

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldver-  
schreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

**Termsheet**

der

**4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen  
2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

**bis zu  
Nominale EUR 5.000.000,00  
mit Aufstockungsmöglichkeit**

**ZEICHNUNGSANGEBOT**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Schuldnerin:</b>      | IMMO-BANK Aktiengesellschaft   |
| <b>Zeichnung:</b>        | Daueremission ab 29.10.2007  |
| <b>Volumen:</b>          | bis zu EUR 5.000.000,00<br>(mit Aufstockungsmöglichkeit)   |
| <b>Stückelung:</b>       | EUR 100,00   |
| <b>Laufzeit:</b>         | Von 15.11.2007 bis max. 14.11.2022, sofern nicht gekündigt wird  |
| <b>Tilgung:</b>          | am 15.11.2022  |
| <b>Erstvaluta:</b>       | 15.11.2007   |
| <b>Ausgabekurs:</b>      | 101,50%, freibleibend  |
| <b>Kündigung:</b>        | Die Emittentin ist berechtigt, die Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen erstmals per 15.11.2017, danach jährlich unter Einhaltung einer 5-tägigen Kündigungsfrist zu 100,00% zu kündigen.  |
| <b>Rückzahlung</b>       | 100% bei Tilgung oder bei Kündigung  |
| <b>Kuponzahlungstag:</b> | erste Kuponzahlung am 15.11.2008, danach jährlich im nachhinein bis zum Ende der Laufzeit  |
| <b>Kupon:</b>            | 4,75% p.a. (act/act)   |
| <b>Börsennotiz:</b>      | Die Zulassung zur Notierung am Ungeregelten dritten Markt an der Wiener Börse wird beantragt.  |
| <b>ISIN:</b>             | AT000B086749   |
| <b>Prospektpflicht:</b>  | Die Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen werden in Form einer Daueremission im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 3 des österreichischen Kapitalmarktgesetzes (KMG) in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2003 begeben und sind deshalb gemäß § 17b. (2) KMG in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 78/2005 von der Prospektpflicht befreit. |

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

**Bedingungen für die 4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft 2007 bis 2022/7**

§ 1 Form und Nennbetrag

Die IMMO-BANK Aktiengesellschaft (im folgenden "IMMO-BANK" oder "Schuldnerin" genannt) begibt ab 29.10.2007 im Wege einer Daueremission gemäß § 3 (1) 3 KMG idF BGBl. I Nr. 80/2003 nicht fundierte, auf Inhaber lautende Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen mit Tilgung am 15.11.2022.

Das Gesamtnominale beträgt bis zu Nominale EUR 5.000.000,00 (i.W. Euro fünf Millionen) und zwar bis zu 50.000 Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen mit je EUR 100,00 Nominale mit Aufstockungsmöglichkeit.

§ 2 Sammelverwahrung

Die auf den Inhaber lautenden Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine Sammelurkunde gemäß § 24 DepotG, BGBl. Nr. 424/1969 in der jeweils geltenden Fassung vertreten, die die Unterschrift zweier Zeichnungsberechtigter der IMMO-BANK trägt. Die Sammelurkunde wird bei der Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft zur Sammelverwahrung hinterlegt. Ein Anspruch auf Ausfolgung von Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen besteht daher nicht.

§ 3 Kündigung

Die Emittentin ist berechtigt, die Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen erstmals per 15.11.2017 und danach jährlich zum Kuponzahlungstag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 5 (fünf) Bankarbeitstagen zu 100,00% zu kündigen.

§ 4 Zahlstelle und Zahlungen

(1) Zahlstelle ist die Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft, Wien. Die Gutschrift der Zinsen und Tilgungszahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen depotführende Stelle.

(2) Sollte ein Tilgungstermin, Kupontermin, oder sonstiger, sich in Zusammenhang mit den Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin auf einen Termin fallen, der kein Bankarbeitstag ist, so hat der Gläubiger erst am darauffolgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen. Ein Anspruch auf zusätzliche Zinsen oder sonstige Beträge wird durch eine solche Verzögerung nicht begründet.

(3) „Bankarbeitstage“ im Sinne dieser Bedingungen sind jene Tage, an denen alle maßgeblichen Bereiche des TARGET-Systems betriebsbereit sind.

(4) Zahlungen erfolgen grundsätzlich in Euro.

§ 5 Verjährung

Ansprüche aus fälligen Zinsen verjähren nach 3 (drei) Jahren, aus Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen nach 10 (zehn) Jahren nach Fälligkeit.

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldver-  
schreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

§ 6 Haftung

Die IMMO-BANK haftet für die Zahlung des Zinsendienstes und des Kapitals dieser Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen mit ihrem gesamten Vermögen.

§ 7 Börseeinführung

Die Zulassung der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen zur Notierung am Un-  
geregelten dritten Markt der Wiener Börse wird beantragt.

§ 8 Bekanntmachung

Alle Bekanntmachungen erfolgen rechtsgültig im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung". Sollte diese Zeitung  
ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle das für amtliche Bekanntmachungen dienende Medium.  
Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Gläubiger bedarf es daher nicht.

§ 9 Gerichtsstand

(1) Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus diesen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschrei-  
bungen gilt das Recht der Republik Österreich. Erfüllungsort ist Wien.

(2) Zuständig für alle Klagen oder sonstige Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den  
Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen ist das Handelsgericht Wien.

§ 10 Laufzeit

Die Laufzeit beträgt 15 (fünfzehn) Jahre. Sie beginnt am 15.11.2007 und endet, so nicht nach § 14  
gewandelt wird oder gemäß § 3 gekündigt wird, am 14.11.2022.

§ 11 Verzinsung

(1) Die Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen werden vom 15.11.2007 (ein-  
schließlich) bis 14.11.2022 (einschließlich) verzinst. Die Zinsen werden jeweils vom 15.11. (einschließ-  
lich) eines jeden Jahres bis zum 14.11.. (einschließlich) des folgenden Jahres (je eine „Zinsenperiode“)  
berechnet.

(2) Der Kupon beträgt fix 4,75% p.a

(3) Der erste Kupontermin ist der 15.11.2008. An diesem Kupontermin werden die Zinsen der ersten  
Zinsperiode ausbezahlt. Danach sind Kupontermine im nachhinein jeweils der 15.11. eines jeden Jah-  
res.

(4) Die Verzinsung erfolgt auf Basis act/act.

(5) Die Verzinsung der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen endet an dem ihrer  
Fälligkeit vorangehenden Tag; falls vom Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird, endet die Verzinsung  
der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen mit dem der Wandlung vorangegan-  
genen Kupontermin.

§ 12 Tilgung

Die Tilgung der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen erfolgt, so nicht nach § 14  
gewandelt wird oder nach § 3 gekündigt wird, am 15.11.2022 zu 100,00%.

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldver-  
schreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

§ 13 Ausgabekurs

Der Ausgabekurs am Erstvalutatag beträgt 101,50%. Die weiteren Ausgabekurse werden in Abhängigkeit von der Marktlage laufend festgelegt.

§ 14 Wandelbedingungen

(1) Die Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen berechtigen den Inhaber zur Wandlung der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen in auf Inhaber lautende Partizipationsscheine gem. § 23 (4) BWG. Ein Stück Partizipationsschein entspricht einem rechnerischen Betrag am Partizipationskapital von EUR 7,27. Je 1 Wandelschuldverschreibung à Nominale EUR 100,00 berechtigt zur Wandlung in 2 Stück Partizipationsscheine der Schuldnerin. Dies entspricht einem nominellen Wandlungspreis von EUR 50,00 pro Partizipationsschein. Das Wandlungsrecht kann erstmals mit Stichtag 15.11.2008, danach zu jedem weiteren Kupontermin an Bankarbeitstagen ausgeübt werden. Die Partizipationsscheine sind ab dem der Wandlung folgenden Geschäftsjahr dividendenberechtigt.

(2) Die Ausübung des Wandlungsrechtes muss jeweils spätestens 15 Bankarbeitstage vor dem Stichtag der Wandlung der IMMO-BANK mittels eingeschriebenen Briefs mitgeteilt werden. Die Wandlungserklärung ist doppelt auszustellen und hat die in § 165 (1) AktG vorgesehenen Angaben zu enthalten. Die Erklärung ist für den Gläubiger bindend.

(3) Gleichzeitig ist das Wertpapierdepot bekannt zu geben, von dem die in Partizipationsscheine umzutauschenden Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen zu entnehmen sind. Den Inhabern dieser Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen steht bei Kapitalmaßnahmen oder der Ausgabe von weiteren Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen durch die Schuldnerin kein Bezugsrecht oder anderer Ausgleich zu.

§ 15 Bedingungen für die zur Wandlung angebotenen auf  
Inhaber lautenden Partizipationsscheine

(1) Das Partizipationskapital ist eingezahltes Kapital, das der IMMO-BANK von den Partizipationsschein-Inhabern auf Unternehmensdauer unter Verzicht auf die ordentliche und außerordentliche Kündigung zur Verfügung gestellt wird. Das Partizipationskapital kann von der IMMO-BANK nur unter analoger Anwendung der aktienrechtlichen Kapitalherabsetzungsvorschriften zurückgezahlt werden.

(2) Die Partizipationsscheine gewähren einen Anspruch auf einen Gewinnanteil in prozentmäßig gleicher Höhe wie die auf die Aktien der IMMO-BANK ausgeschüttete Dividende. Die Gewinnanteile der Partizipationsschein-Inhaber sind gleichzeitig mit der Dividende fällig. Die Gewinnanteile werden von der depotführenden Bank gutgeschrieben oder gegen Einreichung des jeweiligen Erträgnisscheines ausgezahlt. Zahl- und Einreichstellen sind die Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft und die zum Volksbanken-Verbund gehörigen österreichischen Banken.

(3) Die Gewinnanteile der Partizipationsschein-Inhaber, die binnen 3 (drei) Jahren nach Fälligkeit nicht behoben werden, verfallen zugunsten der gesetzlichen Rücklage der IMMO-BANK.

(4) Die Partizipationsscheine nehmen wie das Grundkapital der IMMO-BANK bis zur vollen Höhe am Verlust teil. Im Falle der Abwicklung steht den Partizipationsschein-Inhabern ein Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös zu. Das Partizipationskapital darf im Fall der Liquidation erst nach Befriedigung oder Sicherstellung aller anderen Gläubiger zurückgezahlt werden.

(5) Die Partizipationsschein-Inhaber haben das Recht, an den Hauptversammlungen der IMMO-BANK teilzunehmen und Auskünfte i.S.d. § 112 AktG zu begehren. 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. Wird das bestehende Verhältnis zwischen den Vermögensrechten der Inhaber der Partizipationsscheine und der Aktionäre geändert, so wird dies durch den Emittenten i.S.d. Verwässerungsschutzes angemessen ausgeglichen werden.

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldver-  
schreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

Dies gilt insbesondere bei der Ausgabe von Aktien und von in § 174 AktG genannten Schuldverschreibungen und Genussrechten.

(6) Den Aktionären und den Partizipationsschein-Inhabern steht grundsätzlich - im Verhältnis der Nennbeträge der Aktien und der Partizipationsscheine - ein Bezugsrecht für die neuen Partizipationsscheine zu. Sollte den Partizipationsschein-Inhabern kein solches Bezugsrecht eingeräumt werden, so muss erforderlichenfalls ein Ausgleich in anderer Weise gewährt werden. Begibt die IMMO-BANK junge Aktien, steht das Bezugsrecht nur den Aktionären zu. Den Partizipationsschein-Inhabern ist erforderlichenfalls ein Ausgleich in anderer Weise zu gewähren.

(7) Die Partizipationsscheine werden zur Gänze durch eine Sammelurkunde gemäß § 24 DepotG, BGBl. Nr. 424/1969 vertreten, die die Unterschrift zweier Vorstandsmitglieder der IMMO-BANK trägt. Ein Anspruch auf Ausdruck effektiver Stücke besteht nicht.

(8) Die IMMO-BANK wird alle Bekanntmachungen über die Partizipationsscheine zur rechtlichen Wirksamkeit im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlichen. Sollte diese Zeitung ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle das für amtliche Bekanntmachungen dienende Medium. Einer besonderen Benachrichtigung der Partizipationsschein-Inhaber bedarf es nicht.

(9) Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus den Partizipationsscheinen gilt österreichisches Recht; ausschließlicher Gerichtsstand für alle wie immer gearteten Streitigkeiten aus den Partizipationsscheinen ist das sachlich zuständige Gericht in Wien.

**§ 16 Steuerliche Beschreibung der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen**

Die IMMO-BANK Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen entsprechen dem "Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues", BGBl. Nr. 253/1993. Die Anschaffungskosten für den Ersterwerb der Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen sind im Rahmen des einheitlichen Höchstbetrages gem. § 18 (3) Z 2 des EStG 1988 als Sonderausgaben absetzbar. Sind die Erträge aus den Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldverschreibungen Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 EStG 1988, so ist für die Hinterlegung dieser Wertpapiere bei der 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 1988 als abgegolten. Ebenso abgegolten ist die Erbschaftsteuer für den Erwerb von Todes wegen gemäß § 15 (1) Z 17 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955. Allfällige gesetzliche Änderungen, insbesondere der Steuergesetze sind vorbehalten und gehen nicht zu Lasten der IMMO-BANK.

**§ 17 Kapitalform**

(1) Die Forderungen aus diesen Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen der Emittentin sind Ergänzungskapital im Sinne des § 23 Abs. 7 BWG

(2) Ergänzungskapital sind jene eingezahlten Eigenmittel,

a) die vereinbarungsgemäß dem Kreditinstitut auf mindestens acht Jahre zur Verfügung gestellt werden und die seitens des Gläubigers nicht vor Ablauf dieser Frist gekündigt werden können; seitens des Kreditinstitutes ist eine vorzeitige Kündigung nur nach Maßgabe des § 17 Abs 2 (e) zulässig (BGBl 1996/445)

b) für die Zinsen ausbezahlt werden dürfen, soweit sie im Jahresüberschuss (vor Rücklagenbewegung) gedeckt sind

c) die vor Liquidation nur unter anteiligem Abzug der während ihrer Laufzeit angefallenen Nettoverluste zurückgezahlt werden dürfen

d) die nachrangig gemäß § 45 Abs. 4 BWG sind

e) deren Restlaufzeit noch mindestens drei Jahre beträgt; das Kreditinstitut kann mit Wirksamkeit vor Ablauf der Restlaufzeit von drei Jahren ohne Kündigungsfrist kündigen, wenn dies vertraglich zulässig ist und das Kreditinstitut zuvor Kapital in gleicher Höhe und zumindest gleicher Eigenmittelqualität nachweislich beschafft hat; die Ersatzbeschaffung ist zu dokumentieren.

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldver-  
schreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

§ 18 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Bedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollten sie eine Lücke enthalten, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung gilt eine Regelung, die den wirtschaftlichen Zwecken der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung soweit wie rechtlich möglich Rechnung trägt.

(2) Bei dem angebotenen Wertpapier handelt es sich um eine Daueremission, die von der Prospektpflicht gemäß § 17b (2) KMG iVm § 3 (1) Z 3 KMG idF BGBl. I Nr. 80/2003 ausgenommen ist.

Wien, im Oktober 2007

**Bedingungen der  
4,75% kündbaren nachrangigen Ergänzungskapital Wohnbauwandelschuldver-  
schreibungen 2007-2022/7  
der IMMO-BANK Aktiengesellschaft**

**4,75% KÜNDBARE NACHRANGIGE ERGÄNZUNGSKAPITAL-  
WOHNBAUWANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN  
DER IMMO-BANK AKTIENGESELLSCHAFT 2007 BIS 2022/7**

**ZEICHNUNGSSCHEIN**

|   |                    |
|---|--------------------|
| An  | Auftraggeber       |
| Ich (Wir) zeichne(n) gemäß den Bedingungen die  |                    |
| <b>4,75% kündbare nachrangige Ergänzungskapital-Wohnbauwandelschuldverschreibung der IMMO-BANK Aktiengesellschaft 2007 bis 2022/7</b>   |                    |
| <b>Ausgabe 2007-2022/7</b><br>Nominale EUR _____<br>mit Zinsschein per 15.11.2008 und ff. (ISIN AT000B086749)   |                    |
| Zahlbar am 15.11.2007, Stückelung: Nominale EUR 100,00<br>vorzeitiger Zeichnungsschluss und Kürzungen vorbehalten.  |                    |
| Depotnummer _____   |                    |
| Die Stücke werden zur Gänze durch eine Sammelurkunde verbrieft und sind in Sammelverwahrung zu nehmen.  |                    |
| <b>Der Zeichnungspreis</b>  |                    |
| <input type="checkbox"/> ist meinem (unserem) (Giro-)Konto Nr. _____<br>zu abzubuchen.  |                    |
| <input type="checkbox"/> wird bar _____<br>erlegt.  |                    |
| Zutreffendes bitte ankreuzen!   |                    |
| <input type="checkbox"/> ohne Geltendmachung von Sonderausgaben   |                    |
| <input type="checkbox"/> mit Geltendmachung von Sonderausgaben  |                    |
| Zutreffendes bitte ankreuzen!   |                    |
| Bei Geltendmachung von Sonderausgaben bitte ausfüllen:<br>Wohnsitz-Finanzamt: _____   |                    |
| In diesem Fall hält Ihre Volksbank besondere Formulare für Sie bereit.  |                    |
| Ich/Wir bestätige/n, dass dieses Wertpapier sowie sämtliche jetzt und künftig auf o.a. Depot bzw. Kassageschäft erliegenden Wertpapiere mein/unserem Privatvermögen zuzuordnen sind bzw. dass die Zinsen hieraus bei mir/uns als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu erfassen sind. Hiermit bleiben Zinsen in Höhe von bis zu 4% KEST-frei, bei gleichzeitiger Endbesteuerung. |                    |
| Ich /Wir verpflichte/n mich/uns, Sie rechtzeitig und schriftlich über eine Änderung der Vermögenszuordnung zu informieren, sofern dies Auswirkungen auf den Steuerabzug (KESt) auf meine/unsere Wertpapiere hat.  |                    |
| Ort und Datum _____   | Unterschrift _____ |
| Zur Zeichnung laden ein:<br>IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien<br>Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft, Wien<br>Und alle österreichischen Volksbanken   |                    |