

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, können die Risikofaktoren eines Investments in die Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe (im Folgenden auch »Anleihe«) der Wienwert Immobilien Finanz Aktiengesellschaft (im Folgenden auch »Emittentin«) grob in Risikofaktoren in Hinblick auf das Wertpapier Anleihe selbst und wirtschaftliche Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin – welche sich wiederum aus Risiken aus der Struktur der Emittentin, deren Geschäftsmodell und allgemein durch die Veranlagung in Immobilien zusammensetzen – eingeteilt werden. Bei jeder Zeichnung der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe sollte – neben den ansonsten zugänglichen Informationen – auf die folgenden Hinweise Rücksicht genommen werden. Eine notwendige Beratung durch qualifizierte Personen in jedem individuellen Fall kann dadurch keinesfalls ersetzt werden.

Alle im Folgenden dargestellten Risikofaktoren können von (negativem) Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wienwert Immobilien Finanz AG und die Entwicklung der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe sein. Alle zukunftsgerichteten Aussagen der Emittentin in Zusammenhang mit der Anleihe sind mit Unsicherheiten verbunden und lassen keine zuverlässigen Schlüsse und Vorhersagen auf die tatsächliche künftige Entwicklung zu. Ein Totalverlust des für die Zeichnung der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe aufgewendeten Mittel kann nicht ausgeschlossen werden.

1. Allgemeines Markt- und Investitionsrisiko, Konkurrenzdruck

Es ist bekannt, dass die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung entsprechende Auswirkungen auf den Gesamtmarkt, Wirtschaftsstandorte und insbesondere auf die Immobilienmärkte hat. Wesentlich für die volkswirtschaftliche Entwicklung sind insbesondere die Konjunktur, das Zinsniveau, die Beschäftigungsquoten und das Pro-Kopf-Einkommen, die Entwicklung der Kapital- und Finanzmärkte, politische Veränderungen, Naturkatastrophen und internationale Auseinandersetzungen. Neben diesen Einflussgrößen, insbesondere auf die allgemeine Investitionsbereitschaft, hat das Ausmaß des allgemein verfügbaren Kapitals Auswirkungen auf das Investitionsverhalten potentieller Mieter und Käufer von Immobilien.

Auch der Wettbewerb durch andere Immobilieninvestoren und dessen mögliche Verschärfung kann Einfluss und Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Wienwert Immobilien Finanz AG haben.

Sowohl mit der Entwicklung des volkswirtschaftlichen Umfeld als auch des Wettbewerbs hängen Änderungen der erzielbaren Mietzinse und Verkaufspreise für Immobilien ab. Diese Faktoren können somit von bedeutendem Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Wert der Anleihe sein.

2. Inflation

Die Verwertbarkeit von Immobilien – insbesondere von Mietimmobilien – hängt von inflationsangepassten Indikatoren – wie insbesondere dem Verbraucherpreisindex – und damit der Inflation selbst ab. Dazu treten die allgemeinen volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Inflation auf die Nachfragestruktur der Immobilienmärkte.

3. Risiko von Immobilienveranlagungen im Allgemeinen

Die auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Verkaufspreise/Mietzinse für Immobilien sind Schwankungen unterworfen. Die damit verbundenen Schwankungen der Nachfrage nach Kauf- bzw. Mietimmobilien kann mit negativen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin verbunden sein.

Es ist auch möglich, dass die Emittentin keine – für ihre Geschäftspolitik – geeignete Immobilien mit entsprechendem Entwicklungs- und Ertragspotential zu angemessenen Preisen erlangen kann.

4. Geschäftsausrichtung, Verwertungs-, Bewertungs- und Fremdfinanzierungsrisiko

Wesentlich für den Erfolg und das Entwicklungspotential von Immobilienobjekten bzw. -portfolios sind die Geschäftspolitik und der vom Management der Emittentin gewählte Standort der Immobilien. Erwartungshaltun-

gen und zukunftsorientierte Konzepte sind aber geschäftspolitischer Natur und lassen keine Rückschlüsse oder zuverlässige Vorhersagen der tatsächlichen Entwicklung zu.

Mit der geschäftspolitischen Standortwahl verbunden ist ein Verwertungsrisiko in der Form, dass das Immobilienportfolio oder Teile davon bei notwendiger kurzfristiger Liquidierung nur zu ungünstigen Marktbedingungen verwertet werden können. Daneben haben auch die gewählten Methoden der Immobilienbewertung einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung eines Immobilienportfolios. Selbst wenn die Wienwert Immobilien Finanz AG dem jeweiligen Stand der Zeit entsprechende Bewertungspraktiken und -standards anstrebt, können andere Bewertungsmethoden zu einer – möglicherweise nachträglichen – ergebniswirksamen Bewertung des Immobilienportfolios führen.

Es ist beabsichtigt, die Immobilieninvestments in bedeutendem Umfang mit Fremdkapital zu finanzieren. Einerseits besteht die Möglichkeit, dass diese notwendigen Fremdmittel nicht zu günstigen Konditionen erlangt werden können und damit negative Auswirkungen auf den Anleihewert haben. Andererseits wirkt sich der Fremdfinanzierungsanteil direkt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus. Mit dem Fremdfinanzierungsrisiko eng verbunden ist auch das Zinsänderungsrisiko. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veränderung des Zinsniveaus zu erhöhten Aufwendungen für die Fremdkapital-Ausstattung führt und damit nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung des Anleihewertes hat.

5. Streuung des Immobilienportfolios

Aufgrund der limitierten finanziellen Mittel der Emittentin durch die Emission der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe, ihr Eigenkapital und sonstige Fremdmittel ist nicht von einer ausgewogenen Risikostreuung des Immobilienportfolios der Wienwert Immobilien Finanz AG auszugehen. (Negative) Entwicklungen eines einzelnen Segments von Immobilien bzw. eines einzelnen Immobilienobjekts im Portfolio der Emittentin können damit nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtportfolio haben.

6. Versicherung und Erhaltungszustand

Die Wienwert Immobilien Finanz AG ist bestrebt, angemessene Versicherungsdeckung für ihre Immobilieninvestitionen für bekannte Risiken zu erlangen. Bestimmte Risiken sind jedoch nicht oder zumindest nicht wirtschaftlich sinnvoll versicherbar (so etwa die Änderung politischer Rahmenbedingungen, Kriege und Akte höherer Gewalt). Ziel ist es auch, das Immobilienportfolio zu jedem Zeitpunkt dem marktüblichen Standard entsprechend zu erhalten. Dennoch ist es möglich, dass nicht immer ein allenfalls von den Marktteilnehmern geforderter bzw. erwarteter Standard der Immobilien angeboten werden kann.

7. Grundbücherliche Sicherung und Transferrisiko

Die WIENWERT Immobilien Finanz AG Anleihe ist zwingend mit einer grundbücherlichen Sicherstellung der Anleihegläubiger bzw. der Anleihe durch einen Treuhänder verbunden. Die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt im Fall einer gänzlichen Finanzierung des Ankaufs einer Liegenschaft bzw. von Liegenschaftsanteilen aus der Anleihe erstrangig auf dieser Liegenschaft bzw. diesen Liegenschaftsanteilen. Wird bei einem solchen Ankauf jedoch nur der Eigenmittelanteil im Zuge einer Bankenfinanzierung finanziert, erfolgt die grundbücherliche Sicherstellung der Anleihegläubiger bzw. der Anleihe zweitrangig.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin ist den Anleihegläubigern somit im Fall einer erstrangigen grundbücherlichen Sicherstellung eine vorrangige Befriedigung ihrer Ansprüche vor anderen Gläubigern, sofern es sich nicht um mit einem Vorzugspfandrecht besicherte Gläubiger handelt, weitgehend gewährleistet, jedoch besteht das Risiko, dass im Zuge der Verwertung der Liegenschaft bzw. der Liegenschaftsanteile ein geringerer Betrag Erlöst wird als pfandrechtiglich sichergestellt ist und die Anleihegläubiger somit im Ausmaß des geringeren Verwertungserlöses einen Ausfall erleiden, sofern dieser nicht aus sonstigen Vermögenswerten der Emittentin befriedigt werden kann. Bei einer zweitrangigen grundbücherlichen Sicherstellung erhöht sich dieses Risiko, weil bei einer Verwertung der Liegenschaft bzw. der Liegenschaftsanteile zunächst die erstrangig sichergestellte Bank und

allfällige Gläubiger mit Vorzugspfandrecht zu befriedigen sind und allenfalls kein Verwertungserlös zur Befriedigung der Anleihegläubiger verbleibt.

Nicht auszuschließen ist auch das Risiko, dass die für die Abwicklung von Zahlungen in Bezug auf die WIENWERT Immobilien Finanz AG Anleihe gewählte Zahlstelle zahlungsunfähig wird.

8. Steuerliche Rahmenbedingungen

Geänderte steuerliche Rahmenbedingungen können sowohl Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, als auch nachteiligen Einfluss auf die Besteuerung der Erträge des Anleihegläubigers aus der Anleihe.

9. Wertpapierimmanente Risiken

Im Folgenden werden die wertpapierwesentlichen Risiken von Anleihen und Schulverschreibungen im Allgemeinen dargestellt.

Unter Risiko ist in diesem Zusammenhang das Nichterreichen einer erwarteten Renditen des eingesetzten Kapitals und/oder der Verlust des eingesetzten Kapitals bis zu dessen Totalverlust zu verstehen, wobei diesem Risiko – je nach Ausgestaltung der Anleihe – unterschiedliche – bei der Anleihe, den Märkten und der Emittentin liegende – Ursachen zugrunde liegen können. Nicht immer sind diese Risiken vorweg absehbar, sodass die nachfolgende Darstellung insofern auch nicht als abschließend betrachtet werden darf.

Jedenfalls immer vom Einzelfall abhängig ist das sich aus der Bonität der Emittentin der Anleihe ergebende Risiko, auf das der Anleger daher besonderes Augenmerk legen muss.

Die folgende Beschreibung orientiert sich an den üblichsten Anleihemerkmalen. Entscheidend ist aber die konkrete Ausgestaltung der Anleihe. Die vorliegende Beschreibung kann daher die eingehende Prüfung der Anleihe durch den Anleger nicht ersetzen.

a) Definition

Anleihen (= Schuldverschreibungen, Renten) sind Wertpapiere, in denen sich der Aussteller (= Schuldner, Emittent) dem Inhaber (= Gläubiger, Käufer) gegenüber zur Verzinsung des erhaltenen Kapitals und zu dessen Rückzahlung gemäß den Anleihebedingungen verpflichtet.

b) Der Ertrag

Der Ertrag einer Anleihe setzt sich zusammen aus der Verzinsung des Kapitals und einer allfälligen Differenz zwischen Kaufpreis und erreichbarem Preis bei Verkauf/Tilgung.

Der Ertrag kann daher nur für den Fall im Vorhinein angegeben werden, dass die Anleihe bis zur Tilgung gehalten wird. Als Vergleichs-/Maßzahl für den Ertrag wird die Rendite (auf Endfälligkeit) verwendet, die nach international üblichen Maßstäben berechnet wird. Bietet eine Anleihe eine deutlich über Anleihen vergleichbarer Laufzeit liegende Rendite, müssen dafür besondere Gründe vorliegen, z.B. ein erhöhtes Bonitätsrisiko.

Bei Verkauf vor Tilgung ist der erzielbare Verkaufspreis ungewiss, der Ertrag kann daher höher oder niedriger als die ursprünglich berechnete Rendite sein. Bei der Berechnung des Ertrages ist auch die Spesenbelastung zu berücksichtigen.

c) Das Bonitätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann, zum Beispiel Zahlungsunfähigkeit. In Ihrer Anlageentscheidung müssen Sie daher die Bonität des Schuldners berücksichtigen.

Ein Hinweis zur Beurteilung der Bonität des Schuldners kann das so genannte Rating (= Bonitätsbeurteilung des Schuldners durch eine unabhängige Rating-Agentur) sein. Die Beurteilung AAA bedeutet beste Bonität (z.B. Österreichische Bundesanleihen); je schlechter das Rating (z.B. B-Rating oder C-Rating), desto höher ist das Bonitätsrisiko – desto höher ist wahrscheinlich aber auch die Verzinsung (Risikoprämie).

d) Das Kursrisiko

Wird die Anleihe bis zum Laufzeitende gehalten, erhalten Sie bei Tilgung den in den Anleihebedingungen versprochenen Tilgungserlös.

Bei Verkauf vor Laufzeitende erhalten Sie den Marktpreis (Kurs). Dieser richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Beispielsweise wird bei festverzinslichen Anleihen der Kurs fallen, wenn die Zinsen für vergleichbare Laufzeiten steigen, umgekehrt wird die Anleihe mehr wert, wenn die Zinsen für vergleichbare Laufzeiten sinken.

Auch eine Veränderung der Schuldnerbonität kann Auswirkungen auf den Kurs der Anleihe haben.

e) Das Liquiditätsrisiko

Die Möglichkeit, ein Investment jederzeit zu marktgerechten Preisen zu kaufen, verkaufen bzw. glattzustellen, wird Handelbarkeit (= Liquidität) genannt. Von einem liquiden Markt kann dann gesprochen werden, wenn ein Anleger seine Wertpapiere handeln kann, ohne dass schon ein durchschnittlich großer Auftrag (gemessen am marktüblichen Umsatzvolumen) zu spürbaren Kursschwankungen führt und nicht oder nur auf einem deutlich geänderten Kurs-Niveau abgewickelt werden kann.

Die Handelbarkeit von Anleihen kann von verschiedenen Faktoren abhängen, z.B. Emissionsvolumen, Restlaufzeit, Börsenusancen, Marktsituation. Eine Anleihe kann auch nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein und müsste in diesem Fall bis zur Tilgung gehalten werden.

Aufgrund des Umfangs der Emission der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe und der geringen Anzahl von Anteilen ist nicht davon auszugehen, dass sich ein liquider Markt für die Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe bilden wird.