungen und dem für die Schuldverschreibungen gezahlten Kaufpreis. Liegt der Wert der Barabfindung unterhalb dieses Kaufpreises plus zwischenzeitlich erhaltener Zinsen und Vergütungen, so erleidet der Anleger einen Verlust.

Es ist der Emittentin nicht verboten, weitere Verbindlichkeiten einzugehen, die im Vergleich zu den Verbindlichkeiten aus den Wertpapieren vorrangig oder gleichrangig sind

Die Höhe von im Vergleich zu den Wertpapieren vorrangigem oder gleichrangigem Kapital, das die Emittentin aufnehmen darf, ist nicht begrenzt. Die Aufnahme weiterer Verbindlichkeiten kann den Betrag, den die Anleger im Falle der Insolvenz oder eines die Insolvenz abwehrenden Verfahrens zurückerhalten, reduzieren und die Wahrscheinlichkeit, dass die Emittentin keine Zins- bzw Vergütungszahlungen auf die Wertpapiere leistet, erhöhen.

Nicht-nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin können auch von Ereignissen stammen, die in der Bilanz der Emittentin keinen Niederschlag finden, wie beispielsweise die Ausstellung von abstrakten Garantieverprechen oder das Schlagendwerden anderer nicht-nachrangiger Eventualverbindlichkeiten. Ansprüche aus solchen Garantieverprechen oder aus anderen nicht-nachrangigen Eventualverbindlichkeiten werden zu nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, die im Falle eines Insolvenzverfahrens der Emittentin oder eines Verfahrens zur Abwendung der Insolvenz vollständig beglichen werden, bevor Rückzahlungsansprüche aus den Partizipationsscheinen befriedigt werden.

Die Inhaber der Wertpapiere mit einem fixem Zinssatz sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Wert der Wertpapiere als Ergebnis einer Änderung des Geld- oder Kapitalmarktzinssatzes fällt

Inhaber von Wertpapieren mit einem fixen Zinssatz sind dem Risiko ausgesetzt, dass der Wert dieser Wertpapiere aufgrund einer Änderung des Marktzinssatzes fällt. Wenn sich der Marktzinssatz ändert, ändert sich auch der Wert der Wertpapiere, aber in die andere

Richtung. Wenn der Marktzinssatz steigt, fällt der Kurs der Wertpapiere typischerweise, bis die Rendite der Wertpapiere etwa gleich hoch wie der Marktzinssatz ist. Wenn der Marktzinssatz fällt, steigt der Kurs der Wertpapiere typischerweise, bis die Rendite der Wertpapiere etwa gleich hoch wie der Marktzinssatz ist.

Steuerrechtliche Veränderungen können sowohl den Wert der Wertpapiere als auch die Höhe der Zins- bzw Vergütungszahlungen negativ beeinflussen

Die konkrete Steuerrechtslage (Gesetze, Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden sowie Judikatur) kann maßgeblich den Verlauf der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin beeinflussen und damit auch negativ den wirtschaftlichen Wert der Wertpapiere sowie die von den Anlegern erzielten Ausschüttungen auf das mit der Zeichnung der Wertpapiere investierte Kapital negativ beeinflussen. Insbesondere eine Änderung der Steuerrechtslage zur Wohnbauförderung und der damit verbundenen steuerlichen Begünstigung von Wohnbauwandelschuldverschreibungen wie den Schuldverschreibungen kann den Wert der Wertpapiere und die Höhe der Ausschüttungen auf die Wertpapiere wesentlich beeinflussen.

Die Höhe der Ausschüttung nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch den Gesetzgeber, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern. Die grundsätzlichen steuerrechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt stellen weder eine allgemeine noch eine individuelle steuerliche Beratung dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Schuldverschreibungen bzw deren Wandlung in Partizipationsscheine eine individuelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

Risiko der Wandlung der Schuldverschreibungen bzw Veranlagungsentscheidung hinsichtlich der Partizipationsscheine

Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht eines Anleihegläubigers auf Wandlung in Partizipationskapital. Die Entscheidung der Anleihegläubiger, ihr Recht auszuüben die Schuldverschreibungen in Partizipationsscheine zu wandeln, sollte sich – unter Berücksichtigung des möglichen Totalverlustes des eingezahlten Kapitals – an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Die Anleger sollen sich darüber im Klaren sein, ob die Partizipationsscheine ihre Bedürfnisse abdecken. Wenn Anleger das Partizipationskapital, die mit ihm verbundenen Risiken oder seine Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden. Anleger sollen sich auch im Klaren sein, dass eine Investition in das angebotsgegenständliche Partizipationskapital durch Wandlung der Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust des Kapitals und zum gänzlichen oder teilweisen Ausfall der erwarteten Erträge führen kann, da das Partizipationskapital wie Aktienkapital bis zur vollen Höhe am Verlust der Emittentin teil nimmt.

Vergütungszahlungen werden auf die Partizipationsscheine nur in dem Ausmaß ausgeschüttet, in dem sie im Jahresgewinn der Emittentin Deckung finden, wobei

der Vorstand selbst bei ausreichendem Jahresüberschuss beschließen kann, diesen den Rücklagen zuzuweisen, so dass kein verteilungsfähiger Gewinn zur Verfügung steht.

Die Höhe der auf die Partizipationsscheine auszuschüttenden Vergütungen hängt von der künftigen Ertragslage der Emittentin ab. Vergütungen werden insoweit nicht bezahlt, als die Emittentin in ihrer Bilanz keinen zur Zahlung der Vergütungen ausreichenden Gewinn verzeichnet, wobei als Gewinn das Ergebnis des Geschäftsjahres (Jahresgewinn) der Emittentin nach Rücklagenbewegung anzusehen ist. Die Emittentin gibt keine Zusicherung über künftige Gewinne ab. Der Vorstand der Emittentin ist außerdem nicht zur Auflösung von Rücklagen verpflichtet, um sicherzustellen, dass es zu einem für die Vergütungszahlung auf das Partizipationskapital ausreichenden Jahresgewinn kommt. Selbst wenn ein ausreichender Jahresüberschuss vorhanden sein sollte, kann der Vorstand beschließen, diesen den Rücklagen zuzuweisen, so dass kein verteilungsfähiger Gewinn zur Verfügung steht. Partizipationsscheininhaber sind daher in besonderer Weise (insbesondere stärker als Inhaber von nicht-nachrangigen und bestimmten nachrangigen Wertpapieren) von der künftigen Ertrags- und Gewinnlage der Emittentin und den Entscheidungen des Vorstands über die Rücklagenbewegungen abhängig.

Die Partizipationsscheine gewähren kein Recht auf Vergütungsnachzahlung

Sofern der Jahresgewinn der Emittentin, aus welchem Grund auch immer, nicht ausreicht, um die Vergütungszahlungen auf die Partizipationsscheine zu decken, erhalten die Partizipationsscheininhaber keine oder reduzierte Vergütungszahlungen auf die von ihnen gehaltenen Partizipationsscheine; es besteht keine Verpflichtung der Emittentin, in einem Geschäftsjahr nicht befriedigte Ansprüche der Partizipationsscheininhaber in Folgejahren nachzuzahlen (keine "Vergütungsnachzahlungspflicht").

Die Partizipationsscheine bestehen auf Unternehmensdauer und die Partizipationsscheininhaber haben kein Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung

Das Partizipationskapital ist von den Partizipationsscheininhaber nicht kündbar (Verzicht auf die ordentliche und außerordentliche Kündigung) und besteht auf Dauer des Unternehmens der Emittentin. Die Partizipationsscheine können nur unter analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften herabgesetzt oder gemäß den Bestimmungen des § 102a BWG eingezogen werden. Für die Partizipationsscheininhaber besteht damit das Risiko, für eine unbefristete Dauer das von ihnen eingesetzte Kapital gebunden zu haben und an der Emittentin und ihrem ungewissen, möglicherweise auch negativen wirtschaftlichen Verlauf auf Dauer beteiligt zu sein. Daraus resultiert für die Partizipationsscheininhaber insbesondere das Risiko, alternative Veranlagungen, die für die Partizipationsscheininhaber möglicherweise günstiger wären, nicht tätigen zu können, und das von ihnen eingesetzte Kapital, für welche Zwecke auch immer, nicht auf ihren Wunsch zurück zu erhalten.

Die Partizipationsscheine gewähren kein Stimmrecht in der Hauptversammlung der Emittentin

Die Partizipationsscheine gewähren kein Stimmrecht in der Hauptversammlung der Emittentin und die Partizipationsscheininhaber sind nicht berechtigt, Beschlüsse der

Hauptversammlung zu beeinspruchen oder abzulehnen oder sich dazu zu äußern. Dies gilt auch für Beschlüsse zur Einziehung oder Herabsetzung des Partizipationskapitals. Partizipationsscheininhaber steht kein Recht zu, Anträge in der Hauptversammlung der Emittentin zu stellen oder zu Tagesordnungspunkten oder auf sonstige Weise in der Hauptversammlung Stellung zu nehmen. Auf die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats, die Bestellung des Vorstands und die Geschäftsführung der Emittentin haben die Partizipationsscheininhaber keinen Einfluss, ebenso wenig wie auf die Erstellung des Jahresabschlusses und die Gewinnverwendung. Insbesondere können die Partizipationsscheininhaber auch nicht Einfluss darauf nehmen, dass beispielsweise durch die Auflösung von Rücklagen ein Jahresgewinn ausgewiesen wird und somit in Geschäftsjahren, in denen ein negatives Jahresergebnis ausgewiesen wird, dennoch eine Vergütungszahlung auf die Partizipationsscheine erfolgen würde.

Die Partizipationsscheine sind nachrangig

Die Zahlungsverpflichtungen der Emittentin hinsichtlich der Partizipationsscheine sind nachrangig und gehen der Zahlung aller bestehenden und künftigen nicht-nachrangigen und nachrangigen Verpflichtungen der Emittentin im Rang nach. Folglich stehen die Ansprüche aus den Partizipationsscheinen im Falle der Liquidation, des Konkurses oder eines konkursabwendenden Verfahrens der Emittentin im Rang nach allen Gläubigern der Emittentin und sind gleichrangig mit den Ansprüchen der Aktionäre der Emittentin und den Inhabern von Wertpapieren, die im Verhältnis zu Aktien gleichrangig sind.

Der Liquidationserlös wird verhältnismäßig zwischen den Partizipationsscheininhabern, den Aktionären und allfälligen Inhabern von anderem gleichrangigen Kapital aufgeteilt

Die Partizipationsscheine sind mit dem Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös verbunden. Die Höhe der Beteiligung des Partizipationskapitals am Liquidationserlös ergibt sich aus dem Verhältnis des Partizipationskapitals zu dem am Liquidationserlös ebenfalls beteiligten gleichrangigen Kapital, insbesondere Bank-Aktienkapital, ist aber jedenfalls mit der Höhe des Nominales des ausgegebenen Partizipationskapitals beschränkt. Es besteht daher das Risiko, dass die Partizipationsscheininhaber im Falle der Liquidation der Emittentin nur einen sehr geringen Anteil am Liquidationserlös erhalten selbst wenn ein Liquidationserlös zur Verfügung stehen sollte und dass sie, im Falle eines hohen Liquidationserlöses, einen deutlich geringeren Anteil am Liquidationserlös erhalten als andere Inhaber gleichrangigen Kapitals, insbesondere die Aktionäre der Emittentin.

Das Partizipationskapital nimmt bis zur vollen Höhe am Verlust der Emittentin teil

Partizipationskapital nimmt wie Aktienkapital bis zur vollen Höhe am Verlust der Emittentin teil. Wird daher ein Verlust mit dem Aktienkapital der Emittentin verrechnet, nimmt das Partizipationskapital sinngemäß und anteilig an der Verlustrechnung teil. Partizipationsscheininhaber tragen das Risiko, dass im Falle eines Verlusts der Emittentin eine nominelle Kapitalherabsetzung stattfindet, an der das Partizipationskapital teilnimmt. In diesem Fall würde sich das Nominale der Partizipationsscheine im selben Verhältnis wie das Aktienkapitalnominale verringern.

Die Partizipationsscheine können von der Emittentin jederzeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zurückgezahlt werden

Die Emittentin kann die Partizipationsscheine jederzeit gemäß § 102a BWG einziehen oder in analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften herabsetzen (§ 23 Abs 4 Z 2 BWG). In diesem Falle sind die Partizipationsscheininhaber jederzeit dem Risiko ausgesetzt, dass sie wegen der vorzeitigen Rückzahlung keine Gewinnanteile mehr erhalten.

Verbindlichkeiten aus den Partizipationsscheinen sind von keiner gesetzlichen Sicherungseinrichtung gedeckt

Die durch die Partizipationsscheine verbrieften Ansprüche und Forderungen sind nicht von einer gesetzlichen Sicherungseinrichtung (Einlagensicherung bzw. Anlegerentschädigung) gesichert. Die Emittentin ist zwar Mitglied bei der gesetzlich vorgesehenen Sicherungseinrichtung des Volksbankensektors, die den Zweck hat, als Einlagensicherung des Sektors auch Forderungen, die von einem Kreditinstitut durch Ausstellung einer Urkunde verbrieft sind, zu gewährleisten, allerdings sind Eigenmittelbestandteile (§ 23 BWG), wie das in den Partizipationsscheinen verbrieft Partizipationskapital (§ 23 Abs 4 BWG) von der Sicherung durch die Sicherungseinrichtung ausdrücklich ausgeschlossen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin können die Anleger daher nicht mit einer Rückzahlung des eingesetzten Kapitals (allenfalls samt ausstehender Zinszahlungen) von dritter Seite rechnen.

ANGABEN ZUR EMITTENTIN

Registrierungsformular

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

1.1 Personen, die für die im Registrierungsformular gemachten Angaben verantwortlich sind

Die IMMO-BANK Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Stadiongasse 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 52830 t (im Folgenden „**Emittentin**“ genannt) übernimmt die Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen.

1.2 Haftungserklärung

Die Emittentin erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihrem Wissen nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. ABSCHLUSSPRÜFER

2.1 Namen und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin

Die nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches ("**UGB**") unter Berücksichtigung der Vorschriften des Bankwesengesetzes ("**BWG**") erstellten Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2007, 2006 und 2005, die diesem Prospekt als Anlagen .1, .2 und .3 beigegeben sind, wurden vom Österreichischen Genossenschaftsverband (Schulze – Delitzsch) ("**ÖGV**"), Löwelstraße 14, 1013 Wien (Telefon: +43 (0)50 400 41-0, Fax: +43 (0)50 400 41-450) geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Der ÖGV übt auch die Funktion des Fachverbandes der gewerblichen Kreditgenossenschaften nach dem System Schulze-Delitzsch der Wirtschaftskammer Österreich aus.

2.2 Wechsel der Abschlussprüfer

Während des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums wurde kein Abschlussprüfer abberufen, ferner hat kein Abschlussprüfer sein Mandat niedergelegt und wurde nicht wiederbestellt.

3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

3.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen über die Emittentin

Die nachstehend zusammengefassten Finanzdaten sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2007, 2006 und 2005 der Emittentin, die diesem Prospekt als Anlagen .1, .2 und .3 beigegeben sind, entnommen:

in Mio EUR	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Nettozinsertrag	14,9	13,5	11,0
Betriebserträge	16,9	14,9	12,2
Betriebsaufwendungen	-6,9	-6,3	-5,6
Ergebnis der gewöhnlichen	7,7	7,0	4,7
Jahresüberschuss	4,9	4,4	2,7
Bilanzsumme	1.150,1	953,6	812,8
Gezeichnetes Kapital	11,3	11,3	9,2

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005

3.2. Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenperioden

Die folgenden Daten sind den ungeprüften Zwischenfinanzinformationen 2007 und 2008, die diesem Prospekt als Anlagen ./4 und ./5 beigefügt sind, entnommen:

in Mio EUR	30.6.2008	30.6.2007
Nettozinsertrag	7,92	7,04
Betriebserträge	8,80	8,06
Betriebsaufwendungen	-3,84	-3,61
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,06	3,60
Jahresüberschuss	3,14	2,82
Bilanzsumme	1.192,37	1.035,51
Gezeichnetes Kapital	11,30	11,30

Quelle: Ungeprüfte Zwischenfinanzinformationen der Emittentin zum 30.6.2008 und zum 30.6.2007

4. RISIKOFAKTOREN

Siehe Teil II "Risikofaktoren" des Prospekts, Punkt 1.1. "Risiken in Bezug auf die Emittentin und ihre Geschäftstätigkeit" auf Seite 16.

5. INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin

5.1.1 Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin

Der juristische Name der Emittentin lautet „IMMO-BANK Aktiengesellschaft“. Die Emittentin führt die kommerziellen Namen „IMMO-BANK AG“ und „IMMO-BANK“.

5.1.2 Ort der Registrierung der Emittentin und seine Registrierungsnummer

Die Emittentin ist seit 20.10.1993 im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 52830t eingetragen.

5.1.3 Datum der Gründung der Gesellschaft und Existenzdauer der Emittentin

Die Emittentin kam wie folgt zustande:

9.9.1932 Versammlung von Mitgliedern des Zentralverbandes der Hausbesitzer zur Gründung der "Hausbesitzer Spar- und Darlehens-Kassa reg.Gen.m.b.H."

Herbst 1938 zunächst kommissarische Verwaltung, danach Auflösung der Bank aufgrund des NS-Bankbereinigungsgesetzes

ab 1946 Versuche, die liquidierte Bank wiederherzustellen, intensive Bemühungen bei Gerichten, Finanzministerium und Genossenschaftsverband

15.10.1951 Beschluss der Rückstellungskommission zur Wiederherstellung der aufgelösten Genossenschaft

1952 Wiedereintragung in das Genossenschaftsregister

Die Rechtsvorgängerin der Emittentin, die Immo-Bank Bank für Immobilienfinanzierungen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wurde im Jahre 1952, als „Hausbesitzer-Spar- u. Darlehens-Kassa registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung am 29. April 1952 in das Firmenbuch eingetragen. Mit Eintragung vom 8. Oktober 1954 wurde der Firmenwortlaut von „Hausbesitzer-Spar- u. Darlehens-Kassa registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung auf „Volkbank für Haus- und Grundbesitz, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“ geändert. Mit Eintragung vom 20. Jänner 1989 wurde die „Volksbank für Haus- und Grundbesitz, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“ auf „Immo-Bank Bank für Immobilienfinanzierungen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“ geändert. Mit Sacheinlagevertrag vom 22. September 1993 wurde das bankgeschäftliche Unternehmen der "Immo-Bank Bank für Immobilienfinanzierungen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung" in eine neu gegründete Aktiengesellschaft, die IMMO-BANK Aktiengesellschaft, die Emittentin, übertragen.

5.1.4 Sitz und Rechtsform der Emittentin; Rechtsprechung; Land der Gründung; Anschrift und Telefonnummer seines eingetragenen Sitzes

Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien, Österreich. Die Geschäftsanschrift lautet Stadiongasse 10, 1010 Wien. Die Geschäftsleitung befindet sich an der Adresse Auerspergstraße 6, 1010 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Emittentin lautet +43 (0)1 40434 – 0.

Der Hauptort der Geschäftstätigkeit ist mit dem Sitz der Emittentin identisch. Die Emittentin ist eine österreichische Aktiengesellschaft und unterliegt österreichischem Recht.

5.1.5 Wichtige Ereignisse während der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Der Emittentin sind keine wichtigen Ereignisse in ihrer Geschäftstätigkeit bekannt.

5.2 Investitionen

5.2.1 Beschreibung der wichtigsten Investitionen des Emittenten für jedes Geschäftsjahr für den Zeitraum, der von den historischen Finanzinformationen

abgedeckt wird bis zum Datum des Registrierungsformulars

Es wurden weder im von historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum noch im laufenden Geschäftsjahr substantiell erwähnenswerte oder finanziell belastende Investitionen durchgeführt. Auch künftig sind keine wichtigen Investitionen geplant.

5.2.2 Beschreibung der wichtigsten laufenden Investitionen des Emittenten, einschließlich der geografischen Streuung dieser Anlagen und der Finanzierungsmethode

Trifft nicht zu.

5.2.3 Informationen über die wichtigsten künftigen Investitionen des Emittenten, die von seinen Verwaltungsorganen bereits fest beschlossen sind.

Trifft nicht zu.

6. GESCHÄFTSÜBERBLICK

6.1. Haupttätigkeitsbereiche

6.1.1. Geschäfte der Emittentin und Haupttätigkeiten

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist schwerpunktmäßig auf die Finanzierung, Errichtung und Vermietung von Wohnbauten im Sinne des "Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues 1993" ausgerichtet.

Die Emittentin ist als Wohnbaubank ein konzessioniertes Kreditinstitut gemäß § 1 BWG und verfügt über eine Konzession für folgende Bankgeschäfte:

§ 1 Abs. 1 Z 1 BWG:

Die Entgegennahme fremder Gelder zur Verwaltung oder als Einlage (Einlagengeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 2 BWG:

Die Durchführung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs und des Abrechnungsverkehrs in laufender Rechnung für andere (Girogeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 3 BWG:

Der Abschluss von Geldkreditverträgen und die Gewährung von Gelddarlehen (Kreditgeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 4 BWG:

Der Kauf von Schecks und Wechseln, insbesondere die Diskontierung von Wechseln (Diskontgeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 5 BWG:

Die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren für andere (Depotgeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 6 BWG:

Die Ausgabe und Verwaltung von Zahlungsmitteln wie Kreditkarten und Reiseschecks

§ 1 Abs. 1 Z 7 BWG:

Der Handel auf eigene oder fremde Rechnung mit

a) ausländischen Zahlungsmitteln (Devisen- und Valutengeschäft);

b) Geldmarktinstrumenten;

c) Finanzterminkontrakten (Futures) einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung und Kauf- und Verkaufsoptionen auf die in lit. a und d bis f genannten Instrumente einschließlich gleichwertigen Instrumenten mit Barzahlung (Termin - und Optionsgeschäft);

d) Zinsterminkontrakten, Zinsausgleichsvereinbarungen (Forward Rate Agreements, FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Substanzwerte oder Aktienindices ("equity swaps");

e) Wertpapieren (Effektengeschäft);

f) von lit. b bis e abgeleiteten Instrumenten;

§ 1 Abs. 1 Z 8 BWG:

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungen für andere, sofern die übernommene Verpflichtung auf Geldleistungen lautet (Garantiegeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 10 BWG:

Die Ausgabe anderer festverzinslicher Wertpapiere zur Veranlagung des Erlöses in anderen Bankgeschäften (sonstiges Wertpapieremissionsgeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 11 BWG:

Die Teilnahme an der Emission Dritter eines oder mehrerer der in Z 7 lit. b bis f genannten Instrumente und die diesbezüglichen Dienstleistungen (Loroemissionsgeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 16 BWG:

Der Ankauf von Forderungen aus Warenlieferungen oder Dienstleistungen, die Übernahme des Risikos der Einbringlichkeit solcher Forderungen - ausgenommen die Kreditversicherung - und im Zusammenhang damit der Einzug solcher Forderungen (Factoringgeschäft)

§ 1 Abs. 1 Z 17 BWG:

Der Betrieb von Geldmaklergeschäften im Interbankenmarkt

§ 1 Abs. 1 Z 18 BWG:

Die Vermittlung von Geschäften nach

- a) Z 1, ausgenommen durch Unternehmen der Vertragsversicherung;
- b) Z 3, ausgenommen die im Rahmen der Gewerbe der Immobilienmakler und der Vermittlung von Personalkrediten, Hypothekarkrediten und Vermögensberatung vorgenommene Vermittlung von Hypothekar- und Personalkrediten;
- c) Z 7 lit. a, soweit diese das Devisengeschäft betrifft;
- d) Z 8;

§ 1 Abs. 1 Z 20 BWG:

Die Ausgabe von elektronischem Geld (E-Geldgeschäft)

Quelle: Konzessionsdatenbank der Finanzmarktaufsicht, veröffentlicht unter:

<http://fma.gv.at/cms/site/DE/einzel.html?channel=CH0076>

6.1.2. Wichtige neue Produkte und Dienstleistungen

Trifft nicht zu.

6.2. Wichtigste Märkte

Die Emittentin erwirtschaftete ihre Umsätze für jenen Zeitraum, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt wird (2005 bis 2007), hauptsächlich am österreichischen Markt, weshalb auf eine regionale Aufschlüsselung der wichtigsten Märkte verzichtet wird.

6.3. Außergewöhnliche Faktoren

Die in Punkt 6.1 und 6.2 genannten Informationen wurden nicht durch außergewöhnliche Faktoren beeinflusst. Diesbezüglich werden daher keine Angaben in den Prospekt aufgenommen.

6.4. Patente und Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträge oder neue Herstellungsverfahren

Die Emittentin ist von keinen Patenten und Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für ihre Geschäftstätigkeit oder Rentabilität sind.

6.5. Grundlage für Angaben zur Wettbewerbsposition

Die Emittentin tätigt im Prospekt keine Aussagen zu ihrer Wettbewerbsposition.

7. ORGANISATIONSTRUKTUR

7.1. Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe.

Die Emittentin ist Mitglied der Volksbank-Gruppe (die "**Volksbank-Gruppe**"). Die Volksbank Gruppe setzt sich zusammen aus dem Konzern der Österreichischen Volksbanken-Aktiengesellschaft (die "**VBAG**"), den Volksbanken und Spezialbanken im In- und Ausland.

Die VBAG ist das Spitzeninstitut der Volksbanken und im Kommerz- und Retailbanking international verankert. Als Spitzeninstitut ist die VBAG unter anderem für das Liquiditätsmanagement und die Konsortialkredite innerhalb der Volksbank-Gruppe zuständig.

Der überwiegende Teil der Aktien der Emittentin wird von der VBAG gehalten (siehe dazu Punkte 18.1. und 18.3.)

Die Struktur der Volksbanken-Gruppe und die Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe ist dem folgenden Schema zu entnehmen.



Quelle: Österreichische Volksbanken Aktiengesellschaft, Stand 15.01.2009

7.2. Wichtigste Tochtergesellschaften der Emittentin

Die wichtigsten Tochtergesellschaften (direkte oder indirekte Beteiligung > 50%) der Emittentin sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Unternehmen	Sitz	Beteiligung direkt	Beteiligung indirekt (durchgerechnet)
IMMO-WOHNBAU Service und Beteiligungsges.m.b.H.	Wien/Österreich	100 %	
IMMO-PROJEKT Bauträger Gesellschaft m.b.H.	Wien/Österreich	100 %	
IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H.	Wien/Österreich	51 %	
Baurecht Aktiengesellschaft	Wien/Österreich		99,71%
IMMO-CONTRACT Hausverwaltung GmbH	Stockerau/Österreich		51%
IMMO-PROJEKT Immobilien Verwertungsges.m.b.H.	Wien/Österreich		100%
WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilien-treuhand-Gesellschaft m.b.H.	Wien/Österreich		51,85%

Quelle: Jahresabschlüsse der jeweiligen Töchter zum 31.12.2007

8 SACHANLAGEN

8.1. Bestehende oder geplante wesentliche Sachanlagen

Die Emittentin verfügt über keine wesentlichen Sachanlagen und es ist kein Erwerb von wesentlichen Sachanlagen geplant. Die Emittentin hat keine wesentlichen Vermögensgegenstände geleast.

8.2. Umweltfragen, die die Verwendung der Sachanlagen von Seiten der Emittentin unter Umständen beeinflussen können

Der Emittentin sind keine Umweltfragen, die die Verwendung ihrer Sachanlagen unter Umständen beeinflussen können, bekannt.

9 ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE

9.1. Finanzlage

Die Vermögenslage der Emittentin stellt sich wie folgt dar:

Die Bilanzsumme der Emittentin hat sich im Geschäftsjahr 2007 gegenüber dem Geschäftsjahr 2006 um 20,60% auf EUR 1.150.097.175,77 (gegenüber EUR 953.584.237,35 im Geschäftsjahr 2006 bzw. EUR 812.811.940,81 im Geschäftsjahr 2005) erhöht. Der Grund für die Steigerung der Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2007 lag

in der erhöhten Platzierung von Wandelschuldverschreibungen.

Als Folge des höheren Geschäftsvolumens hat sich der Nettozinsertrag inklusive Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen im Geschäftsjahr 2007 um 9,94 % auf EUR 14.891.172,61 (gegenüber EUR 13.544.664,20 im Geschäftsjahr 2006 bzw. EUR 11.032.338,24 im Geschäftsjahr 2005) erhöht. Auch die Provisionserträge konnten im Geschäftsjahr 2007 um 31,4 % auf EUR 1.856.388,94 (gegenüber EUR 1.412.726,10 im Geschäftsjahr 2006 und EUR 1.189.603,26 im Geschäftsjahr 2005) gesteigert werden. Nach Abzug der Provisionsaufwendungen in Höhe von EUR 292.509,81 im Geschäftsjahr 2007 (gegenüber EUR 219.123,18 im Geschäftsjahr 2006 bzw. EUR 168.663,36 im Geschäftsjahr 2005) und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 416.970,54 im Geschäftsjahr 2007 (gegenüber EUR 202.754,00 im Geschäftsjahr 2006 und EUR 174.192,85 im Geschäftsjahr 2005) konnten im Geschäftsjahr 2007 Betriebserträge von EUR 16.872.022,28 (gegenüber 14.941.021,12 im Geschäftsjahr 2006 bzw. 12.227.470,99 im Geschäftsjahr 2005) erzielt werden. Die Betriebsaufwendungen von 6.918.990,38 konnten im Geschäftsjahr 2007 (gegenüber EUR 6.264.689,92 im Geschäftsjahr 2006 bzw. EUR 5.649.716,58 im Geschäftsjahr 2005) weiter auf ähnlichem Niveau gehalten werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2007 EUR 209.744,79 (gegenüber EUR 155.695,06 im Geschäftsjahr 2006 und EUR 121.036,88 im Geschäftsjahr 2005). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte somit im Geschäftsjahr 2007 um 9,69% auf EUR 7.686.792,80 (gegenüber 7.008.017,61 im Geschäftsjahr 2006 bzw. 4.707.213,27 im Geschäftsjahr 2005) gesteigert werden.

9.2. Betriebsergebnisse

9.2.1 Wichtige Faktoren, die die Geschäftserträge des Emittenten erheblich beeinträchtigen

Die Emittentin geht davon aus, dass sich die aktuell angespannte und unsichere Lage an den internationalen Finanzmärkten negativ auf die Geschäftserträge der Emittentin und insbesondere auf die Platzierung der Schuldverschreibungen auswirken kann, wobei das Ausmaß der nachteiligen Auswirkungen für die Emittentin zum Zeitpunkt des Prospekts noch nicht abschätzbar ist. Die Emittentin rechnet insbesondere damit, dass weniger von ihr begebene Schuldverschreibungen gezeichnet werden. Dies kann dazu führen, dass der Emittentin Mittel für die Ausreichung von Darlehen nicht wie in bisheriger Höhe zur Verfügung stehen und dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin dadurch eingeschränkt wird.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine wichtigen Faktoren, einschließlich ungewöhnlicher oder seltener Vorfälle oder neuer Entwicklungen bekannt, die die Geschäftserträge der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

9.2.2 Wesentliche Veränderungen bei den Nettoumsätzen

Die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005 enthalten keine wesentlichen Veränderungen bei den Nettoumsätzen oder den Nettoträgen.

9.2.3 Staatliche, wirtschaftliche, steuerliche, monetäre oder politische Strategien oder Faktoren

Zu den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise siehe oben Punkt 9.2.1.

Das Jahr 2008 war insgesamt durch eine inverse Zinsstruktur gekennzeichnet, die im Oktober besonders ausgeprägt war. Die Emittentin geht davon aus, dass diese Zinsstruktur auch im Geschäftsjahr 2009 die Geschäfte der Emittentin beeinträchtigen kann, da die Verzinsung eines Teils der Wohnbaurdarlehen der Emittentin an den EURIBOR gebunden ist und die Emittentin die Wohnbauförderbestimmungen zu beachten hat, die teilweise den Zinssatz für diese Darlehen mit der Sekundärmarktrendite zuzüglich eines Aufschlages begrenzen. Obwohl der Nettozinsertrag der Emittentin im Geschäftsjahr 2008 durch die inverse Zinsstruktur nur geringfügig geschmälert wurde, rechnet die Emittentin damit, dass sich ihr Nettozinsertrag im Geschäftsjahr 2009 bei Weiterbestand der Inversität deutlich mindern wird und dass dies auch eventuell auch in den folgenden Geschäftsjahren der Fall sein wird.

Die Finanzmarktkrise wird nach Ansicht der Emittentin zu einem Rückgang der Zeichnungen von Wohnbauwandelschuldverschreibungen durch Kunden führen. Viele Anleger könnten von der Einlagensicherung geschützte Spareinlagen den Wohnbauwandelschuldverschreibungen die von der Einlagensicherung ausgeschlossen sind, vorziehen. Dies kann dazu führen, dass der Emittentin Mittel für die Ausreichung von Darlehen nicht wie in bisheriger Höhe zur Verfügung stehen und dadurch die Geschäftstätigkeit eingeschränkt wird.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine staatlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen, monetären oder politischen Strategien oder Faktoren bekannt, die ihre Geschäfte direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder unter Umständen beeinträchtigen können.

10. EIGENKAPITALAUSSTATTUNG

10.1. Kurz- und langfristige Eigenkapitalausstattung der Emittentin

Eine kurzfristige Eigenkapitalausstattung der Emittentin gibt es nicht.

Das gesamte in diesem Punkt 10.1 dargestellte Eigenkapital der Emittentin hatte bzw. hat per 31.12.2007, per 31.12.2006 und per 31.12.2005 eine Rest- und Ursprungslaufzeit von mehr als zwei Jahren und ist somit langfristig.

Gemäß §23 BWG Abs. 14 Z5 ist Nachrangiges Kapital ab einem Zeitpunkt von fünf Jahren vor dem Rückzahlungstermin abnehmend in fünf gleichen Jahresschritten anrechenbar, daher wird per 31.12.2007 ein Abzugsposten in Höhe von EUR 1.600.000,00, das ist ein Fünftel des betroffenen Nachrangigen Kapitals, berücksichtigt.

Die Eigenmittelausstattung der Emittentin konnte im Jahr 2007 verbessert werden und übersteigt zum 31.12.2007 das Mindesteigenmittelerfordernis gemäß BWG um 56,00%. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eigenmittelausstattung der Emittentin in den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeiträumen:

Zahlen in Mio. EUR	2007	2006	2005
erforderliche Eigenmittel gemäß BWG	51	44	39
Eigenmittel	80	66	45
Überschreitung des Erfordernisses um	56%	50%	13%

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005

Die Eigenmittel der Emittentin setzten sich zum 31.12.2007, 31.12.2006 und zum 31.12.2005 wie folgt zusammen:

Eigenmittel (in EUR) per	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Kernkapital	43.515.472,21	38.237.767,70	26.541.607,63
Eingezahltes Kapital	11.297.580,00	11.297.580,00	9.178.375,00
Offene Rücklagen	28.830.126,85	24.558.755,45	15.982.861,18
Fonds für allgem. Bankrisiken	3.400.000,00	2.400.000,00	1.400.000,00
Abzüglich Immaterielle Vermögensgegenstände	-12.234,64	-18.567,75	-19.628,55
Ergänzende Eigenmittel	36.581.682,09	28.181.682,09	18.181.682,09
Stille Reserven gemäß §57 Abs 1 BWG	181.682,09	181.682,09	181.682,09
Ergänzungskapital	30.000.000,00	20.000.000,00	10.000.000,00
Nachrangiges Kapital	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00
Korrekturposten für nicht anrechenbares nachrangiges Kapital	-1.600.000,00	-	-

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005

Die anrechenbaren Eigenmittel gemäß § 23 Abs 14 BWG der Emittentin betragen per 31.12.2007 EUR 80.097.154,30 und per 31.12.2006 EUR 66.419.449,79 sowie EUR 44.723.289,72 per 31.12.2005.

Die anrechenbaren Eigenmittel veränderten sich im Zeitraum vom 31.12.2004 bis zum 31.12.2007 wie folgt:

Position – Veränderungen	2006 – 2007 (in EUR)	2005-2006 (in EUR)	2004-2005 (in EUR)
Zuweisung Offene Rücklagen	4.271.371,40	8.575.894,27	2.328.013,38
Zuweisung Fonds für allgem. Bankrisiken	1.000.000,00	1.000.000,00	700.000,00
Änderung Abzugsposten Immaterielle	-6.333,11	-1.060,80	-2.188,53

Vermögensgegenstände			
Emission Ergänzungskapital	10.000.000,00	10.000.000,00	5.000.000,00
Korrekturposten für nicht anrechenbares nachrangiges Kapital	-1.600.000.,00	----	----

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006, zum 31.12.2005 und zum 31.12.2004.

Gründe für die Erhöhung der anrechenbaren Eigenmittel waren insbesondere die Zuweisung von offenen Rücklagen und die Emission von nachrangigen Ergänzungskapital-Wohnbauwandelschuldverschreibungen.

Darstellung der Liquiditätslage der Emittentin zum 31.12.2007

Im Geschäftsjahr 2007 wurden die Liquiditätsvorschriften gemäß §25 BWG beachtet und ausreichende flüssige Mittel 1. Grades und 2. Grades gehalten.

Zum Bilanzstichtag betragen die Verpflichtungen Liquidität 1 TEUR 199.204 und Liquidität 2 TEUR 249.427, die flüssigen Mittel 1. Grades betragen TEUR 30.062 und jene 2. Grades TEUR 57.768.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31.12.2007 EUR 169.045.310,00, die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden betragen zum 31.12.2007 EUR 242.445.389,23. Hievon entfielen EUR 61.327.654,07 auf Spareinlagen und EUR 181.117.735,16 auf Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kunden. In den Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 19.605.695,89 im Geschäftsjahr 2007 sind noch nicht fällige Zinsen aus begebenen Schuldverschreibungen in Höhe von 17.790.715,50 enthalten.

Zum 31.12.2007 betrug die Höhe der gebildeten Rückstellungen EUR 3.646.805,95, die Höhe der Rechnungsabgrenzungsposten betrug EUR 2.711.640,92.

10.2. Quellen und Beträge der Cashflows

Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Cash-Flows der Emittentin und deren Quellen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG IN EUR	2007	2006	2005
Ergebnis der Gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.686.792,80	7.008.017,61	4.707.213,27

im Jahresüberschuss enthaltene
zahlungsunwirksame Posten

Abschreibungen und Zuschreibungen auf Finanz- und Sachanlagen	709.462,15	485.797,25	628.924,93
Dotierung und Auflösung von Rückstellungen und Risikovorsorgen	-4.570.502,11	-2.517.321,47	-2.928.818,31

Ergebnis aus der Veräußerung von Finanz- und Sachanlagen	25.158,72	138.703,90	-36.104,13
Veränderung Steuern nicht zahlungswirksam	845.692,59	300.640,03	-92.653,49
Veränderung des Vermögens und der Verbindlichkeiten aus operativer Geschäftstätigkeit nach Korrektur um zahlungsunwirksame Bestandteile			
Forderungen an Kreditinstitute	-73.233.035,33	-23.029.028,76	-43.380.851,73
Forderungen an Kunden	-106.968.930,87	-115.890.354,28	-99.129.427,02
sonstige Aktiva	-1.296.478,52	-747.509,77	-60.085,52
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.372.539,96	50.107.250,66	1.494.216,29
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	34.512.646,43	6.255.087,98	2.905.620,07
Verbrieftete Verbindlichkeiten	132.093.122,97	45.991.476,05	129.232.716,58
sonstige Passiva	1.160.879,33	20.091.502,75	73.498,34
cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	4.337.348,12	-11.805.738,05	-6.585.750,72
Mittelzufluss aus der Veräußerung bzw. Tilgung von			
Wertpapieren	1.784.901,18	363.818,09	2.277.250,76
Beteiligungen	30.000,00	0,00	152.875,20
Sachanlagen	916,00	10.174,71	0,00
Mittelabfluss durch Investitionen in			
Wertpapieren	-15.225.742,40	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	-4.238,00
Sachanlagen	-181.167,85	-223.814,36	-408.514,61
cash-flow aus Investitionstätigkeit	-13.591.093,07	150.178,44	2.017.373,35
Kapitalerhöhung	0,00	2.119.205,00	0,00
Veränderung eigene Aktien			
Dividendenzahlungen	-653.000,12	-321.243,12	-321.243,12
Veränderung Nachrangkapital	10.000.000,00	10.000.000,00	5.000.000,00
sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00
cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	9.346.999,88	11.797.961,88	4.678.756,88
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode (=Barreserve)	915.365,85	772.963,58	662.584,07
cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	4.337.348,12	-11.805.738,05	-6.585.750,72
cash-flow aus Investitionstätigkeit	-13.591.093,07	150.178,44	2.017.373,35

cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	9.346.999,88	11.797.961,88	4.678.756,88
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode (=Barreserve)	1.008.620,78	915.365,85	772.963,58

Die Emissionsvolumina der Geschäftsjahre 2005 bis 2007 betragen:

Jahr	Emission (in EUR) Verbriefte Verbindlichkeiten	Tilgungen (in EUR) Verbriefte Verbindlichkeiten	Zuwachs an Verbrieften Verbindlichkeiten (=Emission abzüglich Tilgungen)*	Emission (in EUR) Ergänzungskapital	Zuwachs an Nachrangigem Kapital (Ergänzungskapital)**
2005	136.500.000,00	-7.267.283,42	129.232.716,58	5.000.000,00	5.000.000,00
2006	56.093.000,00	-10.101.523,95	45.991.476,05	10.000.000,00	10.000.000,00
2007	145.200.000,00	-13.106.877,03	132.093.122,97	10.000.000,00	10.000.000,00

Quelle: Jahresabschlüsse des jeweiligen Geschäftsjahres der Emittentin (Verbrieftes Verbindlichkeiten, Ergänzungskapital)

* Die hier ausgewiesenen Positionen „Zuwachs an Verbrieften Verbindlichkeiten“ entsprechen in der Kapitalflussrechnung den Positionen „Verbrieftes Verbindlichkeiten“.

** Die hier ausgewiesenen Positionen „Zuwachs an Nachrangigem Kapital (Ergänzungskapital)“ entsprechen in der Kapitalflussrechnung den Positionen „Veränderung Nachrangkapital“.

10.3. Fremdfinanzierungsbedarf und Finanzierungsstruktur der Emittentin

Die Emittentin refinanziert sich im Wesentlichen durch die Emission von Wohnbauwandelschuldverschreibungen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Gliederung der nicht täglich fälligen Verpflichtungen der Emittentin gegenüber Kreditinstituten und Nichtbanken per 31.12.2007 nach Restlaufzeiten:

	Bis 3 Monate	Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.559.607,82	0,00	759.400,75	1.090.092,45
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	14.502.456,45	13.693.397,73	28.496.155,31	18.030.304,94
Verbrieftes Verbindlichkeiten	6.249.863,74	0,00	45.967.021,07	578.151.474,61

Nachrangige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	8.000.000,00	0,00
Ergänzungskapital	0,00	0,00	0,00	30.000.000,00
Gesamt:	153.311.928,01	13.693.397,73	83.222.577,13	627.271.872,00

10.4. Beschränkungen des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung

Die Emittentin ist in keiner Weise im Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung beschränkt, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder unter Umständen könnten.

10.5. Erwartete Finanzierungsquellen zur Erfüllung der Verpflichtungen aus Punkt 5.2.3 und 8.1.

Trifft nicht zu.

11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN

Die Emittentin hat in dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum keine Forschungs- und Entwicklungsstrategien durchgeführt oder gesponsert.

12. TRENDINFORMATIONEN

12.1. Wichtigste Trends in jüngster Zeit

Die Emittentin geht davon aus, dass sich die aktuell angespannte Lage an den internationalen Finanzmärkten negativ auf die Platzierung der Schuldverschreibungen auswirken kann und daher weniger Schuldverschreibungen der Emittentin gezeichnet werden. Dies kann dazu führen, dass der Emittentin Mittel für die Ausreichung von Darlehen nicht wie in bisheriger Höhe zur Verfügung stehen und dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin dadurch eingeschränkt wird.

Es ist derzeit in Folge der weltweiten Finanzkrise nicht möglich, die Aussichten des Emittenten im laufenden Geschäftsjahr vorauszusagen.

12.2. Erklärung über wesentliche negative Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse.

Siehe Punkt 12.1.

13. GEWINNPROGNOSEN ODER –SCHÄTZUNGEN

Die Emittentin hat sich dafür entschieden, keine Gewinnprognose oder –schätzung in den Prospekt aufzunehmen.

14. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS-, UND AUFSICHTSORGANE SOWIE OBERES MANAGEMENT

14.1. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Mitglieder des oberen Managements

Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht aus folgenden zwei Mitgliedern, die am Sitz der Geschäftsleitung der Emittentin, 1010 Wien, Stadiongasse 10, erreichbar sind:

<u>Name</u>	<u>Verantwortlichkeitsbereich</u>	<u>bestellt bis</u>
Dir. Günther Pillwein	Markt Vertrieb und Kundenbetreuung, Marketing u. Werbung, Logistik, Hausverwaltung, Beschaffung, Betriebssicherheit, EDV, Personal, Beteiligungsmanagement, Rechtsberatung	31. 5. 2011
Dir. Mag. Peter Klungenbrunner	Marktfolge Emission Wohnbauwandelschuldverschreibungen Rechnungswesen u. Controlling, Kreditverwaltung, Kreditüberwachung u. EDV-Organisation, Risikomanagement, Sondergestion und Intensivbetreuung, Aus- und Weiterbildung von MitarbeiterInnen,	31. 5. 2011

Die folgende Tabelle gibt Auskunft darüber, wo die Mitglieder des Vorstandes der Emittentin Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats, Prokuristen oder Gesellschafter anderer Gesellschaften sind oder innerhalb der letzten fünf Jahre waren:

<u>Name</u>	<u>Firma der Gesellschaft</u>	<u>Funktion</u>	<u>Position derzeit inne</u>
Dir. Günther Pillwein	Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand	ja
	BAUSPARERHEIM gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg.Gen.m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	„Familienhilfe“ gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige	Aufsichtsrat	ja

	Wohnungsaktiengesellschaft		
	Baurecht Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	Baurecht Aktiengesellschaft	Vorstand	nein
	EWU Wohnbau Unternehmensbeteiligungs- Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	Gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	GWB NORD-OST Gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW – Siedlungs- und Wohnungswerk Wohnungs- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Salzburg Wohnbau Planungs-, Bau- und Dienstleistungs GmbH	Aufsichtsrat	ja
	Volksbanken – Versicherungsdienst – Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	„Solidar“ Bauträger- und Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	EBE Handelsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	EBE Handelsgesellschaft m.b.H.	Gesellschafter	ja
	IMMO-CONTRACT Hausverwaltung GmbH	Geschäftsführer	ja
	IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	IMMO-WOHNBAU Service und Beteiligungsges.m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	IMMO-PROJEKT Bauträger Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	Dr. Adelheid Kirnbauer Privatstiftung	Vorstand	nein
	GWS Hungária Építőipari Beruházó és Üzemeltető Kft.	Aufsichtsrat	nein
	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	nein
	GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	nein
	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Austria“ Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	nein
	SABAG Immobilienverwertungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	nein
	SABAG Immobilienverwertungsgesellschaft m.b.H.	Gesellschafter	nein
	SabagReal Immobilienverwertungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer	nein
	SABAG Vermögensbeteiligungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer	nein
Dir. Mag. Peter Klingenbrunner	Baurecht Aktiengesellschaft	Vorstand	ja
	Verwaltungsgenossenschaft der IMMO- BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand	ja
	„Familienhilfe“ gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	GWB NORD-OST Gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Immo Kapitalanlage AG	Aufsichtsrat	ja

	IMMO-PROJEKT Verwertungsges.m.b.H.	Immobilien	Geschäftsführer	ja
	IMMO-PROJEKT Verwertungsges.m.b.H.	Immobilien	Prokurist	nein
	IMMO-WOHNBAU Beteiligungsges.m.b.H.	Service und	Geschäftsführer	ja
	IMMO-CONTRACT GmbH	Hausverwaltung	Prokurist	ja
	IMMO-CONTRACT m.b.H.	Maklergesellschaft	Prokurist	ja

Nachfolgend befinden sich Kurzdarstellungen der Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands:

Pillwein, Dir. Günther, Vorsitzender des Vorstandes

wurde am 6.1.1948 in Wien geboren. Nach seiner Matura (HAK, 1968) war er in der Innenrevision der Anglo-Elementarversicherungs-AG tätig. Im Jahr 1972 trat er als Mitarbeiter der Abteilung Wohnbau in Die Erste ein, ab 1978 nahm er die Funktion des Vorstand-Stellvertreters der Abteilung Wohnbau wahr. Von 1978 bis 1980 war er darüber hinaus als Geschäftsführer der WET „Wohnungseigentümer“ gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H., von 1981 bis 1982 als Geschäftsführer der „Wohnbau Ost“ gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. und von 1982 – 1984 als Geschäftsführer der „Neue Eisenstädter“ gemeinn. Bau- Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. tätig.

Am 1. 1. 1984 trat Pillwein als Angestellter der Österreichischen Volksbanken – Aktiengesellschaft in den Volksbanken-Sektor ein. Er war ab März 1984 als Geschäftsleiter der damaligen Volksbank für Haus- und Grundbesitz rGmbH für deren Neustrukturierung verantwortlich, 1993 erfolgte die Umgründung des Hauses in die IMMO-BANK Aktiengesellschaft und deren Verwaltungsgenossenschaft, folglich etablierte sich das Unternehmen als Wohnbaubank des Volksbankensektors und emittiert seither Wohnbauwandelschuldverschreibungen. Seit 1984 ist Pillwein auch in verschiedenen Mandaten in Tochtergesellschaften und gemeinnützigen Wohnbauunternehmen tätig.

Klingenbrunner, Dir. Mag. Peter, Vorsitzender-Stellvertreter des Vorstandes

wurde am 8.11.1959 in St. Pölten geboren. Nach seiner Matura (HAK, 1979) absolvierte er das Studium der Betriebswirtschaftslehre an der WU Wien mit Spezialisierung auf Betriebswirtschaftliche Unternehmensführung und Betriebswirtschaftslehre des Gewerbes, der Klein- und Mittelbetriebe (Sponsion 1985). Seit November 1985 war Klingenbrunner Angestellter der Österreichischen Volksbanken AG und wurde ab Juli 1993 der IMMO-BANK Aktiengesellschaft dienstzugeordnet, wo er als Leiter der Kreditabteilung (Prokura) tätig war. 1996 absolvierte er die Konzessionsprüfung für das Gewerbe der Immobilienmakler und -verwalter. Seit 2006 ist Klingenbrunner als Vorstand der IMMO-BANK Aktiengesellschaft für den Bereich Marktfolge verantwortlich. Klingenbrunner ist darüber hinaus auch in verschiedenen Mandaten in Tochtergesellschaften und gemeinnützigen Wohnbauunternehmen tätig.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht aus folgenden zehn Mitgliedern, die am Sitz der Geschäftsleitung der Emittentin, 1010 Wien, Stadiongasse 10, erreichbar sind:

Name	Tätigkeiten außerhalb des Aufsichtsrates der Emittentin	bestellt bis
Komm.Rat Herbert Fichta	im Ruhestand	Hauptversammlung 2010
Dir. Dr. Erich Kaschnigg	Angestellter	Hauptversammlung 2010
Komm.Rat Rufolf Ertler	Selbständiger	Hauptversammlung 2010
Komm.Rat Peter Frigo	Selbständiger	Hauptversammlung 2010
Dir. Walter Mayr	Angestellter	Hauptversammlung 2010
Dir. Josef Preißl	Angestellter	Hauptversammlung 2010
Dir. Dr. Leo Raffelsberger	Angestellter	Hauptversammlung 2010
VSt.Dir. Ing. Mag. Wolfgang Wahlmüller	Angestellter	Hauptversammlung 2010
Dir. Mag. Dr. Roland Wernik MBA	Angestellter	Hauptversammlung 2010
Gen.Dir. Hofrat Dr. Ewald Wetscherek	Angestellter	Hauptversammlung 2010

Die folgende Tabelle gibt Auskunft darüber, wo die Mitglieder des Vorstandes der Emittentin Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats, Prokuristen oder Gesellschafter anderer Gesellschaften sind oder innerhalb der letzten fünf Jahre waren.

<u>Name</u>	<u>Firma der Gesellschaft</u>	<u>Funktion</u>	<u>Position derzeit inne</u>
Komm.Rat Herbert Fichta	Ingeborg Meier Privatstiftung	Vorstand	ja
	Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kirchberg am Wagram, gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	EWU Wohnbau Unternehmensbeteiligungs-Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	HYPO Investmentbank AG	Aufsichtsrat	ja
	NV Immobilien GmbH	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW – Siedlungs- und Wohnungswerk Wohnungs- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	Niederösterreichische Versicherung AG	Vorstand	nein
	GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	nein
	Österreichische Hagelversicherung-Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit	Aufsichtsrat	nein
	LK-NÖ Holding GmbH	Geschäftsführer	nein
	Schuppler-Helf Privatstiftung (aufgelöst)	Vorstand	nein
Kaschnigg, Dir. Dr. Erich	Österreichische Volksbanken – Aktiengesellschaft	Prokurist	ja
	Tekapo Privatstiftung	Vorstand	ja
	Volksbank Graz – Bruck registrierte	Aufsichtsrat	ja

	Genossenschaft mit beschränkter Haftung		
	Aaron Holding AG	Aufsichtsrat	ja
	Volksbank Kufstein registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	MP Hotelbeteiligung Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	VB Factoring Bank Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	ANTARIS Holding GmbH	Geschäftsführer	ja
	ANTARIS Holding GmbH	Gesellschafter	ja
	Hebbelplatz 5 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	IKIB gamma Beteiligungsholding AG	Aufsichtsrat	nein
	Venture for Business Beteiligungs AG	Aufsichtsrat	nein
	Volksbank Invest Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	nein
	Unternehmensbeteiligungs Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Geschäftsführer	nein
	Immoconsult Projektentwicklung GmbH	Geschäftsführer	nein
Ertler, KR Rudolf	ERTLER Immobilien GmbH	Geschäftsführer	ja
	Süssenbrunn Bauträger GmbH	Geschäftsführer	ja
	Zentralverband der Hausbesitzer in Wien	Mitglied des Präsidiums	ja
	IMMOTREND KFT, Budapest	Geschäftsführer	ja
	Herrmann Vermittlungsges.m.b.H.	Geschäftsführer	nein
	IVA Immobilienbörsen Verbund Austria	Mitglied des Präsidiums	nein
Frigo, KR Peter	„Johann-Stefan“ – Privatstiftung	Vorstand	ja
	Frigo Immobilientreuhand GmbH	Geschäftsführer	ja
	Frigo Immobilientreuhand GmbH	Gesellschafter	ja
	Zentralverband der Hausbesitzer	Mitglied des Präsidiums	ja
	Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder	Innungsmeister-Stellvertreter	ja
	KREN Immobilientreuhandgesellschaft m.b.H.	Prokurist	nein
Mayr, Dir. Walter	Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand	ja
	EWU Wohnbau Unternehmensbeteiligungs-Aktiengesellschaft	Vorstand	ja
	GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kirchberg am Wagram, gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Hypo Real Bank NÖ	Aufsichtskommissär	ja
	NÖ Landesgartenschau Planungs- und Errichtungs-G.m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Kurhotel Pörtschach Geschäftsführungs-Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	nein
	ANG. Bauträger GmbH in Liqu.	Geschäftsführer / Liquidator	nein
	GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	nein

Preißl, Dir. Josef	Volksbank Wien AG	Vorstand	ja
	Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	IMMO Kapitalanlage AG	Aufsichtsrat	ja
	Volksbank Linz-Mühlviertel registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	Volksbank, Gewerbe- und Handelsbank Kärnten Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	Volksbanken-Versicherungsdienst Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Österreichische Volksbanken - Aktiengesellschaft	Prokurist	ja
	IMMO-BANK Aktiengesellschaft	Vorstand	nein
	Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand	nein
	Baurecht Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	nein
	„Solidar“ Bauträger- und Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	nein
	IMMO-PROJEKT Immobilien Verwertungsges.m.b.H.	Geschäftsführer	nein
Raffelsberger, Dir. Dr. Leo	GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand	ja
	Ingeborg Meier Privatstiftung	Vorstand	ja
	Donau-City – Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	GWB NORD-OST Gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	Salzburg Wohnbau Planungs-, Bau- und Dienstleistungs GmbH	Aufsichtsrat	ja
	„Familienhilfe“ gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	ÖSW – Öko Soziales Wohnen-Wohnungsbesitzgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Krottenbach“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Vorstand	nein
	Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	nein
	EWU Wohnbau Unternehmensbeteiligungs-Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	nein
	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Austria“ Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	nein
	KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs GmbH	Aufsichtsrat	nein
	STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	nein
	„Salzburger Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft	Aufsichtsrat	nein

	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung		
Wahlmüller, Vst.Dir. Ing. Mag. Wolfgang	„Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Vorstand	ja
	Gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW – Siedlungs- und Wohnungswerk Wohnungs- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat	ja
	KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs GmbH	Aufsichtsrat	ja
	STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	ja
	Team Nový Dom s.r.o., Slowakei	Geschäftsführer	ja
	GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
	ÖSW – Siedlungs- und Wohnungswerk Wohnungs- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	nein
	WERBE AG	Aufsichtsrat	nein
Wernik, Dir. Mag. Dr. Roland MBA	„Salzburger Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand	ja
	BAUSPARERHEIM gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg.Gen.m.b.H.	Vorstand	ja
	Kommunal Service Salzburg GmbH	Geschäftsführer	ja
	ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	Salzburg Wohnbau Planungs-, Bau- und Dienstleistungs GmbH	Geschäftsführer	ja
	Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungswirtschafts-Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer	ja
	GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Aufsichtsrat	ja
Wetscherek, Gen.Dir. Hofrat Dr. Ewald	Pensionsversicherungsanstalt (bis 30.04.2009)	Generaldirektor	ja
	Collegialität Versicherung auf Gegenseitigkeit	Aufsichtsrat	ja
	UNIQA Versicherungen AG	Aufsichtsrat	ja

Nachfolgend befinden sich Kurzdarstellungen der Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrates:

Fichta, KR Herbert, Vorsitzender des Aufsichtsrates

wurde am 9.10.1943 in Wien geboren. Nach seiner Matura (HAK, 1961) besuchte er die Hochschule für Welthandel und trat 1963 als Werkstudent in die Donau-Versicherung ein. Von 1964 bis 2008 (Ruhestand) war er Angestellter der Niederösterreichischen

Versicherung: 1973 Prokura (Rechnungswesen, Finanzen, Vermögensveranlagung), 1983 Direktor (zusätzliche Ressorts: gesamter Marketingbereich, Vertriebsorganisation und Koordination von Rationalisierungsprojekten), 1986 Vorstandsmitglied, 1993 Generaldirektor. Seit 1995: Kommerzialrat; Träger mehrerer Ehrenzeichen. Überbetriebliche Tätigkeiten als Lektor und zahlreiche Funktionen und Mandate, wie etwa Präsident des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs, Präsident des Kuratoriums für Verkehrssicherheit, Vorsitzender des Existenzsicherungsfonds – Wirtschaftskammer NÖ, Vorsitzender der Fachvertreter der Versicherungsunternehmungen NÖ, Mitglied im Wirtschaftsparlament der Wirtschaftskammer NÖ, Mitglied der Spartenkonferenz der Sparte Bank und Versicherung NÖ, Mitglied der Kontrollversammlung der NÖ GKK, etc.

Kaschnigg, Dir. Dr. Erich, Vorsitzender-Stellvertreter des Aufsichtsrates

wurde am 14.10.1944 geboren. Nach seinem Studium an der Juridischen Fakultät der Universität Graz trat er 1970 als Kreditreferent in die Girozentrale ein. In der Folge war Kaschnigg als Leiter des Kreditsekretariats und Geschäftsführer der NÖKKBG tätig. 1980 trat er in die Österreichische Volksbanken – AG ein, wo er jahrelang für das Kreditgeschäft der Bank verantwortlich war. Kaschnigg nahm und nimmt diverse Aufsichtsrats- und Geschäftsführungsfunktionen im Konzern wahr, zur Zeit ist er als Risikomanager für internationale Finanzierungen tätig.

Ertler, KR Rudolf

wurde am 1. April 1940 in Knittelfeld, Steiermark, geboren. Er absolvierte eine Fachschule für Maschinenbau an der Bulme in Graz, arbeitete als technischer Zeichner bei der Maschinenfabrik Andritz und besuchte die HTL für Maschinenbau in Graz und Klagenfurt. Nach längerem Auslandsaufenthalt (Ägypten) und einer Tätigkeit als Lebensversicherungsfachmann (Assicurazioni Generali) gründete er 1964 eine Werbeagentur sowie eine Kreditvermittlungsgesellschaft. Im Jahr 1967 begann Ertlers Tätigkeit in diversen Funktionen der damaligen Volksbank für Haus- und Grundbesitz. Seit ihrer Gründung im Jahr 1968 ist Ertler Geschäftsführer der KREFINA-Immobilien GmbH, nunmehr Ertler Immobilien GmbH. 1974 legte er die Befähigungsprüfung für Immobilienmakler und -verwalter ab, seit 1975 ist er im Präsidium des Zentralverbandes der Hausbesitzer in Wien tätig. Ertlers berufliche Tätigkeit umfasst mehrere Gesellschaften (In- und Ausland) bzw. Organisationen des Immobilienbereiches, wie etwa die Landesinnung Wien bzw. die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Seit 2004 ist Ertler allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

Frigo, KR Peter

wurde am 20.6.1937 geboren, besuchte das TGM (Maschinenbau), absolvierte eine kaufmännische Lehre, arbeitete anschließend in einer Gebäudeverwaltung und ist seit 1967 als Gebäudeverwalter selbständig. Seit 1984 war Frigo Innungsmeister-Stellvertreter der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und Vizepräsident des Zentralverbandes der Hausbesitzer, von 1989 bis 2000 Landesinnungsmeister der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Seit 1988 ist Frigo als allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger für das Immobilienwesen tätig, seit 1997 Präsident der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen, Obmann der Fachgruppe

Realitäten, seit 2000 Mitglied der Begutachtungskommission des Hauptverbandes und der Prüfungskommission zur Abnahme von Lehrabschlussprüfungen.

Mayr, Dir. Walter

wurde am 25.10.1943 in Retz geboren und besuchte die Kaufmännische Berufsschule Krems. Sein Werdegang beinhaltet Tätigkeiten für Institutionen der Katholischen Kirche in Österreich, Funktionen im NÖAAB (Landesgeschäftsführer) und verschiedene politische Funktionen. Mayr ist Aufsichtskommissär bei der Hypo NÖ Landesbank und Mitglied des Bundesrates. Mayr ist in diversen Funktionen für gemeinnützige Wohnbauunternehmen tätig. Er ist Träger mehrerer Auszeichnungen des Bundeslandes Niederösterreich.

Preißl, Dir. Josef

wurde am 2.3.1959 in Mistelbach an der Zaya geboren. Nach seiner Matura (HAK, 1978) trat er in die Österreichische Volksbanken – AG ein. Einer Grundausbildung im Wertpapiergeschäft folgte die Tätigkeit als Kreditreferent und anschließend als Leiter der Gruppe Kreditkorrespondenz. 1986 legte Preißl die Geschäftsleiterprüfung ab. 1987 wurde ihm die Prokura verliehen, Preißl wurde mit der Abteilungsleitung Kreditadministration (Kreditverwaltung, Problemerkreditbearbeitung, Förderungsabwicklung, KMU-Finanzierungen, Wechselabrechnungen) betraut. Von 1988 bis 2005 war er als Vorstand der IMMO-BANK Aktiengesellschaft tätig und maßgeblich für deren Etablierung als Wohnbaubank verantwortlich. Neben diesen Tätigkeiten unterrichtete Preißl als Trainer an der Volksbanken-Akademie MitarbeiterInnen des Volksbankensektors. Seit September 2004 ist Preißl Vorstand der Volksbank Wien AG.

Raffelsberger, Dir. Dr. Leo

wurde am 22.1.1940 in Steyr, Oberösterreich, geboren. Er studierte an der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Universität Wien und promovierte 1972. Von 1973 bis 1980 war Raffelsberger als Verbandsprüfer im Österreichischen Verband Gemeinn. Bauvereinigungen – Revisionsverband in Wien, von 1983 bis 2001 als dessen Vorstandsmitglied tätig. Nach einer Tätigkeit als Kreditprüfer bzw. im Beteiligungsmanagement der Ersten Österreichischen Sparkasse war Raffelsberger ab 1982 Geschäftsführer mehrerer gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen.

Wahlmüller, Vst.Dir. Ing. Mag. Wolfgang

wurde am 28.8.1967 in Linz, Oberösterreich, geboren. Er studierte Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien (SBWL Finanzierung, Genossenschaften) und Hochbau an der Höheren Technischen Bundeslehranstalt Linz. Wahlmüller trat 1997 als Konzerncontroller in die Österreichische Siedlungswerk AG ein, deren Vorstandsmitglied er seit 2005 ist und ist Geschäftsführer diverser Konzerngesellschaften im In- und Ausland (siehe gesonderte Aufstellung).

Wernik, Dir. Mag. Dr. Roland MBA

wurde am 11.10.1958 in Radstadt geboren. Wernik absolvierte die Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt in Mödling, studierte Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien und arbeitete von 1980 bis 1986 in der Bürogemeinschaft Arch. Enrico Agostini Bozen und Wien. Von 1986 bis 1999 war er Geschäftsleiter der Wiesner Hager KG bzw. Baugruppe GmbH und erwarb 1998 die Bauträger-Konzession. Seit 1994 ist Wernik Vorstandsmitglied des Kreditschutzverbandes von 1870, er nimmt Geschäftsführungstätigkeiten bei verschiedenen gemeinnützigen und

nichtgemeinnützigen Bauträgern in Salzburg wahr. Seit 2003 ist Wernik im Delegiertenrat der Volksbank Salzburg.

Wetscherek, Gen.Dir. Hofrat Dr. Ewald

wurde am 1.3.1944 in Wien geboren. Er promovierte 1966 zum Dr. jur. und war anschließend bis 1970 als Assistent am Institut für Arbeits- und Sozialrecht der Universität Wien tätig. Nach zweijähriger Tätigkeit als Direktionssekretär bei der seinerzeitigen Selbständigenkrankenkasse des Handels nahm Wetscherek von 1972 bis 1978 als Beamter des Rechnungshofes die Funktion des stellvertretenden Leiters der für die Sozialversicherungsträger zuständigen Prüfungsabteilung wahr. Seit 1978 war Wetscherek als Direktor im Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger und Leiter der Akademie der österr. Sozialversicherung, von 1986 bis 1991 als Generaldirektor-Stellvertreter des Hauptverbandes tätig. Von 1991 bis 2002 wirkte Wetscherek als Generaldirektor der Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten, seit 2003 bis dato als Generaldirektor der Pensionsversicherungsanstalt.

Staatskommissäre

Der Bundesminister für Finanzen hat mit Wirksamkeit zum 1.10.2006 Herr Mag. Hans-Jürgen Gaugl zum Staatskommissär für die Emittentin sowie mit Wirksamkeit zum 1.10.2006 Frau Amtsdirektor Ingrid Hauser-Uitz zur Stellvertreterin bestellt. Der Staatskommissär für die Emittentin sowie seine Stellvertreterin haben diese Funktionen seit ihrer Bestellung inne.

14.2. Interessenkonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen sowie dem oberen Management.

Kein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates der Emittentin

- ist mit einem anderen Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates der Emittentin verwandt;
- ist oder war während der letzten fünf Jahre neben den in diesem Prospekt offen gelegten Tätigkeiten Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder Partner einer Gesellschaft oder eines Unternehmens außerhalb der Emittentin;
- wurde während der letzten fünf Jahre in Bezug auf betrügerische Straftaten verurteilt;
- war während der letzten fünf Jahre als Mitglied des Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Mitglied des oberen Managements einer Gesellschaft in die Insolvenz, die Insolvenzverwaltung oder die Liquidation einer solchen Gesellschaft involviert;
- war von öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbände) betroffen;
- wurde von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan oder für die Tätigkeit im Management oder

für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen;

- hat potenzielle Interessenkonflikte zwischen seinen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und seinen privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen;
- wurde aufgrund einer Vereinbarung oder Abmachung mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen zum Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates der Emittentin bestellt; und
- besitzt Aktien der Emittentin und hat Vereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen hinsichtlich der von ihm gehaltenen Aktien der Emittentin geschlossen.

15. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN

15.1. Betrag der gezahlten Vergünstigungen und Sachleistungen

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr 2007 (wie auch im Geschäftsjahr 2006) von der Emittentin Bezüge ausschließlich aufgrund ihrer Organfunktion für die Emittentin bzw. im Rahmen ihres Dienstverhältnisses zur Emittentin und keine sonstigen Zahlungen.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2007 EUR 339.766,25. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2007 EUR 10.500,00.

15.2. Gesamtbeträge der Reserven oder Rückstellungen für Pensions-, Rentenzahlungen oder ähnliche Vergünstigungen

Per 31.12.2007 wurden für Mitglieder des Vorstandes für Abfertigungen EUR 155.882,00 rückgestellt, für Jubiläumsgelder EUR 26.965,00. Die Urlaubsrückstellung für Mitglieder des Vorstandes zum selben Stichtag betrug EUR 27.253,00.

16. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

16.1. Ende der laufenden Mandatsperiode und ggf. Angabe des Zeitraums, währenddessen die jeweilige Person ihre Aufgabe ausgeübt hat.

Die Mandatsperiode der Vorstandsmitglieder läuft seit 29.5.2008 und endet jeweils mit 31.05.2011.

Die Mandatsperiode sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrates läuft bis zur ordentlichen Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2010.

16.2. Dienstverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften, die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Es bestehen keine Dienstverträge, die zwischen den Mitgliedern der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane und der Emittentin geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

16.3. Audit-Ausschuss und Vergütungsausschuss

Es bestehen zwei Ausschüsse des Aufsichtsrats:

Arbeitsausschuss des Aufsichtsrates und der Prüfungsausschuss (Audit-Ausschuss) des Aufsichtsrates. Beide Ausschüsse sind personengleich besetzt, die Mitglieder sind Komm.Rat Herbert Fichta (Finanzexperte), Dir. Dr. Erich Kaschnigg (Finanzexperte) und Dir. Josef Preißl.

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gemäß § 8 der Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates der IMMO-BANK Aktiengesellschaft gehören:

- die Überwachung der Rechnungslegung,
- die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft;
- die Überwachung der Abschlussprüfung und gegebenenfalls der Konzernabschlussprüfung;
- die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers/Bankprüfers (gegebenenfalls Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für das geprüfte Unternehmen erbrachten zusätzlichen Leistungen;
- die Prüfung des Jahresabschlusses und Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls Corporate Governance Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat;
- gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und -lageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens;
- die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrates für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers/Bankprüfers).

Der Prüfungsausschuss muss mindestens zweimal im Geschäftsjahr eine Sitzung abhalten. Der Prüfungsausschuss ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder, darunter der Vorsitzende oder der Stellvertreter, anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Im Falle der Stimmengleichheit entscheidet - auch bei Wahlen - die Stimme des Leiters der Sitzung. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Prüfungsausschusses ist eine Niederschrift anzufertigen, die vom Leiter der betreffenden Sitzung zu unterzeichnen ist. An den Sitzungen des Prüfungsausschusses nehmen außer seinen Mitgliedern die Mitglieder des Vorstandes teil, sofern der Prüfungsausschuss im Einzelfall nichts anderes bestimmt. Willenserklärungen des Prüfungsausschusses sind vom Vorsitzenden des Ausschusses, im Falle seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter abzugeben. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses bzw. dessen Stellvertreter haben in jeder Plenarsitzung des Aufsichtsrates dessen Mitglieder über zwischenzeitig abgehaltene Sitzungen des

Prüfungsausschusses beziehungsweise über im Rahmen dieser Sitzungen ergangene Entscheidungen zu informieren.

Bei der Emittentin besteht kein Vergütungsausschuss.

16.4. Corporate-Governance

Der österreichische Corporate Governance Kodex richtet sich vorrangig an österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften. Die Emittentin ist keine börsennotierte Aktiengesellschaft und hat sich diesem nicht unterworfen.

17. BESCHÄFTIGTE

17.1. Zahl der Beschäftigten

Die folgende Tabelle gibt Aufschluß über die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten der Emittentin für die Geschäftsjahre 2007, 2006 und 2005.

Geschäftsjahr	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	
	Angestellte	Arbeiter
2007	52,29	1,56
2006	48,67	1,56
2005	47,04	1,95

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005

17.2. Aktienbesitz und Aktienoptionen der Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates

Der Emittentin ist kein Mitglieder ihrer Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane und kein Mitglied ihres oberen Managements bekannt, das Aktien der Emittentin oder Optionen auf Aktien der Emittentin hält.

17.3. Vereinbarungen, mittels deren Beschäftigte am Kapital der Emittentin beteiligt werden können

Beschäftigte der Emittentin haben Anleihen der Emittentin erworben, die mit einem Wandlungsrecht auf Partizipationskapital der Emittentin ausgestattet sind. Da diese Anleihen börsennotiert sind, kann die Emittentin keine Angaben zu der Menge der von Beschäftigten gehaltenen Anleihen machen. Darüber hinaus sind der Emittentin keine Vereinbarungen bekannt, mittels deren Beschäftigte am Kapital der Emittentin beteiligt werden können.

18. HAUPTAKTIONÄRE

18.1. Hauptaktionäre der Emittentin

Die Hauptaktionäre der Emittentin zum 31.12.2007 waren:

Name des Aktionärs	Nominale des gezeichneten Aktienkapitals in EUR	Beteiligung am Grundkapital in %
Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	2.908.000	25,74%
Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft	8.389.580	74,26%
Gesamt	11.297.580	100,00%

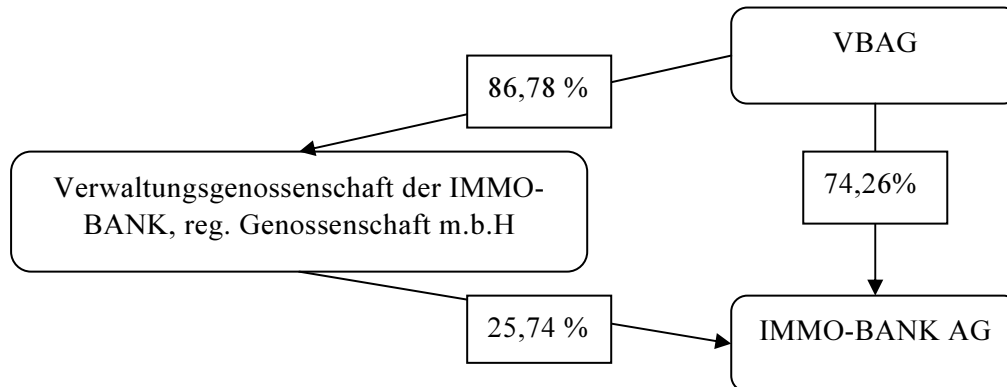
Quelle: Anhang zur Bilanz der Emittentin zum 31.12.2007

18.2. Unterschiedliche Stimmrechte

Die Aktien der Emittentin verbriefen keine unterschiedlichen Stimmrechte.

18.3. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse

Die folgende Beteiligungsstruktur besteht zum 31.12.2007:



Quelle: Anhang zur Bilanz der Emittentin zum 31.12.2007

Daraus ergibt sich, dass die durchgerechnete Beteiligung (mittelbar und unmittelbar) der Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft per 31.12.2007 96,59% beträgt.

Maßnahmen zur Verhinderung des Mißbrauchs der Kontrolle sind aus der Sicht des Vorstandes der Emittentin nicht erforderlich. Die Aktionärsrechte können nach Maßgabe des österreichischen Gesellschaftsrechts, im Besonderen des Aktiengesetzes ausgeübt werden. Nach Auffassung des Vorstandes der Emittentin bietet das österreichische Gesellschaftsrecht ausreichenden Schutz gegen Mißbrauch der kontrollierenden

Beteiligung.

18.4. Vereinbarungen die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten

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

19. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN

Die Emittentin hat keine Geschäfte mit verbundenen Parteien in dem angefragten Zeitraum gehabt, außer denen, die unter dem Punkt „Wesentliche Verträge“ im Punkt 22 angefügt sind oder bankübliche Geschäfte.

Offen gelegt werden die Forderungen und Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber verbundenen Unternehmen, Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und die Konsortialanteile.

2007 bestanden folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:

Position	Bilanzwert in EUR	davon gegenüber verbundenen Unternehmen in EUR	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in EUR
Forderungen an Kreditinstitute	284.793.935,08	158.491.337,62	0,00
Forderungen an Kunden	827.496.585,37	3.455.000,00	14.717.106,22
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	17.432.552,18	15.738.786,81	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.045.310,00	168.295.065,28	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	242.445.389,23	835.626,87	187.707,86

2006 bestanden folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:

Position	Bilanzwert in EUR	davon gegenüber verbundenen Unternehmen in EUR	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in EUR
Forderungen an Kreditinstitute	211.560.899,75	135.570.857,45	0,00
Forderungen an Kunden	718.462.887,93	3.055.000,00	12.345.473,77
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	8.476.959,25	6.783.103,08	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.672.770,04	154.961.046,92	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	207.932.742,80	661.087,04	0,00

2005 bestanden folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:

Position	Bilanzwert in EUR	davon gegenüber verbundenen Unternehmen in EUR	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in EUR
Forderungen an Kreditinstitute	188.531.870,99	167.497.523,40	0,00
Forderungen an Kunden	600.834.852,60	0,00	8.073.364,62
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	8.480.641,75	6.786.785,58	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.565.519,38	104.488.031,87	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	201.677.654,82	797.959,80	0,00

Zusätzlich wurden 2007 Konsortialanteile in Höhe von EUR 912.139.363,99 an die VBAG abgegeben und Konsortialanteile in Höhe von EUR 400.000,00 von der VBAG übernommen, per 31.12.2006 lauteten die entsprechenden Zahlen EUR 697.194.733,89 und EUR 0,00, per 31.12.2005 EUR 614.019.821,09 und EUR 0,00.

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

20.1. Historische Finanzinformationen

Die geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005 wurden nach den Vorschriften des UGB (vormals HGB) aufgestellt. Diese Jahresabschlüsse sind dem Prospekt als Anlagen ./1, ./2 und ./3, beigeschlossen, die Zwischenfinanzinformationen zum 30.6.2007 und 2008 als Anlagen ./4 und ./5 sowie die Kapitalflußrechnungen 2007 und 2008 als Anlagen ./6 und ./7.

20.2. Pro-forma-Finanzinformationen

Trifft nicht zu.

20.3. Jahresabschluss

Siehe Punkt 20.1. der Emittentenbeschreibung.

20.4. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

20.4.1. Erklärung hinsichtlich der Prüfung der historischen Finanzinformationen

Der Österreichischen Genossenschaftsverband (Schulze – Delitzsch) hat die diesem Prospekt beigeschlossenen Jahresabschlüsse zum 31.12.2007, 31.12.2006 und 31.12.2005 geprüft und uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

20.4.2. Sonstige geprüfte Informationen

Das Registrierungsformular enthält keine weiteren Informationen, die von den Abschlussprüfern geprüft wurden.

20.4.3. Quelle der Finanzdaten

Die Zwischenfinanzinformationen per 30.6.2007 und 30.06.2006 wurden nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen und wurden von Abschlussprüfern nicht geprüft. Die Quellen der in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten, die nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen sind, wurden bei den entsprechenden Punkten angegeben.

20.5. „Alter“ der jüngsten Finanzinformationen

Die jüngsten Finanzinformationen stammen aus den ungeprüften Zwischenfinanzinformationen der Emittentin zum 30.06.2008.

20.6. Interims- und sonstige Finanzinformationen

20.6.1. Vierteljährliche oder halbjährliche Finanzinformationen

Die Emittentin hat seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses keine vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen veröffentlicht.

20.6.2. Interimsfinanzinformationen

Die ungeprüften Zwischenfinanzinformationen der Emittentin zum 30.6.2008 und zum 30.6.2007 sind diesem Prospekt als Anlage ./4 und als Anlage ./5 beigegeben.

20.7. Dividendenpolitik

Die Dividendenausschüttung unterliegt keinen etwaigen Beschränkungen. Zur Dividendenpolitik siehe Punkt 20.7.1, 2. Absatz.

20.7.1. Betrag der Dividende pro Aktie

Die Emittentin hat in dem Zeitraum, der von den historischen Finanzinformationen abgedeckt ist, folgende Dividendenausschüttungen getätigt:

Geschäftsjahr	Dividende in % des gezeichneten Kapitals	Dividende pro Aktie in EUR
2007	5,78%	EUR 0,42
2006	5,78%	EUR 0,42
2005	3,50%	EUR 0,25

Quelle: Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2007, zum 31.12.2006 und zum 31.12.2005

Die in der Vergangenheit ausgeschütteten Dividenden lassen keine Rückschlüsse auf die in der Zukunft auszuschüttenden Dividenden zu. Die zukünftige Ausschüttung von Dividenden durch die Emittentin hängt von ihrer Ertragslage, ihrer finanziellen Lage und anderen Faktoren, einschließlich ihres Barmittelbedarfs, ihrer Zukunftsaussichten sowie steuerlicher, regulatorischer und sonstiger rechtlicher Rahmenbedingungen ab.

20.8. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Innerhalb der letzten zwölf Monate vor Erstellung dieses Prospekts lagen keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren vor, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngerer Zeit ausgewirkt haben. Dies schließt Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten, mit ein.

20.9. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Seit dem 30.6.2008 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage oder der Handelsposition der Gruppe eingetreten.

21. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

21.1. Aktienkapital

21.1.1. Betrag des ausgegebenen Kapitals und für jede Kategorie des Aktienkapitals:

a) Zahl der zugelassenen Aktien:

Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum 31.12.2007 EUR 11.297.580,00 und setzt sich aus 1.554.000 auf Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 7,27 zusammen.

b) Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien sowie der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien:

Sämtliche der 1.554.000 Aktien sind zum 31.12.2007 voll eingezahlt.

c) Nennwert pro Aktie bzw. Meldung, dass die Aktien keinen Nennwert haben:

Die Aktien der Emittentin sind zum 31.12.2007 Stückaktien und haben keinen Nennwert.

d) Ausstehende Aktien

Nach Wissen der Emittentin bestehen und bestanden zu Beginn und zu Ende der Geschäftsjahre 2007, 2006 und 2005 keine nicht zur Gänze einbezahlten Aktien.

21.1.2. Aktien, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind

Sämtliche Aktien der Emittentin sind Bestandteil des Eigenkapitals.

21.1.3. Aktien, die Bestandteil des Eigenkapitals der Emittentin sind und die von der Emittentin selbst oder in ihrem Namen oder von Tochtergesellschaften der Emittentin gehalten werden.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften halten keine Aktien, die Bestandteil des Eigenkapitals der Emittentin sind, selbst. Solche Aktien werden auch nicht namens der Emittentin gehalten.

21.1.4. Konvertierbare, umtauschbare Wertpapiere oder Wertpapiere mit Optionsscheinen

In der Hauptversammlung der Emittentin vom 15.12.2005 wurde der Vorstand der Emittentin zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungsmöglichkeit in Partizipationskapital der Gesellschaft bis zu einem Gesamtnominale von EUR 500.000.000,00 bis 31.12.2009 ermächtigt. Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und bis 31.12.2008 die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnominale von EUR 321.000.000,00 beschlossen.

Die bedingte Ausgabe von Partizipationsscheinen ist vom Vorstand insoweit durchzuführen, als Inhaber von der Emittentin begebener Schuldverschreibungen von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen.

Je Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 berechtigt zur Wandlung in zwei auf Inhaber lautende Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs 4 und 5 BWG mit einem rechnerischen Betrag am Partizipationskapital von je EUR 7,27 der Emittentin. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von EUR 50,00 pro Partizipationsschein. Das Wandlungsrecht kann nur zu jeweiligen Kuponterminen der Schuldverschreibungen ausgeübt werden.

Die Erklärung der Ausübung des Wandlungsrechtes muss 15 Bankarbeitstage vor dem Wandlungstermin mittels eingeschriebenen Briefs mitgeteilt werden. Die Wandlungserklärung ist doppelt auszustellen und hat die im § 165 AktG vorgesehenen Angaben zu enthalten. Diese Wandlungserklärung ist für den Anleihegläubiger bindend. Gleichzeitig ist das Wertpapierdepot bekannt zu geben, dem die in Partizipationsscheine umzutauschenden Schuldverschreibungen zu entnehmen sind.

Hinsichtlich weiterführender Angaben zu den Partizipationsscheinen wird auf das zusätzliche Modul „Angaben zum Basistitel“ verwiesen.

Die Emittentin hat zur Refinanzierung bereits in der Vergangenheit Schuldverschreibungen mit einem Wandlungsrecht auf Partizipationskapital der Emittentin begeben.

21.1.5.Akquisitionsrechte; genehmigtes, aber noch nicht ausgegebenes Kapital; Kapitalerhöhung

Es bestehen neben den gesetzlichen Bezugsrechten der Aktionäre keine Bezugsrechte auf künftig zu begebende Aktien oder Partizipationsscheine der Emittentin.

Der Vorstand der Emittentin wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Emittentin innerhalb von fünf Jahren ab dem 29.5.2008 auf einmal oder stufenweise um bis zu EUR 908.750,00 durch die Ausgabe von weiteren bis zu 125.000 Stück Aktien, somit auf bis zu EUR 12.206.330,00, zu erhöhen sowie den Ausgabekurs und die Ausgabebedingungen einvernehmlich mit dem Aufsichtsrat festzulegen.

21.1.6.Optionsrechte

Die Emittentin verfügt über keine Optionsrechte auf das Kapital eines mit ihr konsolidierten Unternehmens (die Emittentin und mit ihr konsolidierte Unternehmen werden als "**Gruppe**" bezeichnet). Weiters hat sich die Emittentin weder bedingungslos noch unter einer Bedingung darauf geeinigt, dieses Kapital an ein Optionsrecht zu knüpfen.

21.1.7.Vorgeschichte des Eigenkapitals

Das Grundkapital zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft betrug ATS 20.000.000,00. In der Hauptversammlung von 16.05.2006 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals von EUR 9.178.375,00 aufgeteilt in 1.262.500 nennwertlose Stückaktien

auf EUR 11.297.580,00 aufgeteilt auf 1.554.000 nennwertlose Stückaktien beschlossen und durchgeführt.

21.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft

21.2.1. Zielsetzungen der Emittentin

Die Zielsetzungen der Emittentin sind in § 3 ihrer Satzung wie folgt dargestellt (Auszug):

Die Gesellschaft betreibt ihr Unternehmen mit förderungswirtschaftlicher Zielsetzung. Sie gehört dem Sektorverbund der gewerblichen Kreditgenossenschaften an, insbesondere dem Fachverband der Kreditgenossenschaften nach dem System Schulze-Delitzsch, dem Österreichischen Genossenschaftsverband (Schulze-Delitzsch) als gesetzlichem Revisionsverband - im folgenden kurz: Verband -, der Österreichischen Volksbanken AG als Zentralinstitut und der Schulze-Delitzsch Haftungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H. als sektoraler Einlagensicherungseinrichtung, dem auch die einbringende Genossenschaft angehört und verwirklicht ihre förderwirtschaftliche Zielsetzung im Verbund der gewerblichen Genossenschaften nach dem System Schulze-Delitzsch - im Folgenden kurz: Verbund.

Zweck der Gesellschaft ist im wesentlichen die Förderung des Erwerbes und der Wirtschaft ihrer Aktionäre und der Mitglieder der Verwaltungsgenossenschaft der Emittentin sowie die schwerpunktmäßige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf die Finanzierung, Errichtung und Vermietung von Wohnbauten im Sinne des "Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues 1993".

Der Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb aller Bankgeschäfte gemäß § 1 Abs. 1 BWG in der geltenden Fassung, insbesondere im Bereich der Wohnbaufinanzierungen sowie bankmäßigen Vermittlungs- und Dienstleistungsgeschäften aller Art, ausgenommen Bankgeschäfte gemäß § 1 Abs. 1 Z 9, 12, 13, 14 und 15 BWG, die Verwaltung von Kapitalanlagefonds und alle spekulativen Geschäfte sowie die Fortführung des gemäß § 8a KWG 1986 eingebrachten gesamten bankgeschäftlichen Unternehmens der Immo-Bank Bank für Immobilienfinanzierungen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

21.2.2. Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

§ 7 definiert den Vorstand, den Aufsichtsrat und die Hauptversammlung als Organe der Gesellschaft.

Gemäß § 9 hat der Vorstand in eigener Verantwortung und nach pflichtgemäßem Ermessen die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters zu führen. Er hat die bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken angemessen zu begrenzen und insbesondere bei der Durchführung von Kreditgeschäften auf die Grundsätze der Sicherheit, Einbringlichkeit und Risikostreuung sowie auf die Struktur der Fremdmittel Bedacht zu nehmen. Der Vorstand hat die Verteilung der Geschäfte im Vorstand und die Geschäfte, die – zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen (z. B. § 95 Abs. 5 AktG) – seiner Zustimmung bedürfen, zu bestimmen.

Gemäß § 10 besteht der Aufsichtsrat aus mindestens vier, höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Alle Aufsichtsräte werden, falls sie nicht für eine kürzere Funktionsperiode entsandt oder gewählt werden, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung entsandt oder gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, hierbei wird das Geschäftsjahr in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, nicht mitgerechnet. Die ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder sind wieder wählbar.

Gemäß § 11 wird die Hauptversammlung durch den Vorstand oder den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, bei dessen Verhinderung durch seinen Stellvertreter, einberufen und findet am Sitz der Gesellschaft statt. Zur Teilhabe an der Hauptversammlung sind nur die Aktionäre berechtigt, die im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen sind.

21.2.3. Rechte, Vorrechte und Beschränkungen, die an jede Kategorie der vorhandenen Aktien gebunden sind

Mit jeder Aktie sind verschiedene Mitwirkungs-, Vermögens-, und Kontrollrechte verbunden. Dazu gehören insbesondere das Stimmrecht in der Hauptversammlung und das Recht auf Bezug einer von der Hauptversammlung beschlossenen Dividende. Bei einer Erhöhung des Grundkapitals ist mit den Aktien grundsätzlich das Recht auf den Bezug neuer Aktien verbunden, wenn dieses Bezugsrecht der Aktionäre nicht ausgeschlossen wurde. Im Falle einer Liquidation der Gesellschaft haben die Aktionäre einen Anspruch auf das nach Befriedigung oder Sicherstellung der Gläubiger verbleibende Vermögen.

21.2.4. Änderung der Rechte der Aktionäre

Gemäß § 11 der Satzung der Emittentin jede Stückaktie gewährt das Recht auf eine Stimme. Sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Die Satzung der Emittentin enthält keine strengeren Bedingungen zur Änderung der Rechte der Inhaber von Aktien als die gesetzlich vorgesehenen.

21.2.5. Jahreshauptversammlungen

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder, in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, durch den Aufsichtsrat unter Bekanntgabe der Firma der Gesellschaft, der Zeit und des Ortes der Hauptversammlung sowie der Tagesordnung einberufen. Die Einberufung erfolgt durch Veröffentlichung in der Zeitschrift "Die gewerbliche Genossenschaft". Hinsichtlich der Aktionäre kann die Einberufung der Hauptversammlung auch durch eingeschriebenen Brief an die jeweils letzte der Emittentin bekanntgegebene Adresse der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten stattfinden; als Tag der Veröffentlichung der Einberufung gilt in diesem Fall der erste Werktag (außer Samstag) nach dem Tag der Absendung.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung sind nur jene Aktionäre berechtigt, die im Aktienbuch der Emittentin eingetragen sind. Eine Hinterlegung der Namensaktien oder

Zwischenscheine und eine Anmeldung zur Hauptversammlung sind nicht erforderlich.

Inhaber von Partizipationsscheinen sind zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Die Partizipanten haben ein Auskunftsrecht gemäß § 112 AktG, aber kein Stimmrecht.

21.2.6. Verzögerung, Aufschub oder Verhinderung eines Kontrollwechsels

Alle ausgegebenen Aktien lauten auf Namen und sind in das Aktienbuch der Emittentin eingetragen. Die Übertragung dieser Aktien oder Zwischenscheine ist an die Zustimmung der Emittentin gebunden, die vom Vorstand erteilt wird. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Erwerber durch die Übertragung der Aktien eine Beteiligung an der Emittentin von mehr als 3 % der Stimmrechte oder des Kapitals erlangen würde. Aktien, die ein Dritter auf Rechnung des in Aussicht genommenen Erwerbers oder ein von diesem anhängiges Unternehmen iSd § 66 AktG oder sonst jemand hält, dessen Aktien in wirtschaftlicher Betrachtungsweise dem in Aussicht genommenen Erwerber zugerechnet werden könnten, sind bei der Berechnung dieser Grenze mit zu berücksichtigen.

21.2.7. Schwellenwert für die Offenlegung des Aktienbesitzes

Die Satzung der Emittentin enthält keine Bestimmungen über einen Schwellenwert, ab dem der Aktienbesitz offen gelegt werden muss.

21.2.8. Veränderungen im Eigenkapital

Die Satzung, die Statuten sowie die Gründungsurkunde oder sonstige Satzungen der Emittentin enthalten keine Bestimmungen hinsichtlich der Veränderungen im Eigenkapital, die strenger als die gesetzlichen Vorschriften sind.

22. WESENTLICHE VERTRÄGE

Außer den nachfolgend bezeichneten wurden von der Emittentin oder der Gruppe keine wichtigen Verträge außerhalb des normalen Geschäftsverlaufs abgeschlossen.

Zwischen der Emittentin und der VBAG bestehen Verträge, mit denen bestimmte für die Geschäftstätigkeit der Emittentin erforderliche Tätigkeiten an die Hauptaktionärin ausgelagert und von dieser übernommen wurden. Sämtliche Verträge zwischen der Emittentin und der Hauptaktionärin wurden zu marktüblichen Bedingungen geschlossen.

23. INFORMATIONEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN

23.1. Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen

Dieser Prospekt enthält keine Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen.

23.2. Angaben von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält keine Angaben von Seiten Dritter.

24. EINSEHBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeit dieses Prospekts können Kopien (i) der Satzung der Emittentin und (ii) der Geschäftsberichte für die Geschäftsjahre 2007, 2006 und 2005 an der Geschäftsanschrift der Emittentin, Stadiongase 10, 1010 Wien, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Dieser Prospekt wird gemäß § 10 Abs 3 Z 2 KMG veröffentlicht und der Öffentlichkeit in gedruckter Form kostenlos am Sitz der Emittentin, Stadiongase 10, 1010 Wien, während der üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung gestellt.

25. INFORMATIONEN ÜBER BETEILIGUNGEN

Siehe dazu Punkt 7.2.

WERTPAPIERBESCHREIBUNG

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

1.1 Für die im Prospekt gemachten Angaben verantwortliche Personen

Die IMMO-BANK Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Stadiongasse 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter der FN 52830 t, übernimmt die Haftung für die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen. Die Emittentin bestätigt diese nach bestem Wissen gemacht zu haben.

1.2 Verantwortlichkeitserklärung

Die Emittentin erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. RISIKOFAKTOREN

Siehe Kapitel "Risikofaktoren" ab Seite 28 dieses Prospekts.

3. WICHTIGE ANGABEN

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

Die Emission und das Angebot der Schuldverschreibungen erfolgen ausschließlich im Interesse der Emittentin.

3.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Die Emittentin verpflichtet sich, folgende zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospektes geltende Auflagen des "Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus" (BGBl. Nr. 253/1993, idF BGBl. Nr.532/1993, BGBl. Nr.680/1994 und BGBl. I Nr.162/2001) einzuhalten: Der Emissionserlös muss zur Errichtung, zur Erhaltung oder nützlichen Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² oder von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden zur Verfügung stehen und wird innerhalb von 3 Jahren zur Bedeckung der Kosten verwendet. Im Falle einer Vermietung dieser Wohnungen darf die Miete jenen Betrag nicht überschreiten, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist.

4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN WERTPAPIERE

4.1 Typ und Kategorie

Die ISIN, der Namen und die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist in den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind (im Folgenden die „Anleihebedingungen“), definiert.

Art und Umfang des Wandlungsrechts sind detailliert in den Anleihebedingungen dargestellt.

Die Schuldverschreibungen sind als Wandelschuldverschreibungen ausgestaltet und werden im Folgenden als „Schuldverschreibungen“ oder „Wohnbauwandelschuldverschreibungen“ bezeichnet.

Wohnbauwandelschuldverschreibungen sind Anleihen einer Aktiengesellschaft (=AG), die neben dem Forderungsrecht auch ein Wandelrecht verbriefen. Sie können gemäß den Wandelbedingungen in Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs. 4 und 5 BWG (die „Partizipationsscheine“) der Emittentin gewandelt (= umgetauscht) werden.

Der Anleger ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet das Wandlungsrecht auszuüben.

4.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.

Die Schuldverschreibungen und ihre Begebung unterliegen österreichischem Recht.

4.3 Verbriefung

Die Schuldverschreibungen sind Inhaberpapiere.

Die Schuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine Sammelurkunde gemäß § 24 lit b Depotgesetz, BGBl Nr. 424/1969 verbrieft, die die Unterschriften zweier bevollmächtigter Vertreter der Emittentin aufweist. Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Ein Ausdruck effektiver Stücke erfolgt nicht.

Die die Schuldverschreibungen vertretende Sammelurkunde wird bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, 1010 Wien als Wertpapiersammelbank verwahrt. Die Anleihegläubiger haben Anspruch auf Miteigentumsanteile oder –rechte an der die Schuldverschreibungen vertretenden Sammelurkunde nach österreichischem Recht.

4.4 Währung der Wertpapieremission

Das Nominale der Schuldverschreibungen lautet auf Euro (EUR). Ferner erfolgen sämtliche Auszahlungen auf die Schuldverschreibungen in Euro.

4.5 Rang

Die Schuldverschreibungen stellen direkte, unbedingte, unbesicherte und nicht-nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander und mit allen anderen unbesicherten und nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Rang gleich stehen, ausgenommen Verbindlichkeiten der Emittentin, die aus zwingenden rechtlichen Bestimmungen vorrangig sind.

4.6 Rechte der Anleihegläubiger

Die Schuldverschreibungen sind gemäß den in Anlage ./A enthaltenen Anleihebedingungen ausgestaltet. Den Anleihegläubigern werden insbesondere folgende Rechte eingeräumt:

Verzinsung. Die Anleihegläubiger haben das Recht auf eine monatliche Zinszahlung. Siehe dazu § 4 der Anleihebedingungen.

Tilgung. Die Anleihegläubiger haben Anspruch auf Rückzahlung der bis zum Ende der Laufzeit nicht gewandelten Schuldverschreibungen zu 100,00% ihres Nennbetrages. Siehe dazu § 5 der Anleihebedingungen. Das Kündigungsrecht ist in § 9 der Anleihebedingungen geregelt.

Zahlung. Die Anleihegläubiger haben Anspruch auf rechtzeitige Zahlung von Kapital und Zinsen durch die Emittentin. Siehe dazu § 8 der Anleihebedingungen. Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach zehn Jahren ab Fälligkeit.

Wandlung. Die Anleihegläubiger haben das Recht ihre Schuldverschreibungen zum Wandlungstermin im Wandlungsverhältnis in Partizipationskapital der Emittentin zu wandeln. Siehe dazu § 6 der Anleihebedingungen.

4.7 Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden ab Laufzeitbeginn bis zu dem der Tilgung der Schuldverschreibungen vorangehenden Tag bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst. Im Falle der Ausübung des Wandlungsrechts endet die Verzinsung mit dem der Wandlung vorangehenden Tag, zahlbar am Tag der Wandlung.

Weiters siehe dazu § 4, § 8, § 10 und § 11 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind.

Zinsperiode bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum Kalendertag (einschließlich), der dem ersten Kupontermin vorangeht, bzw. von jedem Kupontermin (einschließlich) bis zum nachfolgenden Kupontermin (ausschließlich). Die Zinsperiode kann einer Anpassung unterliegen, wie geregelt in § 4 der Anleihebedingungen.

Kupontermin ist jener Tag, an dem Zinsen zur Auszahlung gelangen und ist in § 4 der Anleihebedingungen definiert.

4.8 Fälligkeit und Rückzahlung

Zum Fälligkeitstermin und zur Tilgung der Schuldverschreibungen siehe die §§ 3 und 5 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind. Zur Möglichkeit einer vorzeitigen Tilgung siehe § 5 Abs 2 der Anleihebedingungen. Ein Kündigungsrecht ist in § 9 der Anleihebedingungen geregelt. Das Wandlungsrecht ist in § 6 der Anleihebedingungen beschrieben.

4.9 Rendite

Grundsätzlich errechnet sich die Rendite von Schuldverschreibungen aus deren Kupon, der Laufzeit sowie dem Emissionskurs und dem Tilgungs- oder Kündigungskurs. Da sich der Emissionskurs während der Zeichnungsfrist mit den Marktgegebenheiten laufend ändert, ist eine Errechnung der Rendite für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibungen im Vorhinein nicht möglich.

Bei einem angenommenen Emissionskurs von 100% am Valutatag errechnet sich eine Rendite von 4,071% p.a. bei Tilgung und 4,070% p.a. bei Kündigung am 27.3.2020 (berechnet gemäß ICMA-Methode).

Weiters ergibt sich die Rendite für den Anleger im Fall der Wandlung der Schuldverschreibungen aus der Gewinnentwicklung der Emittentin. Im Fall der Wandlung erhält der Anleger für eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von je EUR 100,00 zwei auf Inhaber lautende Partizipationsscheine der Emittentin wobei je Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 zur Wandlung in zwei auf Inhaber lautende Partizipationsscheine im Nennbetrag von je EUR 7,27 berechtigt. Die Partizipationsscheine gewähren einen Anspruch auf einen Gewinnanteil in prozentmäßig gleicher Höhe wie die auf Aktien der Emittentin ausgeschüttete Dividende. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Höhe einer etwaigen Dividende ist die Errechnung einer Rendite aus den Partizipationsscheinen im Vorhinein nicht möglich.

4.10 Vertretung der Anleihegläubiger

Die Anleihebedingungen enthalten keine Bestimmungen über die Vertretung der Anleihegläubiger. In bestimmten Fällen kann ein Kurator gemäß dem Kuratorengesetz bestellt werden, der die Anleihegläubiger vor den österreichischen Gerichten vertritt.

4.11 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

In der Hauptversammlung der Emittentin vom 15.12.2005 wurde der Vorstand der Emittentin zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungsmöglichkeit in Partizipationskapital der Emittentin bis zu einem Gesamtnominale von EUR 500.000.000,00 bis 31.12.2009 ermächtigt. Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und bis 31.12.2008 die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnominale von EUR 321.000.000,00 beschlossen.

Die bedingte Ausgabe von Partizipationsscheinen ist vom Vorstand insoweit durchzuführen, als Inhaber von der Emittentin begebener Schuldverschreibungen von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen.

4.12 Emissionstermin

Der voraussichtliche Laufzeitbeginn der Emission ist in § 3 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind, definiert. Der voraussichtliche Beginn der Zeichnungsfrist der Emission ist in § 1 der Anleihebedingungen definiert.

4.13 Übertragbarkeit

Die Schuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und frei übertragbar.

4.14 Quellensteuer

Die dargestellte steuerrechtliche Beurteilung basiert auf der derzeitigen Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung. Diese Erläuterungen erheben keinen Anspruch auf eine umfassende steuerliche Beratung im Einzelfall. Zukünftige Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden und die Folgen aus

Änderungen der Gesetzeslage, der steuerlichen Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung sind ausschließlich Risiko des Anlegers und von diesem zu tragen. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten steuerlichen Konsequenzen kann daher nicht übernommen werden. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der Wandelschuldverschreibungen eigene Berater zu konsultieren und eine eigenständige Beurteilung der steuerlichen Aspekte des Erwerbs von Wandelschuldverschreibungen durchzuführen.

Die Besteuerung der Einkünfte aus Wandelschuldverschreibungen kann je nach Typ des Anlegers unterschiedlich sein. Im Folgenden kann daher nur eine grundsätzliche Darstellung erfolgen.

Wandelschuldverschreibungen

a) In Österreich unbeschränkt Steuerpflichtige (inländische Anleger)

Privatvermögen natürlicher Personen

Die Wandelschuldverschreibungen entsprechen zum Zeitpunkt der Emission den Auflagen des „Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“, BGBl. Nr. 253/1993 idGF. Dieses Gesetz sieht folgende steuerliche Begünstigungen vor:

- Die Anschaffungskosten für den Ersterwerb der Wandelschuldverschreibungen sind im Rahmen des einheitlichen Höchstbetrages gemäß § 18 Abs 3 Z. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) als Sonderausgabe absetzbar.
- Für die Zeit der Hinterlegung der Wandelschuldverschreibungen bei einem inländischen Kreditinstitut ist von den Kapitalerträgen im Ausmaß bis zu 4 % des Nennbetrages der Wandelschuldverschreibungen keine Kapitalertragsteuer (KESt) abzuziehen.

Laufende Kapitalerträge (Zinszahlungen) aus den Wandelschuldverschreibungen zählen gemäß § 27 Abs 1 Z 4 EStG zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Als solche unterliegen sie gemäß § 93 Abs 1 in Verbindung mit Abs 3 Z 3 EStG einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 %, wovon der oben unter Punkt (ii) angeführte KESt-freie Anteil ausgenommen ist. Die Einkommensteuer gilt für die gesamten Kapitalerträge (inklusive des KESt-freien Anteils) gemäß § 97 EStG 1988 als abgegolten (Endbesteuerung).

Werden die Kapitalerträge nicht von einer inländischen auszahlenden Stelle ausbezahlt (Auslandsdepot), unterliegen sie nicht dem Kapitalertragsteuerabzug, sind aber im Rahmen der Einkommensteuererklärung offen zu legen und unterliegen gemäß § 37 Abs 8 Z 3 EStG einem Sondersteuersatz von 25%.

Veräußerungs-, Tilgungs- oder Rückkaufgewinne aus den Wandelschuldverschreibungen, die innerhalb der Spekulationsfrist von einem Jahr (An- und Verkauf der Wandelschuldverschreibung innerhalb eines Jahres) erzielt werden, sind als Einkünfte gemäß § 30 EStG einkommensteuerpflichtig und unterliegen dem allgemeinen Steuertarif unter Berücksichtigung einer Freigrenze von EUR 440,--.

Veräußerungsgewinne, die nach Ablauf der einjährigen Spekulationsfrist erzielt werden, sind nach derzeitiger Rechtslage einkommensteuerfrei.

Tilgungs- oder Rückkaufgewinne, die nach Ablauf der einjährigen Spekulationsfrist aus der Tilgung bzw. einem vorzeitigen Rückkauf durch die Emittentin erzielt werden, sind gemäß § 27 Abs 2 Z 2 EStG einkommensteuerpflichtig, wenn der in der Wandelschuldverschreibung festgelegte Einlösungswert 2% des Wertpapiernominales übersteigt.

Betriebsvermögen natürlicher Personen

Die bei der Zinszahlung einbehaltene Kapitalertragsteuer deckt die Einkommensteuer ab. Veräußerungs-, Tilgungs- oder Rückkaufgewinne aus den Wandelschuldverschreibungen sind im Rahmen der betrieblichen Einkünfte immer als laufender Gewinn zu versteuern.

Juristische Personen

Bei juristischen Personen (Kapitalgesellschaften) mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich unterliegen die laufenden Kapitalerträge (Zinszahlungen) der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Ein Abzug der Kapitalertragsteuer kann unterbleiben, wenn eine Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG vorgelegt wird, ansonsten gilt die Kapitalertragsteuer als Vorauszahlung auf die Körperschaftsteuer. Veräußerungs-, Tilgungs- und Rückkaufgewinne sind ebenfalls körperschaftsteuerpflichtig.

Eigennützige Privatstiftungen

Investiert eine Privatstiftung, die gemäß § 13 Abs 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) ihre Stiftungsurkunde und Stiftungszusatzurkunde gegenüber dem Finanzamt offen gelegt hat, in die Wandelschuldverschreibungen, so hat sie die Zinszahlungen nach § 13 Abs 3 Z 1 in Verbindung mit § 22 Abs 2 KStG mit 12,50% Körperschaftsteuer zu versteuern. Bei dieser Steuer handelt es sich um eine so genannte „Zwischenbesteuerung“, weil die 12,50% Zwischensteuer auf die 25%-ige Kapitalertragsteuer von Zuwendungen der Privatstiftung an die Begünstigten angerechnet wird.

Eine Kapitalertragsteuer ist bei Zinszahlung aus den Wandelschuldverschreibungen an eigennützige Privatstiftungen gemäß § 94 Z 11 EStG nicht einzubehalten.

b) In Österreich beschränkt Steuerpflichtige (ausländische Anleger)

Privatvermögen und Betriebsvermögen natürlicher Personen

Ein Anleger, der in Österreich keinen Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt hat, unterliegt in Österreich nur der beschränkten Steuerpflicht. Einkünfte aus Forderungswertpapieren sind von dieser beschränkten Steuerpflicht gemäß § 98 Z 5 EStG nicht erfasst, sodass die Zinsen aus den Wandelschuldverschreibungen für einen Anleger ohne Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich nicht in Österreich einkommensteuerpflichtig sind.

Gemäß § 1 Abs 1 der Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend inländische Zweitwohnsitze (BGBl II 2003/528) gelten Personen, deren Mittelpunkt der Lebensinteressen sich länger als fünf Kalenderjahre im Ausland befindet, auch dann als beschränkt (und nicht unbeschränkt) steuerpflichtig, wenn sie einen inländischen Zweitwohnsitz an nicht mehr als 70 Tagen im Jahr benützen. Dazu muss ein Verzeichnis geführt werden, aus dem die Tage der inländischen Wohnungsbenutzung ersichtlich sind.

Für einen ausländischen Investor, der eine natürliche Person ist, unterbleibt ein Kapitalertragsteuerabzug von den Kapitalerträgen, wenn der Investor der kuponanzahlenden Stelle seine Ausländereigenschaft nachweist (Einkommensteuerrichtlinien 2000, Randzahl 7755 ff).

Für Bürger aus der Europäischen Union ist festzuhalten, dass das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) in Umsetzung der europäischen Zinsenrichtlinie (RL 2003/48/EG des Rates vom 03.06.2003) vorsieht, dass österreichische Banken bei Depots, die von ausländischen EU-Bürgern gehalten werden, seit 01.07.2005 einen Steuerabzug vorzunehmen haben. Dieser Steuerabzug beträgt seit 01.07.2008 20 % und erhöht sich mit 01.07.2011 auf 35 % der Zinsen. Die EU-Quellensteuer wird sowohl von Kuponzahlungen als auch von Stückzinsen erhoben.

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann jedoch dadurch vermieden werden, dass der wirtschaftliche Eigentümer eine Bescheinigung gemäß § 10 EU-QuStG seines ausländischen Wohnsitzfinanzamtes vorlegt, aus welcher hervorgeht, dass die Zinsen in seinem Ansässigkeitsstaat deklariert werden.

Juristische Personen

Befinden sich die Wandelschuldverschreibungen im Betriebsvermögen ausländischer juristischer Personen, unterliegen die Kapitalerträge aus Forderungswertpapieren iSd § 93 Abs 3 EStG im Inland keinem Kapitalertragsteuerabzug, wenn der kuponanzahlenden Stelle die Ausländereigenschaft nachgewiesen wird (Einkommensteuerrichtlinien 2000, Randzahl 7778).

Weitere Informationen zur Steuerliche Behandlung ist unter § 18 der Anleihebedingungen zu entnehmen.

5. BEDINGUNGEN UND KUNDITIONEN DES ANGEBOTS

5.1 Bedingungen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Angebots

5.1.1 Angebotsbedingungen

Das Angebot unterliegt den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind.

5.1.2 Gesamtnominale

Das Gesamtnominale der Schuldverschreibungen ist in §1 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind, definiert. Die Emittentin ist berechtigt, das Gesamtnominale bis 31.12. des Erstausgabjahres aufzustocken oder zu reduzieren. Eine Veröffentlichung des endgültigen Gesamtnominale erfolgt jährlich gemäß Punkt 5.1.7 der Wertpapierbeschreibung.

5.1.3 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist der Schuldverschreibungen ist in § 1 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage ./A beigefügt sind, definiert.

Es ist beabsichtigt, allen Zeichnern den von ihnen gezeichneten Betrag an Schuldverschreibungen zuzuteilen. Die Zuteilungen erfolgen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen. Grundsätzlich werden angenommene Zeichnungsaufträge erfüllt. Sofern keine nicht gezeichneten Schuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich auch keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Die Emittentin hat sich das Recht vorbehalten, ohne Angabe von Gründen aufgrund ihrer eigenen autonomen Entscheidung die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

5.1.4 Verkürzung der Zeichnungen

Eine einseitige Reduzierung von gezeichneten Volumina ist nicht vorgesehen, steht aber im Ermessen der Emittentin, wenn die Zeichnungsanträge das Gesamtvolumen überschreiten würden.

5.1.5 Mindest- und/oder Höchstbetrag

Die Emittentin hat zwar keinen Mindest- oder Höchstbetrag der Zeichnung vorgesehen, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Vertriebspartner die Zeichnung der Schuldverschreibungen von einer Mindestabnahme abhängig machen.

5.1.6 Bedienung der Wertpapiere und Lieferung

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt über die OeKB oder deren Rechtsnachfolger. Die Schuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b Depotgesetz zur Gänze durch eine Sammelurkunde verbrieft, die die Unterschriften zweier Zeichnungsberechtigter der Emittentin trägt. Ein Ausdruck effektiver Stücke erfolgt nicht.

Die Gutschrift der fälligen Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt durch das für den Anleihegläubiger jeweils depotführende Kreditinstitut. Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach 3 Jahren, sonstige Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nach 10 Jahren ab Fälligkeit.

5.1.7 Offenlegung des Angebotsergebnisses

Das endgültige Emissionsvolumen wird nach Ende der jeweiligen Ausgaben festgesetzt und bei der OeKB hinterlegt, sowie gem. § 10 (3) KMG veröffentlicht.

5.1.8 Vorzugsrecht; Marktfähigkeit der Zeichnungsrechte; Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte

Den Inhabern der Wandelschuldverschreibungen mit den Wertpapierkennnummern (WKN) WKN 016335 und WKN 016336 steht ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen in dem Ausmaß zu, in dem ihre Wandlungsrechte auf Partizipationskapital der Emittentin durch die Begebung der Schuldverschreibungen verwässert werden. Inhaber oben genannter Wandelschuldverschreibungen können ihr Recht auf Bezug der Schuldverschreibungen gemäß einer separat veröffentlichten Bezugsaufforderung wahrnehmen.

Darüber hinaus bestehen weder Vorzugsrechte noch Zeichnungsrechte in Zusammenhang mit der Emission der Schuldverschreibungen.

5.2 Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

5.2.1 Kategorien von Investoren

Im Rahmen der Auf- und Zuteilung unterscheidet die Emittentin keine verschiedenen Kategorien potentieller Investoren. Das Angebot der Schuldverschreibungen ist nicht in Tranchen für bestimmte Märkte aufgeteilt.

5.2.2 Meldung der Zuteilung

Eine Kürzung der Zeichnungsanträge ist grundsätzlich nicht vorgesehen (siehe oben Punkt 5.1.4).

5.3 Preisfestsetzung

5.3.1 Preis bzw Methode zur Bestimmung des Angebotspreises

Der Emissionskurs wird von der Emittentin täglich unter Zugrundelegung (i) der Refinanzierungskosten, (ii) des Zinsniveaus, (iii) der Wettbewerbssituation in Hinblick auf die Mitbewerber und konkurrierende Produkte, sowie (iv) nach Angebot und Nachfrage berechnet und für jeden Tag, an dem die Schuldverschreibungen gezeichnet werden können, angepaßt. Der Erstauskabekurs ist in § 14 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage .A beigefügt sind, geregelt. Der Erstauskabekurs wird gem. § 10 (3) KMG veröffentlicht. Die weiteren Ausgabekurse werden in Abhängigkeit von der Marktlage laufend festgelegt, bis maximal 108,00 %.

5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting)

5.4.1 Koordinator(en) des Angebots

Die Schuldverschreibungen werden im Rahmen einer nicht-bindenden Übernahme (*soft underwriting*) von Zeit zu Zeit von der VBAG mit der Geschäftsanschrift Kolingasse 19, 1090 Wien übernommen und Anlegern zur Zeichnung angeboten.

5.4.2 Zahl- und Depotstellen

Siehe dazu § 10 der Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage .A beigefügt sind.

5.4.3 Underwriter

Eine Garantie oder Übernahme der Schuldverschreibungen erfolgt nicht.

5.4.4 Übernahmevertrag

Ein bindender Übernahmevertrag besteht nicht (vgl. Punkt 5.4.1.).

6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN

6.1 Zulassungsantrag

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum MTF (Dritter Markt der Wiener Börse) wird beantragt. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Schuldverschreibungen zu einem späteren Zeitpunkt in den Handel an weiteren Börsen einzubeziehen.

6.2 Geregelte Märkte

Nach Kenntnis der Emittentin sind keine Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie wie die Schuldverschreibungen an einem geregelten oder gleichwertigen Markt zum Handel zugelassen. Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie wie die Schuldverschreibungen sind zum Handel am zum MTF (Dritter Markt der Wiener Börse) zugelassen.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Schuldverschreibungen zu einem späteren Zeitpunkt am geregelten Markt zum Handel an einem geregelten Markt zuzulassen.

6.3 Intermediäre im Sekundärmarkt

Es gibt hinsichtlich der Schuldverschreibungen keine Institute, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen herstellen.

Die VBAG mit der Geschäftsanschrift Kolingasse 19, 1090 Wien, hat sich auf freibleibender Basis dazu bereit erklärt, einen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen durch das Erstellen täglicher Kauf- und Verkaufsangebote für die Schuldverschreibungen, bereitzustellen. Das Bestehen eines solchen Sekundärmarkt wird gegenüber Anlegern nicht garantiert und kann jederzeit beendet werden.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Berater

In der Wertpapierbeschreibung werden keine an der Emission beteiligten Berater genannt.

7.2 Geprüfte Informationen

Die Wertpapierbeschreibung enthält keine weiteren Informationen, die von gesetzlichen Abschlussprüfern teilweise oder vollständig geprüft wurden und über die die Abschlussprüfer einen Prüfungsbericht erstellt haben.

7.3 Erklärungen und Berichte von Sachverständigen

Dieser Prospekt enthält keine Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen.

7.4 Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält keine Angaben von Seiten Dritter.

7.5 Ratings

Weder der Emittentin, noch von ihr begebenen Schuldtiteln, noch den

Schuldverschreibungen wurde ein Rating zugewiesen.

ANGABEN ZUM BASISTITEL

1. BESCHREIBUNG DES BASISTITELS

1.1 Typ und Kategorie der Anteile

Das in den Schuldverschreibungen verbriefte Wandlungsrecht bezieht sich auf Partizipationskapital der Emittentin verbriefende Partizipationsscheine, wobei je Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 zur Wandlung in zwei auf Inhaber lautende Partizipationsscheine im Nennbetrag von je EUR 7,27 berechtigt.

Bei den Partizipationsscheinen handelt es sich um Kapital:

(a) das eingezahlt ist und der Emittentin seitens der Partizipationsscheininhaber auf Unternehmensdauer unter Verzicht auf die ordentliche und außerordentliche Kündigung zur Verfügung gestellt wird,

(b) das von der Emittentin nur unter analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften herabgesetzt oder gemäß den Bestimmungen des § 102a BWG eingezogen werden kann,

(c) dessen Erträge gewinnabhängig sind, wobei als Gewinn das Ergebnis des Geschäftsjahres (Jahresgewinn) nach Rücklagenbewegung anzusehen ist,

(d) das wie Aktienkapital bis zur vollen Höhe am Verlust teilnimmt,

(e) das mit dem Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös maximal im Ausmaß des Nominales verbunden ist und erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger zurückgezahlt werden darf.

1.2 Rechtsvorschriften, denen zufolge die Anteile geschaffen wurden oder noch werden

Im Fall der Wandlung der Schuldverschreibungen werden Partizipationsscheine geschaffen, welche Partizipationskapital der Emittentin gemäß § 23 Abs. 4 und 5 BWG verbriefen.

1.3 Verbriefung

Die Partizipationsscheine lauten auf Inhaber und sind in einer Sammelurkunde verbrieft, an der den Inhabern der Partizipationsscheine (die **Partizipationsscheininhaber**) Miteigentumsanteile/-rechte zustehen. Die Sammelurkunde wird bei der Österreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft oder von der Emittentin oder einer anderen geeigneten Verwahrstelle in Österreich verwahrt werden, wie jeweils in den Bedingungen der Partizipationsscheine festgelegt.

1.4 Währung

Die Partizipationsscheine lauten auf Euro.

1.5 Rechte der Partizipationsscheininhaber und Ausübung dieser Rechte

Den Inhabern der Partizipationsscheine werden insbesondere folgende Rechte zukommen:

Dividendenrechte

Die Partizipationsscheine gewähren den Anspruch auf einen Gewinnanteil in prozentmäßig gleicher Höhe wie die auf die Aktien der Emittentin ausgeschüttete Dividende. Die Gewinnanteile der Partizipationsscheininhaber sind gleichzeitig mit der Dividende fällig. Sie werden bei einer der in Anleihenbedingungen genannten Zahl- und Einreichstelle gegen Einreichung des jeweiligen Erträgnisscheines ausgezahlt. Zahlungsansprüche hinsichtlich des Kapitals der Partizipationsscheine verjähren spätestens, wenn sie nicht innerhalb von zehn Jahren nach Fälligkeit geltend gemacht werden und Ansprüche auf die Auszahlung von Gewinnanteilen verjähren spätestens innerhalb von drei Jahren nach Fälligkeit. Die Zahlungsansprüche der Partizipationsscheininhaber, welche binnen dieser Verjährungsfrist nicht behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklagen der Emittentin.

Weitere Rechte der Partizipationsscheininhaber

Die Partizipationsscheininhaber haben das Recht, an den Hauptversammlungen der Emittentin teilzunehmen und Auskünfte im Sinn von § 112 AktG zu begehren, in denen der Jahresabschluss behandelt und die Gewinnverteilung beschlossen wird. Die Partizipationsscheine gewähren keine darüber hinausgehenden Rechte, insbesondere keine sonstigen Mitgliedschaftsrechte wie z.B. das Stimmrecht und die Antragstellung in der Hauptversammlung, die Bekämpfung von Hauptversammlungsbeschlüssen und das Recht auf Bezug von jungen Aktien.

Angemessener Ausgleich

Wird durch eine Maßnahme das bestehende Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Partizipationsscheininhaber und der Aktionäre geändert, so ist dies angemessen auszugleichen. Dies gilt insbesondere bei der Ausgabe von Aktien und von in § 174 AktG genannten Schuldverschreibungen und Genussrechten; zu diesem Zweck kann auch das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs. 4 AktG) ausgeschlossen werden.

Liquidationsfall

Im Fall der Abwicklung der Emittentin werden die Partizipationsscheininhaber vermögensrechtlich den Aktionären der Emittentin gleichgestellt. Das Partizipationskapital darf im Fall der Liquidation der ausgebenden Gesellschaft erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger zurückgezahlt werden, wobei das Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös mit der Höhe des Nominales beschränkt ist.

Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen hinsichtlich der Partizipationsscheine werden im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Sollte diese Zeitung ihr Erscheinen einstellen oder nicht

mehr Organ für amtliche Bekanntmachungen sein, tritt an ihre Stelle das dann für amtliche Bekanntmachungen dienende Medium. Sollte darüber hinaus zukünftig die Möglichkeit bestehen, amtliche Bekanntmachungen auch in anderen Medien vornehmen zu können, kann von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Tilgungsklausel

Die Partizipationsscheine haben kein Endfälligkeitsdatum und die Partizipationsscheininhaber verzichten auf ihr außerordentliches und auf ihr ordentliches Kündigungsrecht. Die Emittentin kann die Partizipationsscheine nur unter analoger Anwendung der Bestimmungen des Aktiengesetzes über Kapitalherabsetzungen oder durch Einziehung gemäß § 102a BWG zurückzahlen.

1.6 Gesellschaftsrechtliche Grundlage der Emission

Die Partizipationsscheine werden auf der Grundlage jeweils gültiger Beschlüsse der Hauptversammlung der Emittentin begeben.

1.7 Zulassung der Papiere zum Handel

Die Partizipationsscheine der Emittentin sind nicht zum Handel an einem geregelten Markt oder einem Multilateralen Handelssystem zugelassen und eine Zulassung ist auch nicht beabsichtigt.

1.8 Übertragung

Die Partizipationsscheine sind Inhaberwertpapiere und unbeschränkt übertragbar.

1.9 Übernahmeangebote und/oder Verdrängungs- und „Ausverkaufs“- Vorschriften

Der Emittentin sind keine obligatorischer Übernahmeangebote und/oder Verdrängungs- und „Ausverkaufs“- Vorschriften in Bezug auf die Partizipationsscheine bekannt.

1.10 Übernahmeangebote von Seiten Dritter

Der Emittentin sind keine Übernahmeangebote von Seiten Dritter in Bezug auf das Eigenkapital der Emittentin bekannt, die während des letzten oder im Verlauf des derzeitigen Geschäftsjahres erfolgten.

1.11 Folgen der Wandlung für die Emittentin; Verwässerungseffekt

Da die Partizipationsscheine einen Anspruch auf einen Gewinnanteil in prozentmäßig gleicher Höhe wie die auf die Aktien der Emittentin ausgeschüttete Dividende gewähren, kommt es für bestehende Aktionäre der Emittentin im Fall der Wandlung der Schuldverschreibungen und der daraus resultierenden Schaffung von Partizipationsscheinen zu einem Verwässerungseffekt.

Wird durch eine Maßnahme das bestehende Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Partizipationsscheininhaber und den mit den Eigenmitteln gemäß § 23 Abs 1 BWG verbundenen Vermögensrechten geändert, so ist dies von der Emittentin angemessen auszugleichen. Dies gilt auch bei der Ausgabe von Aktien, Wandelschuldverschreibungen

und Genussrechten. Zu diesem Zweck kann auch das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden. Die Bezugsrechte der Aktionäre werden insoweit verwässert.

2. Wenn der Emittent des Basistitels ein Unternehmen ist, das derselben Gruppe angehört, so sind die für diesen Emittenten beizubringenden Informationen jene, die im Schema des Registrierungsformulars für Aktien gefordert werden

Die Informationen zur Emittentin der Partizipationsscheine sind dem Kapitel "Emittentenbeschreibung" ab Seite 27 dieses Prospektes zu entnehmen.

UNTERFERTIGUNG DES PROSPEKTS

Die Emittentin mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Stadiongasse 10, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter der FN 52830 t, übernimmt die Haftung für die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

als Emittentin

Wien, am 25.03.2009

Prok. Mag. Petra Ondracek

Dir. Mag. Peter Klungenbrunner

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage ./A Anleihebedingungen

Anlage ./1 Jahresabschluss 31.12.2005

Anlage ./2 Jahresabschluss 31.12.2006

Anlage ./3 Jahresabschluss 31.12.2007

Anlage ./4 Zwischenfinanzinformationen 30.6.2007 (nicht testiert)

Anlage ./5 Zwischenfinanzinformationen 30.6.2008 (nicht testiert)

Anlage ./6 Kapitalflussrechnung 2006

Anlage ./7 Kapitalflussrechnung 2007

Anlage ./8 Satzung

ANLEIHEBEDINGUNGEN FÜR

4,00% My Cash IV Wandelschuldverschreibungen der IMMO-BANK AG 2009-2023 ISIN AT000B086939

§ 1

Form und Nennbetrag

(1) Die IMMO-BANK Aktiengesellschaft (*IMMO-BANK* oder *Emittentin*) begibt ab 26.03.2009 die 4,00% kündbare Wandelschuldverschreibungen der IMMO-BANK AG 2009-2023 (die *Schuldverschreibungen*, oder die *Wohnbauwandelschuldverschreibungen*). Die Zeichnungsfrist beginnt am 20.3.2009 (inkl.) und endet spätestens am 31.12. desselben Jahres.

(2) Das Gesamtnominale beträgt bis zu EUR 30.000.000,00. Die Schuldverschreibungen gelangen im Nennbetrag von je EUR 100,00 zur Ausgabe und lauten auf Inhaber.

§ 2

Sammelverwahrung

Die auf Inhaber lautenden Schuldverschreibungen werden gemäß § 24 lit b Depotgesetz zur Gänze durch eine Sammelurkunde verbrieft, die die Unterschriften zweier Zeichnungsberechtigter der Emittentin trägt. Ein Anspruch auf Ausfolgung einzelner Stücke von Schuldverschreibungen besteht nicht.

§ 3

Laufzeit

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 27.03.2009 (der *Verzinsungsbeginn*) und endet - sofern sie nicht gewandelt oder gekündigt wurden - mit Ablauf des dem 27.03.2023 (der *Tilgungstermin*) vorangehenden Kalendertages.

§ 4

Verzinsung

(1) Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beginnt am 27.03.2009. Die Verzinsung erfolgt in Monatsperioden, die sich jeweils vom 27. (inkl.) eines jeden Monats bis zum 26. (inkl.) des darauffolgenden Monats (jeweils eine *Zinsperiode*) erstrecken. Die Zinsperioden sind nicht angepaßt.

(2) Der Zinssatz beträgt 4,00% per annum.

(3) Die Zinsen werden monatlich im Nachhinein jeweils am 27. eines jeden Monats (jeweils ein *Kupontermin*), erstmals am 27.04.2009, ausbezahlt. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des dem Tilgungstermin bzw. dem allfälligen Wandlungstermin vorangehenden Kalendertages.

(4) Bei Käufen und/oder Verkäufen während der Zinsperiode sind Stückzinsen zahlbar.

(5) Die Berechnung der Zinsen erfolgt auf Basis 30/360, das heißt die Anzahl von Tagen im jeweiligen Berechnungszeitraum wird durch 360 dividiert (wobei die Anzahl der Tage auf der Grundlage eines Jahres von 360 mit zwölf Monaten zu 30 Tagen zu ermitteln ist (es sei denn, (A) der letzte Tag des Zinsberechnungszeitraumes fällt auf den 31. Tag eines Monats, während der erste Tag des Zinsberechnungszeitraumes weder auf den 30. noch auf den 31. Tag eines Monats fällt, wobei in diesem Fall der diesen Tag enthaltende Monat nicht als ein auf 30 Tage gekürzter Monat zu behandeln ist, oder (B) der letzte Tag des Zinsberechnungszeitraumes fällt auf den letzten Tag des Monats Februar, wobei in diesem Fall der Monat Februar nicht als ein auf 30 Tage verlängerter Monat zu behandeln ist).

§ 5 Tilgung

(1) Die Emittentin verpflichtet sich, die bis zum Ende der Laufzeit nicht gewandelten – sofern nicht gekündigt – die Schuldverschreibungen am 27.03.2023 zu 100,00 % des Nominales zurückzuzahlen.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen jederzeit einzelne oder alle Schuldverschreibungen im Markt oder auf sonstige Weise, auch zu Tilgungszwecken, zurückzukaufen.

§ 6 Wandlung

(1) *Wandlungsrecht, Wandlungsverhältnis.* Je Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 berechtigt zur Wandlung in zwei auf Inhaber lautende Partizipationsscheine gemäß § 23 Abs 4 und 5 BWG mit einem rechnerischen Betrag am Partizipationskapital von je EUR 7,27 der Emittentin. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von EUR 50,00 pro Partizipationsschein.

(2) *Wandlungstermin.* Das Wandlungsrecht kann nur zum jeweiligen Kupontermin (jeweils ein **Wandlungstermin**) der Schuldverschreibungen, frühestens am 27.04.2009, ausgeübt werden.

(3) *Wandlungserklärung.* Die Erklärung der Ausübung des Wandlungsrechtes (**Wandlungserklärung**) muss 15 (fünfzehn) Bankarbeitstage vor dem Wandlungstermin der in § 10 dieser Anleihebedingungen genannten Hauptzahlstelle mittels eingeschriebenen Briefs zugegangen sein. Diese Wandlungserklärung kann ausschließlich durch Ausfüllen eines diesbezüglichen, von einem als Zahlstelle gemäß § 10 dieser Anleihebedingungen definierten Kreditinstitutes rechtzeitig vor den Wandlungsterminen kostenlos zur Verfügung gestellten Formulars erfolgen und ist für den Anleihegläubiger bindend. Gleichzeitig ist das Wertpapierdepot bekannt zu geben, dem die in Partizipationsscheine umzutauschenden Schuldverschreibungen zu entnehmen sind.

(4) *Durchführung der Wandlung, keine Stückzinsenberechnung.* Die Wandlung erfolgt

durch Entnahme der Schuldverschreibungen mit laufendem Kupon ohne Stückzinsenverrechnung aus den bekannt gegebenen Depots durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut und durch Einbuchung der entsprechenden Anzahl der Partizipationsscheine durch das depotführende Kreditinstitut.

(5) Ausstattung der Partizipationsscheine:

a) Die Wandlung erfolgt in auf Inhaber lautende Partizipationsscheine der Emittentin gemäß § 23 Abs 4 und 5 BWG. Das Partizipationskapital ist eingezahltes Kapital, das der Emittentin seitens der Partizipationsscheininhaber auf Unternehmensdauer unter Verzicht auf die ordentliche und außerordentliche Kündigung zur Verfügung gestellt wird. Das Partizipationskapital kann von der Emittentin nur unter analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften zurückgezahlt werden.

b) Die Partizipationsscheine gewähren den Anspruch auf einen Gewinnanteil in prozentmäßig gleicher Höhe wie die auf die Stammaktien der Emittentin ausgeschüttete Dividende (die Vergütung). Die Vergütung der Partizipationsscheininhaber ist gleichzeitig mit der Dividende der Stammaktionäre fällig. Die Zahlstelle ist in § 10 dieser Anleihebedingungen geregelt.

c) Die Partizipationsscheine nehmen wie das Grundkapital bis zur vollen Höhe am Verlust teil.

d) Die Gewinnanteile der Partizipationsscheininhaber, welche binnen drei Jahren nach Fälligkeit nicht behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklage der Emittentin.

e) Das Partizipationskapital ist mit dem Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös maximal in der Höhe des Nominales des ausgegebenen Partizipationskapitals verbunden und kommt erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger zum Zug.

f) Die Partizipationsscheininhaber haben das Recht, an den Hauptversammlungen der Emittentin teilzunehmen und Auskünfte im Sinne des § 112 AktG zu erhalten.

g) Die Partizipationsscheine gewähren keine darüber hinausgehenden Rechte, insbesondere keine sonstigen Mitgliedschaftsrechte wie z.B. das Stimmrecht und die Antragsstellung in der Hauptversammlung, die Bekämpfung von Hauptversammlungsbeschlüssen und das Recht auf Bezug von jungen Aktien.

h) Wird durch eine Maßnahme das bestehende Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Partizipationsscheininhaber und der Aktionäre geändert, so ist dies angemessen auszugleichen. Dies gilt auch bei der Ausgabe von Aktien und von in § 174 AktG genannten Schuldverschreibungen und Genußrechten; zu diesem Zweck kann auch das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs. 4 AktG) ausgeschlossen werden.

i) Den Partizipationsscheininhabern ist ein ihrem bisherigen Partizipationsscheinbesitz proportionales Bezugsrecht an neu auszugebenden Partizipationsscheinen einzuräumen, wenn ausschließlich Partizipationsscheine begeben werden. Sollte den Partizipationsscheininhabern kein solches Bezugsrecht eingeräumt werden, so muss der Ausgleich in anderer Weise erfolgen.

j) Die Emittentin wird alle Bekanntmachungen über die Partizipationsscheine gemäß § 15 dieser Anleihebedingungen veröffentlichen.

k) Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus den Partizipationsscheinen gilt § 19 dieser Anleihebedingungen

§ 7

Dividenden- / Zinsberechtigung

Bei einer Wandlung sind die Partizipationsscheine für das gesamte laufende Geschäftsjahr gewinnberechtigt. Stückzinsen fallen nicht an.

§ 8

Zahlungen

(1) Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich und ohne Einschränkung, rechtzeitig Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen.

(2) Sollte eine Zahlung im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen auf einen Termin fallen, der kein TARGET Geschäftstag ist, so verschiebt sich der Zahlungstermin auf den unmittelbar folgenden TARGET Geschäftstag. Der Gläubiger der Schuldverschreibungen ist nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verspätungen zu verlangen.

(3) Der Ausdruck „TARGET Geschäftstag“ im hier verwendeten Sinn bezeichnet den Tag, an dem das Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer (TARGET) System geöffnet ist.

(4) Kapital und Zinsen werden den Inhabern der Schuldverschreibungen gutgeschrieben ohne dass, abgesehen von der Beachtung etwaiger steuerrechtlicher, devisa-rechtlicher sowie sonstiger Vorschriften des Landes der betreffenden Zahlstelle, die Ausstellung einer eidesstattlichen Erklärung oder die Erfüllung einer sonstigen Förmlichkeit verlangt werden dürfen.

§ 9

Kündigung der Schuldverschreibungen

(1) Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen unter Einhaltung einer Frist von 5 (fünf) TARGET Geschäftstagen zum Kupontermin 27.03.2020, zum Nennbetrag zu kündigen.

(2) Eine Kündigung seitens der Inhaber der Schuldverschreibungen ist ausgeschlossen.

§ 10

Zahlstelle und Berechnungsstelle

(1) Hauptzahlstelle und Berechnungsstelle ist die Österreichische Volksbanken Aktiengesellschaft.

(2) Die Hauptzahlstelle behält sich die Ernennung österreichischen Banken, die dem

BWG unterliegen, als weitere Zahlstellen während der Laufzeit vor.

(3) Die Gutschrift der Zinsen und Tilgungserlöse erfolgt über die jeweilige für den Inhaber depotführende Stelle.

§ 11 Verjährungsfrist

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach 3 Jahren, sonstige Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nach 10 Jahren ab Fälligkeit.

§ 12 Haftung

Die Emittentin haftet für die Zahlungen von Zinsen und Kapital aus diesen Schuldverschreibungen mit ihrem gesamten Vermögen.

§ 13 Börsezulassung

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum MTF (Dritter Markt der Wiener Börse) wird beantragt. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Schuldverschreibungen zu einem späteren Zeitpunkt an weiteren Börsen einzubeziehen.

§ 14 Erstausgabekurs

Der Erstausgabekurs am Erstvalutatag beträgt 101,70 % des Nennbetrages. Die weiteren Ausgabekurse werden in Abhängigkeit von der Marktlage laufend festgelegt, bis maximal 108,00 %.

§ 15 Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen, welche die Schuldverschreibungen betreffen, erfolgen rechtsgültig im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“. Sollte die Wiener Zeitung ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle das für amtliche Bekanntmachungen dienende Medium. Sollte darüber hinaus zukünftig die Möglichkeit bestehen, amtliche Bekanntmachungen auch in anderen Medien vornehmen zu können, kann von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Gläubiger bedarf es nicht. Zur Rechtswirksamkeit genügt in allen Fällen die Bekanntmachung nach den obigen Bestimmungen.

§ 16 Kapitalmaßnahmen / Folgeemissionen

Den Inhabern von Schuldverschreibungen gemäß diesen Bedingungen steht bei Kapitalmaßnahmen oder Neuemissionen von Schuldverschreibungen oder sonstigen Emissionen ein Recht auf Bezug dieser Wertpapiere oder ein anderer Ausgleich nicht zu.

§ 17 Teilnichtigkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Bedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Bedingungen in Kraft. Unwirksame Bestimmungen sind dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung entsprechend durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen denjenigen der unwirksamen Bestimmungen so nahe kommen wie rechtlich möglich.

§ 18 Steuerliche Behandlung

(1) Die Schuldverschreibungen sowie die im Wege der Wandlung erstangeschafften Partizipationsscheine der Emittentin entsprechen zum Zeitpunkt der Emission den Anforderungen des „Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus“. Die Anschaffungskosten für den Ersterwerb der Schuldverschreibungen sind im Rahmen der Sonderausgabenregelung gemäß § 18 (3) Z. 2 EStG 1988 als Sonderausgaben absetzbar.

Zählen die Erträge aus den Schuldverschreibungen beim Anleger zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 27 EStG, so ist für die Zeit der Hinterlegung dieser Wertpapiere bei einer inländischen Bank im Ausmaß bis zu 4 % des Nennbetrages keine Kapitalertragsteuer (KESt) abzuziehen.

Die Einkommensteuer gilt für die gesamten Kapitalerträge inklusive des KESt-freien Anteils gemäß § 97 EStG als abgegolten.

(2) Die Emittentin weist darauf hin, dass sich durch eine geänderte Rechtslage und/oder Auslegung andere steuerliche Auswirkungen dieses Veranlagungsproduktes für den Kunden ergeben können.

§ 19 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Partizipationsscheine sowie die Rechte und Pflichten der Partizipationsscheininhaber und der Emittentin unterliegen ausschließlich österreichischem Recht.

(2) *Erfüllungsort.* Erfüllungsort ist Wien, Republik Österreich.

(3) *Gerichtsstand.* Der Gerichtsstand für alle Klagen, Verfahren oder Rechtsstreitigkeiten gegen die Emittentin, die aus oder im Zusammenhang mit den Partizipationsscheinen entstehen, ist das für Handelssachen in Wien, Innere Stadt zuständige Gericht.

Wien, 25.03.2009

EMITTENTIN

IMMO-BANK Aktiengesellschaft
Stadiongasse 10
1010 Wien
Österreich

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

Kontrollsumme 506535,916111

AKTIVA	€	€	€	Vorjahr in T€
1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern			772.963,58	662
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind:				
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere		6.136.208,35		8.651
b) zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassene Wechsel		--	6.136.208,35	--
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig		38.982.039,23		43.013
b) sonstige Forderungen		149.549.831,76	188.531.870,99	145.151
4. Forderungen an Kunden			600.834.852,60	499.870
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) von öffentlichen Emittenten		--		--
b) von anderen Emittenten		8.480.641,75	8.480.641,75	8.484
<i>darunter:</i>				
<i>eigene Schuldverschreibungen</i>		--		--
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			1.209.813,88	1.350
7. Beteiligungen			56.008,00	51
<i>darunter:</i>				
<i>an Kreditinstituten</i>	8.000,00			8
8. Anteile an verbundenen Unternehmen			3.105.231,36	3.105
<i>darunter:</i>				
<i>an Kreditinstituten</i>	--			--
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			19.628,55	21
10. Sachanlagen			1.585.474,29	1.538
<i>darunter:</i>				
<i>Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden</i>	--			--
11. Eigene Aktien oder Anteile sowie Anteile an einer herrschenden oder an mit Mehrheit beteiligten Gesellschaft			--	--
<i>darunter:</i>				
<i>Nennwert</i>	--			--
12. Sonstige Vermögensgegenstände			1.850.189,82	1.767
13. Gezeichnetes Kapital, das eingefordert, aber noch nicht eingezahlt ist			--	--
14. Rechnungsabgrenzungsposten			229.057,64	251
SUMME DER AKTIVA			812.811.940,81	670.906
Posten unter der Bilanz				
1. Auslandsaktiva			13.765.261,78	8.168

Anlage ./1 Jahresabschluss 31.12.2005

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

Kontrollsumme 506535,916111

PASSIVA	€	€	€	Vorjahr in T€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
a) täglich fällig		174.373,07		24	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		<u>105.391.146,31</u>	105.565.519,38	104.047	104.071
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden					
a) Spareinlagen		64.666.350,21		61.007	
darunter:					
aa) täglich fällig	1.961.674,08			1.287	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	63.304.676,13			59.719	
b) Sonstige Verbindlichkeiten		<u>137.011.304,61</u>	201.677.654,82	137.764	198.772
darunter:					
aa) täglich fällig	116.116.131,73			115.866	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	20.895.172,88			21.898	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten					
a) begebene Schuldverschreibungen		452.283.760,40		323.051	
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten		--	452.283.760,40	--	323.051
4. Sonstige Verbindlichkeiten					
			2.905.316,34		3.221
5. Rechnungsabgrenzungsposten					2.643
6. Rückstellungen					
a) Rückstellungen für Abfertigungen		302.203,00		292	
b) Rückstellungen für Pensionen		136.159,60		135	
c) Steuerrückstellungen		--		92	
d) sonstige		<u>1.959.718,92</u>	2.398.081,52	1.739	2.260
6.A Fonds für allgemeine Bankrisiken			1.400.000,00		700
7. Nachrangige Verbindlichkeiten			8.000.000,00		8.000
8. Ergänzungskapital			10.000.000,00		5.000
9. Gezeichnetes Kapital			9.178.375,00		9.178
10. Kapitalrücklagen					
a) gebundene		1.088.734,51		1.088	
b) nicht gebundene		--	1.088.734,51	--	1.088
11. Gewinnrücklagen					
a) gesetzliche Rücklage		791.374,36		791	
b) satzungsmäßige Rücklagen		--		--	
c) andere Rücklagen		<u>6.627.102,88</u>	7.418.477,24	5.124	5.915
12. Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG			7.454.496,49		6.426
13. Bilanzgewinn			386.562,28		353
14. ungesteuerte Rücklagen					
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen		--		100	
b) sonstige ungesteuerte Rücklagen		<u>21.152,94</u>	21.152,94	123	223
darunter:					
aa) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988	--			--	
bb) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988	--			--	
cc) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988	--			--	
dd) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988	--			107	
SUMME DER PASSIVA			812.811.940,81		670.906
Posten unter der Bilanz					
1. Eventualverbindlichkeiten			6.230.164,12		8.368
darunter:					
a) Akzepte und Indossamentverbindlichkeiten aus weitergegebenen Wechseln	--			--	
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten	6.230.164,12			8.368	
2. Kreditrisiken			136.660.000,00		95.623
darunter:					
Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften	--			--	
3. Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften			--		--
4. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14			44.723.289,72		36.693
darunter:					
Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14 Z 7	--			--	
5. Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1			39.277.768,66		31.056
darunter:					
erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 und 4	39.277.768,66			31.056	
6. Auslandspassiva			1.047.844,85		973
7. Fehlbetrag zur Pensionsrückstellung gemäß Artikel X Abs. 3 RLG			--		--

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2005

		Kontrollsumme 506535,916111		
	€	€	€	Vorjahr in T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge			27.316.998,23	23.971
<i>darunter</i>				
<i>aus festverzinslichen Wertpapieren</i>	642.531,24			870
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-16.299.049,19	-13.503
I. NETTOZINSERTRAG			11.017.949,04	10.467
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen				
a) Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		14.389,20		15
b) Erträge aus Beteiligungen		--		-
c) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen		--	14.389,20	15
4. Provisionserträge			1.189.603,26	1.115
5. Provisionsaufwendungen			-168.663,36	-200
6. Erträge / Aufwendungen aus Finanzgeschäften			--	21
7. Sonstige betriebliche Erträge			174.192,85	115
II. BETRIEBSERTRÄGE			12.227.470,99	11.535
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand		-2.923.176,18		-2.747
<i>darunter:</i>				
aa) Löhne und Gehälter	-2.167.563,96			-2.097
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-518.733,75			-467
cc) sonstiger Sozialaufwand	-80.432,42			-45
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-43.332,85			-39
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung	-189,00			1
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-112.924,20			-99
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-2.242.000,94	-5.165.177,12	-1.912 -4.660
9. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenen Vermögensgegenstände			-363.502,58	-336
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-121.036,88	-262
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN			-5.649.716,58	-5.259
IV. BETRIEBSERGEBNIS			6.577.754,41	6.276
11. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken			-1.834.437,01	-2.049
12. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken			--	--
13. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen			-36.104,13	--
14. Erträge aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen			--	104
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			4.707.213,27	4.331

Anlage ./1 Jahresabschluss 31.12.2005

		Kontrollsumme 506535,916111		
	€	€	€	
			Vorjahr in T€	
15. Außerordentliche Erträge		--	--	
<i>darunter</i>				
<i>Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken</i>	--		--	
16. Außerordentliche Aufwendungen		-700.000,00	-700	
<i>darunter</i>				
<i>Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken</i>	-700.000,00		-700	
17. Außerordentliches Ergebnis (Zwischensumme aus Posten 15 und 16)		-700.000,00	-700	
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.304.385,76	-1.312	
19. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 18 auszuweisen		-20.203,62	54	
VI. JAHRESÜBERSCHUSS		2.682.623,89	2.264	
Rücklagenbewegung	Dotierung (-)	Auflösung (+)	Dotierung (-)	Auflösung (+)
a) gebundene Kapitalrücklagen	--	--	--	--
b) nicht gebundene Kapitalrücklagen	--	--	--	--
c) gesetzliche Gewinnrücklage	--	--	-129	--
d) satzungsmäßige Gewinnrücklagen	--	--	--	--
e) andere Gewinnrücklagen	-1.502.829,75	--	-870	--
f) Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG	-1.028.000,00	--	-857	--
g) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen	--	100.045,06	--	--
h) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988	--	--	--	--
i) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988	--	--	--	10
j) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988	--	--	--	--
k) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988	--	107.307,23	-107	--
l) andere ungesteuerte Rücklagen	-7.365,67	2.829,75	-3	--
20. Rücklagenbewegung	-2.538.195,42	210.182,04	-2.328.013,38	-1.968
VII. JAHRESGEWINN		354.610,51	306	
21. Gewinnvortrag		31.951,77	46	
VIII. BILANZGEWINN		386.562,28	353	

Wien, am 3. Februar 2006

IMMOBANK Aktiengesellschaft

Vorstand:

Dir. Günther Pillwein

Dir. Mag. Peter Kligenbrunner

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss der IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien I., für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2005 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2005 bis 31. Dezember 2005 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, 24. Februar 2006

Prüfer: 
Karl Prazak


Mag. Franz Pfeiffer

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

ANHANG zum JAHRESABSCHLUSS 2005

Die Vergleichswerte des Vorjahres wurden auf volle Tausend EURO abgerundet und sind im Anhang in Klammern angemerkt, in der Summenbildung sind daher Rundungsdifferenzen nicht auszuschließen.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses 2005 erfolgte nach den Bestimmungen des Bankwesengesetzes, des Handelsgesetzbuches und des Rechnungslegungsgesetzes. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm aufgestellt, welche die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens fordern.

Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Die Form der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in ausländischen Währungen wurden mit dem entsprechenden Mittelkurs bewertet. Devisentermingeschäfte wurden grundsätzlich mit dem Devisenterminkurs angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapieren der Aktivposten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von insgesamt € 8.545.556,14 (8.689 T€) waren € 8.545.556,14 (8.689 T€) in Form eines schriftlichen Beschlusses dem Anlagevermögen gewidmet.

Der Ansatz von Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und sonstigen Anteilsrechten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips. Der Ansatz der in anderen Aktivposten enthaltenen Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktwerten am Bilanzstichtag. Vom Wahlrecht der zeitanteiligen Abschreibung gemäß § 56 Abs. 2 bzw. 3 BWG wurde Gebrauch gemacht.

Der Unterschiedsbetrag bei festverzinslichen Wertpapieren des Anlagevermögens zwischen den Anschaffungskosten und dem niedrigeren Rückzahlungsbetrag, der gemäß § 56 Abs. 2 BWG zeitanteilig abgeschrieben wird, beträgt € 903.650,00 (915 T€).

Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden und sonstige Forderungen wurden als Umlaufvermögen nach den Vorschriften des § 207 HGB und § 57 Abs.1 BWG bewertet.

Von den in der Bilanz erfassten, zum Börsenhandel zugelassenen Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von € 8.135.143,44 (8.138 T€) notierten alle an der Börse.

Aktien waren in Höhe von € 410.412,70 (T€ 550) zum Börsenhandel zugelassen, hievon notierten alle an der Börse. Verbriefte und unbrieftete Forderungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen € 8.073.364,62 (7.878 T€).

Es besteht folgende wesentliche Beteiligung gemäß § 228 Abs. 3 HGB an nachstehenden verbundenen Unternehmen:

IMMO-WOHNBAU Service und Beteiligungsges.m.b.H., Wien, € 3.050.000,00 (3.050 T€) oder 100 % (100%) Anteil am Stammkapital € 3.050.000,00 (3.050 T€), Eigenkapital per 31.12.2004 € 3.135.640,84 (3.063 T€), Jahresüberschuss per 31.12.2004 € 72.394,31 (2 T€), Bilanzgewinn per 31.12.2004 € 85.640,84 (13 T€).

Gemeinsam mit der Österreichischen Volksbanken AG betreibt die Gesellschaft überwiegend die Finanzierung von Wohnimmobilien. Die durchgerechnete Beteiligung (mittelbar und unmittelbar) der Österreichischen Volksbanken AG an der Gesellschaft beträgt 89,89% (89,88%).

Die Verwaltungsgenossenschaft der IMMO-BANK, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ist mit 31,68 % (31,68 %) an der IMMO-BANK Aktiengesellschaft direkt beteiligt.

Die Offenlegung des Jahresabschlusses der Österreichischen Volksbanken-AG mit Sitz in Wien erfolgt beim Handelsgericht Wien.

Verbriefte und unbrieftete Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen € 797.959,80 (716 T€).

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Die Abschreibungsdauer für die Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt zwischen 3 und 20 Jahren.

Anlagenspiegel (§ 226 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 43 Abs. 1 BWG)

Anlagevermögen der Aktivposten	Ansch. / Herstell.-kosten 1.1.	Zugänge im G.J.	Abgänge im G.J.	Umbuchung im G.J.	Ansch. / Herstell.-kosten 31.12.	Zuschreibungen im G.J.	Kumul. Absch.	Buchwert per 31.12.	Buchwert d. V.J. in T€	Abschreibung im G.J.
2.a) Schuldteil öffentlicher Stellen und öffentliche Wertpapiere	8.433.285		2.181.275	0	6.252.010		426.637	5.825.373	8.187.474	197.090
3. Forderungen an Kreditinstitute (Wertpapiere)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Forderungen an Kunden (Wertpapiere)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere a) von öffentlichen Emittenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) von anderen Emittenten	8.238.082	0	0	0	8.238.082	0	102.919	8.135.163	8.139	3.663
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.350.369	0	112.000	0	1.238.369	0	28.565	1.209.804	1.360	28.565
7. Schulden	51.770	4.238	0	0	56.008	0	0	56.008	51	0
8. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.105.231	0	0	0	3.105.231	0	0	3.105.231	3.105	0
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	134.460	9.803	0	0	144.263	0	124.784	19.829	22	12.091
10. Sachanlagen	4.900.894	389.612	0	0	5.290.506	0	3.714.632	1.565.474	1.538	351.411
12. Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Vermögensgegenstände	26.214.121	412.750	2.293.275	0	34.333.599	0	4.397.127	19.836.472	8.201.679	592.620
Gesamtsumme										

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,5 % unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen von Pagler-Pagler berechnet.

Die steuerlich zulässige Rückstellung beträgt € 106.550,26 (105 T€); der versteuerte Teil der Pensionsrückstellung beträgt € 29.609,34 (31 T€).

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,5 % ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Beachtung des Fachgutachtens Nr. 78 des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzstellung erkennbaren Risiken sowie die der Höhe und dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Neben Steuerrückstellungen wurden sonstige Rückstellungen u. a. für Bilanzgelder, nicht konsumierte Urlaube, Jubiläumsgelder, Eventualverbindlichkeiten sowie Prüfungs- und Prozesskosten gebildet.

Im Geschäftsjahr wurden für nachrangige Verbindlichkeiten Zinsaufwendungen in Höhe von € 796.094,45 (490 T€) geleistet.

Das Grundkapital der Gesellschaft setzt sich aus 1.262.500 Stk. (1.200 TS Stk.) Stückaktien mit einem rechnerischen Betrag am Grundkapital von je € 7,27 lautend je auf Namen zusammen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 9.178.375,00 (9.178 T€).

Die verbrieften Verbindlichkeiten bestehen zur Gänze aus Wandelschuldverschreibungen aus eigener Emission in der Höhe von € 452.283.760,40 (323.051 T€).

Die nachrangigen Verbindlichkeiten bestehen zur Gänze aus Wandelschuldverschreibungen aus eigener Emission in der Höhe von € 8.000.000,00 (8.000 T€).

Im Geschäftsjahr wurden Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 5.000.000,00 als Ergänzungskapital begeben.

Das Ergänzungskapital besteht zur Gänze aus Wandelschuldverschreibungen aus eigener Emission in der Höhe von € 10.000.000,00 (5.000 T€).

In den Aktivposten sind auf Fremdwährung lautende Aktiva im Gesamtbetrag von € 105.220.298,14 (87.932 T€) enthalten, der Gesamtbetrag der auf Fremdwährung lautenden Passiva beträgt € 88.907.483,00 (89.966 T€).

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Termingeschäfte (Kauf und Verkauf):

	Volumen in €-Gegenwert	Marktwert/Zeitwert
• Devisentermingeschäfte	1.957 (T€)	0 (T€)
• Zinsswaps	301.601 (T€)	26.392 (T€)
• Währungs- und/oder Zinsoptionen	12.648 (T€)	0 (T€)
• Währungs- und/oder Zinsswaps	18.330 (T€)	-25 (T€)
• Swaptions	22.000 (T€)	-402 (T€)

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes (Marktwertes) bei den derivativen Finanzinstrumenten erfolgte nach der "market to model" - Methode unter Zugrundelegung der zum Bilanzstichtag aktuellen EZB Währungskurse, soweit es sich um Geschäfte in Fremdwährung handelt, sowie den aktuellen Zinskurven für Zinsinstrumente und Volatilitätskurven für Optionsgeschäfte.

Optionsprämien sind in der Bilanzposition „Passive Rechnungsabgrenzung“ mit einem Buchwert von € 2.596,90 ausgewiesen.

Die nicht täglich fälligen Forderungen und Guthaben enthalten Beträge mit folgenden Restlaufzeiten: bis drei Monate € 217.383.378,42 (26.933 T€), mehr als drei Monate bis ein Jahr € 29.032.780,82 (24.244 T€), mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre € 138.300.687,76 (132.106 T€), mehr als 5 Jahre € 401.064.089,82 (373.582 T€).

Die nicht täglich fälligen Verpflichtungen enthalten Beträge mit folgenden Restlaufzeiten: bis drei Monate € 228.406.138,12 (19.710 T€), mehr als drei Monate bis ein Jahr € 12.828.768,46 (10.080 T€), mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre € 34.676.128,01 (34.482 T€), mehr als 5 Jahre € 16.349.257,05 (16.093 T€).

Von den vom Kreditinstitut selbst begebenen Schuldverschreibungen stehen im nächsten Geschäftsjahr € 10.101.523,95 (7.267 T€) zur Tilgung an.

Es bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von € 26.791,80 (25 T€), für die folgenden fünf Geschäftsjahre € 133.959,00 (128 T€) und Verpflichtungen aus Mietverträgen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von € 351.229,68 (346 T€), für die folgenden fünf Geschäftsjahre € 1.756.148,40 (1.733 T€).

In der Position Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von € 112.924,20 enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag entfallen zur Gänze auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Zum Bilanzstichtag errechnet sich ein gemäß § 198 Abs. 10 HGB aktivierbarer Steuerabgrenzungsbetrag in Höhe von € 93.196,78 (110 T€).

Die Gewinnverteilung ist wie folgt vorgesehen:

Ausschüttung Dividende € 321.243,12 und Vortrag auf neue Rechnung € 65.319,16.

3. Angaben über Organe und Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres wurden durchschnittlich 47,04 (44,61) Angestellte und 1,95 (2,08) Arbeiter beschäftigt.

Im Geschäftsjahr wurden Mitgliedern des Vorstandes Kredite im Ausmaß von € 150,9 (3 T€) und Mitgliedern des Aufsichtsrates solche im Ausmaß von € 3.292.805,44 (1.343 T€) gewährt. Die Bedingungen betreffend Laufzeit und Besicherung sind marktkonform. Bei Krediten an Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr € 12.250,60 (9 T€), bei Krediten an Mitglieder des Aufsichtsrates € 248.980,03 (40 T€) zurückbezahlt.

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr aktiven und ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf € 8.500,00 (11 T€).


Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen, die auch als Geschäftsleiter gemäß § 2 Z 1 BWG tätig waren, zusammen:


Herr Dir. Günther Pillwein (Vorsitzender), Herr Dir. Josef Preißl (Vorsitzender-Stellvertreter).

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Herr Generaldirektor KR Herbert Fichta (Vorsitzender), Herr Direktor Dr. Erich Kaschnigg (Vorsitzender-Stellvertreter), Herr Kammerrat KR Konrad Dresel, Herr Direktor Rudolf Ertler, Herr KR Peter Frigo, Herr Direktor Dr. Leo Raffelsberger, Herr Generaldirektor KR Ing. Mag. Werner Schmitzer, Herr Direktor Dr. Hannes Schremser, Herr Direktor KR Gottfried Trimmel, Herr Direktor Mag. Roland Wernik und Frau Dr. Silvia Wustinger-Renezeder.

Wien, am 3. Februar 2006


IMMO-BANK
Aktiengesellschaft
Vorstand:
Dir. Günther Pillwein


Dir. Mag. Peter Kligenbrunner

ANHANG zum JAHRESABSCHLUSS 2005

Die Vergleichswerte des Vorjahres wurden auf volle Tausend EURO abgerundet und sind im Anhang in Klammern angedeutet, in der Summenbildung sind daher Rundungsdifferenzen nicht auszuschließen.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses 2005 erfolgte nach den Bestimmungen des Bilanzierungsgesetzes, des Handelsgesetzbuches und des Rechnungslegungsgesetzes. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm aufgestellt, welche die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens fördern.

Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen.

Die bisher angewendeten Bewertungsmethoden wurden bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Die Form der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapieren der Aktivposten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere sowie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von insgesamt € 8.545.556,14 (8.689 T€) waren € 8.545.556,14 (8.689 T€) in Form eines schriftlichen Beschlusses dem Anlagevermögen gewidmet.

Der Ansatz von Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und sonstigen Anbeteiligungen erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Beachtung des gemilderten Niederwertprinzips. Der Ansatz der in anderen Aktivposten enthaltenen Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktwerten am Bilanzstichtag. Vom Wertrecht der zeitanteiligen Abschreibung gemäß § 56 Abs 2 bzw 3 BWG wurde Gebrauch gemacht.

Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden und sonstige Forderungen wurden als Umlaufvermögen nach den Vorschriften des § 207 HGB und § 57 Abs.1 BWG bewertet.

Von den in der Bilanz erfassten, zum Börsenhandel zugelassenen Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von € 8.135.143,44 (8.138 T€) notierten alle an der Börse.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Die Abschreibungsdauer für die Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt zwischen 3 und 20 Jahren.

Anlagenpegel (§ 226 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 43 Abs. 1 BWG)

Anlagevermögen der Aktivpostionen	Ansch. / Herstell. - kosten T. €	Zugänge im G.J.	Abgänge im G.J.	Umbuchung im G.J.	Ansch. / Herstell. - kosten 31.12.	Zu- und Abnahmen im G.J.	Kurs- / Abch. im G.J.	Buchwert per 31.12.	Buchwert d. VJ in T€	Abschreibung im G.J.
2.a) Schuldtitle öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	8.433.285		2.181.276	0	6.252.010	0	426.837	6.828.173	8.187.474	197.050
3. Forderungen an Kreditinstitute (Wertpapiere)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Forderungen an Kunden (Wertpapiere)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a) von öffentlichen Emittenten	8.238.062	0	0	0	8.238.062	0	102.919	8.135.143	8.138	3.893
b) von anderen Emittenten	1.350.399	0	112.000	0	1.238.399	0	28.685	1.209.814	1.350	28.685
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	61.770	4.238	0	0	66.008	0	0	66.008	61	0
7. Beteiligungen	3.105.231	0	0	0	3.105.231	0	0	3.105.231	3.105	0
8. Anteile an verbundenen Unternehmen	134.480	9.903	0	0	144.383	0	124.754	19.629	22	12.091
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.900.894	398.812	0	0	5.299.706	0	3.714.032	1.585.474	1.538	351.411
10. Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Vermögensgegenstände	26.214.121	412.753	2.293.275	0	24.333.599	0	4.397.127	18.936.472	8.201.879	562.820
Gesamtsumme										

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,5 % unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler-Pagler berechnet.

Die Abfertigungsrückstellung ist nach finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,5 % ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Beachtung des Fachgutachtens Nr. 78 des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuern und Organisation der Kammer der Wirtschaftsprüfer.

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzstellung erkennbaren Risiken sowie die der Höhe und dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Im Geschäftsjahr wurden für nachrangige Verbindlichkeiten Zinsaufwendungen in Höhe von € 796.094,45 (400 T€) getätigt.

In den Aktivposten sind auf Fremdwährung laufende Aktiva im Gesamtbetrag von € 105.220.298,14 (97.932 T€) enthalten, der Gesamtbetrag der auf Fremdwährung laufenden Passiva beträgt € 88.907.483,00 (89.996 T€).

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Termingeschäfte (Kauf und Verkauf):

	Volumen in €-Gegenwert	Markwert/Zellwert
* Devisentermingeschäfte	1.957 (T€)	0 (T€)
* Zinsswaps	301.801 (T€)	28.392 (T€)
* Währungs- und/oder Zinsoptionen	12.648 (T€)	0 (T€)
* Währungs- und/oder Zinsswaps	18.330 (T€)	-25 (T€)
* Swaptions	22.000 (T€)	-402 (T€)

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes (Marktwertes) bei den derivativen Finanzinstrumenten erfolgte nach der "market to model" - Methode unter Zugrundelegung der zum Bilanzstichtag aktuellen EZB Währungskurse, soweit es sich um Geschäfte in Fremdwährung handelt, sowie den aktuellen Zinsskurven für Zinsinstrumente und Volatilitätskurven für Optionsgeschäfte.

Optionsprämien sind in der Bilanzposition „Passive Rechnungsabgrenzung“ mit einem Buchwert von € 2.696,90 ausgewiesen.

Die nicht täglich fälligen Forderungen und Guthaben enthalten Beträge mit folgenden Restlaufzeiten: bis drei Monate € 217.383.378,42 (26.833 T€), mehr als drei Monate bis ein Jahr € 29.032.780,82 (24.244 T€), mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre € 130.300.087,70 (132.100 T€), mehr als 5 Jahre € 401.004.069,62 (379.582 T€).

Die nicht täglich fälligen Verbindlichkeiten enthalten Beträge mit folgenden Restlaufzeiten: bis drei Monate € 228.408.138,12 (19.710 T€), mehr als drei Monate bis ein Jahr € 12.828.768,46 (10.080 T€), mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre € 34.676.128,01 (34.482 T€), mehr als 5 Jahre € 18.349.257,05 (18.083 T€).

Von den vom Kreditinstitut selbst begebenen Schuldverschreibungen stehen im nächsten Geschäftsjahr € 10.101.523,95 (7.267 T€) zur Tilgung an.

3. Angaben über Organe und Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres wurden durchschnittlich 47,04 (44,61) Angestellte und 1,95 (2,08) Arbeiter beschäftigt.

Im Geschäftsjahr wurden Mitgliedern des Vorstandes Kredite im Ausmaß von € 150,9 (3 T€) und Mitgliedern des Aufsichtsrates solche im Ausmaß von € 3.292.805,44 (1.343 T€) gewährt. Die Bedingungen betreffend Laufzeit und Beachtung sind marktkonform. Bei Krediten an Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr € 12.250,00 (9 T€), bei Krediten an Mitglieder des Aufsichtsrates € 248.980,03 (40 T€) zurückbezahlt.

Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr aktiv und ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf € 8.500,00 (11 T€).

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen, die auch als Geschäftsführer gemäß § 2 Z.1 BWG tätig waren, zusammen:

Herr Dr. Günther Pilwein (Vorsitzender), Herr Dr. Josef Preißl (Vorsitzender-Stellvertreter).

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Herr Generaldirektor KR Herbert Fichtl (Vorsitzender), Herr Direktor Dr. Erich Kaschnigg (Vorsitzender-Stellvertreter), Herr Kammerat KR Konrad Drosel, Herr Direktor Rudolf Erler, Herr KR Peter Frigo, Herr Direktor Dr. Leo Raffeleberger, Herr Generaldirektor KR Mag. Werner Schmitzer, Herr Direktor Dr. Hannes Schrammer, Herr Direktor KR Gottfried Trimmel, Herr Direktor Mag. Roland Wernik und Frau Dr. Silvia Wustinger-Renzeder.

Wien, am 3. Februar 2005
 IMMAC-BANK
 Aktiengesellschaft
 Vorstand:
 Dir. Günther Pilwein Dir. Mag. Peter Pilweinbrunner

Lagebericht 2005 der IMMO-BANK Aktiengesellschaft

1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Nach den erfolgreichen Vorjahren war auch das Geschäftsjahr 2005 der IMMO-BANK AG von kontinuierlichem Wachstum geprägt.

Die IMMO-BANK AG ist ein Tochterunternehmen der Österreichischen Volksbanken-Aktiengesellschaft und Mitglied des Volksbankensektors. Im Gegensatz zu den Universalbanken hat die IMMO-BANK AG ihren Weg der Spezialisierung auf „Bankdienstleistungen rund um die Immobilie“ konsequent weitergeführt. Das in diesem Segment erarbeitete umfangreiche Fachwissen und eine schlanke, effiziente Organisationsstruktur, die kurze Entscheidungswege ermöglicht, haben zu einer großen Akzeptanz bei unseren Kunden und somit auch zu einer Steigerung unseres Geschäftsvolumens geführt. In einem sich weiterhin verschärfenden Konkurrenzumfeld schätzen unsere Kunden insbesondere das individuelle und professionelle Service der IMMO-BANK AG.

Obwohl werbliche Maßnahmen und organisatorische Optimierung die dynamische Entwicklung stützen, verdanken wir den Geschäftserfolg maßgeblich unseren Kunden, Kooperationspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern unserer Gremien. Die bestehende Präsenz am Markt sowie die hohe Akzeptanz unserer Kunden sind dabei von großer Bedeutung.

Die IMMO-BANK AG betreut vor allem Kunden in den Bereichen gemeinnütziger, gewerblicher und privater Bauträger, Makler, Immobilientreuhänder, Hausverwalter und Investoren. Der Schwerpunkt der Finanzierungstätigkeit der IMMO-BANK AG liegt im Wohnungsbereich, wobei sich der Neubau erwartungsgemäß relativ konstant entwickelte, der Sanierungsbereich aber stark zugenommen hat. Der Anteil gewerblicher Projekte stieg aufgrund der Situation am Immobilienmarkt auch im Jahr 2005 und stellt ein bedeutsames Segment unserer Geschäftsfelder dar. Aufgrund der bestehenden internationalen Marktsituation werden auch verstärkt Kunden ins Ausland begleitet.

Großfinanzierungen und gewerbliche Finanzierungen werden in Zusammenarbeit mit der Österreichischen Volksbanken-Aktiengesellschaft, der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank AG, der Volksbank Wien AG sowie zahlreichen anderen Sektorbanken konsortial abgewickelt.

Neben den Finanzierungsaufgaben einer Wohnbaubank erfüllt die IMMO-BANK AG auch die Funktion der Emissionsbank für Wohnbauwandelschuldverschreibungen. Diese ausschließlich von Wohnbaubanken emittierbaren Wertpapiere unterliegen einer steuerlichen Begünstigung in der Form, als Zinserträge bis zu 4 % von der KEST befreit sind, die Anschaffung im Rahmen des § 18 Einkommensteuergesetz steuerlich absetzbar ist und aufgrund der Endbesteuerung weder Einkommen- noch Erbschaftssteuer anfallen. Im Jahr 2005 wurden von der IMMO-BANK AG Wohnbauanleihen in Höhe von EUR 141.500.000,00 am Markt abgesetzt. Die aus der Emission von Wohnbauanleihen aufbrachten Gelder wurden für die Finanzierung von Wohnbauprojekten Österreich weit zur Verfügung gestellt.

Zur Abrundung und Unterstützung des eigentlichen Bankgeschäftes bedient sich die IMMO-BANK AG ihrer Tochtergesellschaften, die auf die Bereiche Hausverwaltung, Makelei und Verwertung von Immobilien beziehungsweise auf die Bereitstellung von Baurechtsgrundstücken spezialisiert sind. Beteiligungen im benachbarten Ausland dienen wesentlich der Begleitung der Kunden ins Ausland.

2. Kennzahlen

Die erfreuliche Entwicklung der IMMO-BANK AG konnte auch im Geschäftsjahr 2005 fortgesetzt werden:

Entwicklung der Bilanzsumme:

Zahlen in Mio. EUR	2003	2004	2005
Bilanzsumme	521	671	813

Anlage 4 / Seite 2

Entwicklung der Kundenforderungen inkl. Konsortialgeschäft:

Zahlen in Mio. EUR	2003	2004	2005
Forderungen an Kunden	416	500	601
zusätzlich abgegebene Konsortialanteile	580	742	729

Entwicklung der verbrieften Verbindlichkeiten (Wohnbau-Wandelschuldverschreibungen):

Zahlen in Mio. EUR	2003	2004	2005
Verbrieftete Verbindlichkeiten (inkl. Nachrang- u. Ergänzungskap.)	229	336	470

Der Veranlagungsgrad (Verhältnis Kreditvolumen zu Einlagen von Kunden inkl. verbriefteter Verbindlichkeiten) betrug im Geschäftsjahr 89 %.

Entwicklung der Ertragslage seit 2003:

Angaben in % der Bilanzsumme	2003	2004	2005
Betriebserträge	2,0	1,7	1,5
Betriebsaufwendungen	0,9	0,8	0,7
Ertragskraft	1,1	0,9	0,8

Die Ertragskraft im Geschäftsjahr 2005 beträgt 0,8 % der Bilanzsumme, wobei als Ursache für die Veränderung eine niedrigere Nettozinsspanne anzuführen ist.

Dem gegenüber konnte das Betriebsergebnis in absoluten Zahlen abermals gesteigert werden.

Entwicklung Betriebsergebnis seit 2003:

Zahlen in Mio. EUR	2003	2004	2005
Betriebsergebnis	5,6	6,3	6,6

Das günstige Verhältnis von Betriebsausgaben zu Betriebserträgen (Cost-Income-Ratio) ist das Resultat der besonders effizienten Organisationsstruktur der IMMO-BANK AG.

	2003	2004	2005
Cost-Income-Ratio	45%	46%	46%

Die Entwicklung der Eigenmittelerfordernisse sowie der vorhandenen Eigenmittel zeigt folgende Aufstellung:

Zahlen in Mio. EUR	2003	2004	2005
erforderliche Eigenmittel	24	31	39
Eigenmittel	29	37	45
Eigenmittel in % der erforderlichen Eigenmittel	120	118	114

Die Eigenmittelausstattung der Bank konnte im Jahr 2005 neuerlich verbessert werden und übersteigt das gesetzliche Erfordernis um 14%.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für den Umbau der Büroräumlichkeiten sowie für sonstige Investitionen und EDV rund EUR 410.000 investiert.

Zum Jahresende 2005 waren in der IMMO-BANK AG 54 Mitarbeiter beschäftigt (23 männlich, 23 weiblich, 6 Teilzeitkräfte und 2 Mitarbeiterinnen in Karenz). Das gute Betriebsergebnis der IMMO-BANK AG zeugt von motivierten, gut ausgebildeten Mitarbeitern, basierend auf ausgewogenen sozialen Rahmenbedingungen und einem stimmigen Betriebsklima.

3. Risikobericht

Unter Berücksichtigung der Eigenmittel und der Ertragslage ist die Risikosituation der IMMO-BANK AG als günstig zu beurteilen. Eine klare Trennung zwischen Markt und Marktfolge ist in allen risikorelevanten Geschäftsbereichen eingeführt.

Die IMMO-BANK AG verwendet als Primärinstitut des Volksbankensektors das verbundinterne Risikolimitsystem zur Steuerung und Messung der Risiken im Kredit- und Marktbereich. Dabei hat die Messung der Risikoverkraftungskapazität (RVK), welche im Wesentlichen auf die Ertragskraft abzielt, zentrale Bedeutung.

Sowohl die Risiken aus dem Kredit- als auch aus dem Marktbereich bewegen sich innerhalb der im Volksbankensektor definierten Begrenzungen. Für Risiken aus zukünftigen Geschäften sind ausreichend Reserven vorhanden.

Als konsolidierungspflichtige Tochter des ÖVAG-Konzerns hat die IMMO-BANK AG Risikomessinstrumente implementiert, die es ermöglichen, ab Jänner 2007 eine Eigenmittelberechnung auf Basis des IRB-Ansatzes nach Basel II durchzuführen. Im Wesentlichen soll mit diesen Instrumenten die jährliche Ausfallwahrscheinlichkeit der Aktiva auf Basis von Ratingsystemen ermittelt werden, wobei auch ein elektronisches Frühwarnsystem zur Anwendung kommt.

Zur Absicherung des Fixzinsrisikos werden Zinssatzswaps eingesetzt, wobei die Limits für die Steuerung vom Aufsichtsrat vorgegeben werden. Es ist geplant, die bisherigen Methoden zur Messung des Zinsänderungsrisikos im Jahr 2006 zu erweitern.

Auch alle anderen derivativen Geschäfte werden ausschließlich zur Absicherung von Bilanzpositionen verwendet.

Im Rahmen des operationellen Risikomanagements wird Transparenz über mögliche Verlustpotenziale, die sich aus Fehlern in Prozessen, Systemen oder durch Menschen und externe Einflüsse ergeben können, geschaffen.


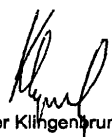
Wichtigstes Ziel für den Einsatz sämtlicher Risiko-Messmethoden und -instrumente ist die Verlustvermeidung durch Früherkennung von Risiken. Dabei wird besonders berücksichtigt, dass die Systeme in erster Linie eine Unterstützung für die handelnden Personen darstellen. Neben der Qualität der Methoden wird daher größter Wert auf die Ausbildung, Qualifikation und Erfahrung der Mitarbeiter gelegt.

4. Prognose

Die Planung der Geschäftsjahre 2005 bis 2007 erfolgte unter Zugrundelegung einer vorsichtigen Zinsmeinung. Obwohl im Bereich des Immobiliengeschäftes in den nächsten Jahren von einem steigenden Konkurrenzdruck auszugehen ist, hat sich die IMMO-BANK AG ambitionierte Ziele für die nächsten Jahre gesetzt. Die Planrechnungen zeigen für die kommenden Geschäftsjahre einen weiterhin sehr positiven Trend.

Die IMMO-BANK AG bedankt sich bei Kooperationspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern der Gremien für den besonderen Einsatz und das hohe Engagement. Darüber hinaus gilt der Dank vor allem den Kunden, die durch ihr Vertrauen in die IMMO-BANK AG die Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Zukunft bilden.

Wien, 3. Februar 2006


IMMO-BANK
Aktiengesellschaft


Dir. Günther Pillwein Dir. Mag. Peter Klhgenbrunner

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

Kontrollsumme 447262,354798

AKTIVA	€	€	€	Vorjahr in T€
1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern			915.365,85	772
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind:				
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere		5.910.445,23		6.136
b) zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassene Wechsel		--	5.910.445,23	--
				6.136
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig		27.466.233,92		38.982
b) sonstige Forderungen		184.094.665,83	211.560.899,75	149.549
				188.531
4. Forderungen an Kunden			718.462.887,93	600.834
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) von öffentlichen Emittenten		--		--
b) von anderen Emittenten		8.476.959,25	8.476.959,25	8.480
darunter:				
eigene Schuldverschreibungen	--	--		--
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			805.372,18	1.209
7. Beteiligungen			56.008,00	56
darunter:				
an Kreditinstituten	8.000,00			8
8. Anteile an verbundenen Unternehmen			3.105.231,36	3.105
darunter:				
an Kreditinstituten	--			--
9. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			18.567,75	19
10. Sachanlagen			1.445.742,82	1.585
darunter:				
Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden	--			--
11. Eigene Aktien oder Anteile sowie Anteile an einer herrschenden oder an mit Mehrheit beteiligten Gesellschaft			--	--
darunter:				
Nennwert	--			--
12. Sonstige Vermögensgegenstände			2.610.653,35	1.850
13. Gezeichnetes Kapital, das eingefordert, aber noch nicht eingezahlt ist			--	--
14. Rechnungsabgrenzungsposten			216.103,88	229
SUMME DER AKTIVA			953.584.237,35	812.811
Posten unter der Bilanz				
1. Auslandsaktiva			25.634.139,45	13.766

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

Kontrollsumme 447262,354798

PASSIVA	€	€	€	Vorjahr in T€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
a) täglich fällig		28.754.431,46		174	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		<u>126.918.338,58</u>	155.672.770,04	105.391	105.565
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden					
a) Spareinlagen		66.101.343,26		64.666	
darunter:					
aa) täglich fällig	1.399.452,23			1.361	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	64.701.891,03			63.304	
b) Sonstige Verbindlichkeiten		<u>141.831.399,54</u>	207.932.742,80	137.011	201.677
darunter:					
aa) täglich fällig	113.543.052,50			116.116	
bb) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	28.288.347,04			20.895	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten					
a) begebene Schuldschreibungen		498.275.236,45		452.283	
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten		<u>--</u>	498.275.236,45	--	452.283
4. Sonstige Verbindlichkeiten			18.387.941,51		2.905
5. Rechnungsabgrenzungsposten			2.768.515,97		3.033
6. Rückstellungen					
a) Rückstellungen für Abfertigungen		360.100,00		302	
b) Rückstellungen für Pensionen		135.593,60		136	
c) Steuerrückstellungen		200.640,03		--	
d) sonstige		<u>2.853.598,55</u>	3.549.932,18	1.959	2.398
6.A Fonds für allgemeine Bankrisiken			2.400.000,00		1.400
7. Nachrangige Verbindlichkeiten			8.000.000,00		8.000
8. Ergänzungskapital			20.000.000,00		10.000
9. Gezeichnetes Kapital			11.297.580,00		9.178
10. Kapitalrücklagen					
a) gebundene		5.962.906,01		1.088	
b) nicht gebundene		<u>--</u>	5.962.906,01	--	1.088
11. Gewinnrücklagen					
a) gesetzliche Rücklage		791.374,36		791	
b) satzungsmäßige Rücklagen		<u>--</u>		--	
c) andere Rücklagen		9.731.309,15	10.522.683,51	6.627	7.418
12. Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG			8.051.496,49		7.454
13. Bilanzgewinn			740.762,95		386
14. ungesteuerte Rücklagen					
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen		<u>--</u>		--	
b) sonstige ungesteuerte Rücklagen		21.669,44	21.669,44	21	21
darunter:					
aa) Investitionsrücklage gemäß § 9 EStG 1988	--			--	
bb) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988	--			--	
cc) Mietzinsrücklage gemäß § 11 EStG 1988	--			--	
dd) Übertragungsrücklage gemäß § 12 EStG 1988	--			--	
SUMME DER PASSIVA			953.584.237,35		812.811
Posten unter der Bilanz					
1. Eventualverbindlichkeiten			6.094.555,24		6.230
darunter:					
a) Akzente und Indossamentverbindlichkeiten aus weitergegebenen Wechseln	--			--	
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten	6.094.555,24			6.230	
2. Kreditrisiken			132.555.000,00		136.660
darunter:					
Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften	--			--	
3. Verbindlichkeiten aus Treuhandgeschäften			--		--
4. Anrechenbare Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14			66.419.449,79		44.723
darunter:					
Eigenmittel gemäß § 23 Abs. 14 Z 7	--			--	
5. Erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1			44.055.780,83		39.277
darunter:					
erforderliche Eigenmittel gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 und 4	44.055.780,83			39.277	
6. Auslandspassiva			1.193.846,07		1.047
7. Fehlbetrag zur Pensionsrückstellung gemäß Artikel X Abs. 3 RLG			--		--

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2006

		Kontrollsumme 447262,354798	
	€	€	€
			Vorjahr in T€
1. Zinsen und ähnliche Erträge			35.189.952,23
<i>darunter:</i>			
<i>aus festverzinslichen Wertpapieren</i>	631.892,21		642
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-21.658.726,03
I. NETTOZINSERTRAG			13.531.226,20
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen			
a) Erträge aus Aktien, anderen Anteilsrechten und nicht festverzinslichen Wertpapieren		13.390,00	14
b) Erträge aus Beteiligungen		48,00	--
c) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen		--	14
4. Provisionserträge			1.412.726,10
5. Provisionsaufwendungen			-219.123,18
6. Erträge / Aufwendungen aus Finanzgeschäften			--
7. Sonstige betriebliche Erträge			202.754,00
II. BETRIEBSERTRÄGE			14.941.021,12
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand		-3.210.216,76	-2.923
<i>darunter:</i>			
aa) Löhne und Gehälter	-2.462.813,48		-2.167
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-563.675,83		-518
cc) sonstiger Sozialaufwand	-62.758,10		-80
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-45.842,81		-43
ee) Dotierung der Pensionsrückstellung	566,00		--
ff) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-75.692,54		-112
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	-2.544.346,11	-5.754.562,87	-2.242
9. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 9 und 10 enthaltenen Vermögensgegenstände			-354.431,99
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-155.695,06
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN			-6.264.689,92
IV. BETRIEBSERGEBNIS			8.676.331,20
11. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken sowie zu Wertpapieren der Liquiditätsreserve			-1.737.661,05
12. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken sowie zu Wertpapieren der Liquiditätsreserve			--
13. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen			--
14. Erträge aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen		69.367,46	--
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			7.008.017,61

Anlage ./2 Jahresabschluss 31.12.2006

			Kontrollsumme	447262,354798	
	€	€	€	Vorjahr in T€	
15. Außerordentliche Erträge			--	--	
<i>darunter:</i>					
<i>Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken</i>	--			--	
16. Außerordentliche Aufwendungen			-1.000.000,00	-700	
<i>darunter:</i>					
<i>Zuweisungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken</i>	-1.000.000,00			-700	
17. Außerordentliches Ergebnis <small>(Zwischensumme aus Posten 15 und 16)</small>			-1.000.000,00	-700	
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-1.537.972,43	-1.304	
19. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 18 auszuweisen			-92.878,62	-20	
VI. JAHRESÜBERSCHUSS			4.377.166,56	2.682	
Rücklagenbewegung	Dotierung (-)	Auflösung (+)		Dotierung (-)	Auflösung (+)
a) gebundene Kapitalrücklagen	--	--		--	--
b) nicht gebundene Kapitalrücklagen	--	--		--	--
c) gesetzliche Gewinnrücklage	--	--		--	--
d) satzungsmäßige Gewinnrücklagen	--	--		--	--
e) andere Gewinnrücklagen	-3.104.206,27	--		-1.502	--
f) Haftrücklage gemäß § 23 Abs. 6 BWG	-597.000,00	--		-1.028	--
g) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen	--	--		--	100
h) Investitionsrücklage gemäß § 9 ESIG 1988	--	--		--	--
i) Investitionsfreibetrag gemäß § 10 ESIG 1988	--	--		--	--
j) Mietzinsrücklage gemäß § 11 ESIG 1988	--	--		--	--
k) Übertragungsrücklage gemäß § 12 ESIG 1988	--	--		--	107
l) andere ungesteuerte Rücklagen	-5.265,12	4.748,62		-7	2
20. Rücklagenbewegung	-3.706.471,39	4.748,62	-3.701.722,77	-2.538	210
VII. JAHRESGEWINN			675.443,79	354	
21. Gewinnvortrag			65.319,16	31	
VIII. BILANZGEWINN			740.762,95	386	

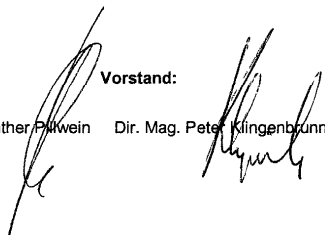
Wien, am 19. Jänner 2007

IMMO-BANK Aktiengesellschaft

Vorstand:

Dir. Günther Pflwein

Dir. Mag. Peter Klingenbrunner



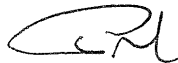
BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss der IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien I., für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

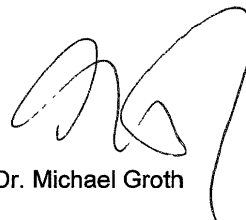
Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2006 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2006 bis 31. Dezember 2006 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, 23. Februar 2007



Prüfer: Karl Prazak



Dr. Michael Groth

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Für abweichende Fassungen (z.B. Verkürzung oder Übersetzung in eine andere Sprache) sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.