

Bewährt, solide, ertragreich

DIE WIENWERT SUBSTANZ ANLEIHE II

Von der stabilen Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes profitieren und laufende Ausschüttungen genießen.

WiENWERT
Um Häuser besser anlegen





Was wir bieten:

Profitieren vom Wiener Immobilienmarkt

Wert von Eigentums-
wohnungen in Wien 2010
um 5,6 Prozent gestiegen

Attraktive Zinsen von
7,75 Prozent



Hohe Staatsverschuldung vieler Länder, große Unsicherheiten an den internationalen Börsen, Angst vor Geldentwertung durch steigende Inflation: Das Umfeld für Anleger ist derzeit alles andere als einfach. Sichere Häfen für die Geldanlage sind daher gesucht. Besonders gestiegen ist das Interesse an Kapitalanlagen in Immobilien: Sie haben sich in den vergangenen Jahrzehnten als stabile und inflationssichere Wertanlage erwiesen. Besonders der Wiener Immobilienmarkt hat sich als absolut krisenresistent bewährt. Die Immobilienpreise in Wien sind entgegen dem internationalen Trend nicht zurückgegangen, sie haben sich sogar positiv entwickelt.

Die Gründe dafür sind offensichtlich: Wien gehört zu den attraktivsten Großstädten der Welt – im aktuellen Ranking der Unternehmensberatung Mercer belegt Wien sogar weltweit Rang 1 –, hat eine anerkannt gut ausgebaute Infrastruktur und eine kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl mit steigender Nachfrage nach Wohnraum. Allein im vergangenen Jahr hat sich der Wert von Eigentumswohnungen in Wien laut Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich um 5,6 Prozent erhöht, 2009 betrug der Wertzuwachs sogar über 6 Prozent. Beide Jahre lagen damit sogar noch über dem langjährigen Wertsteigerungs-Durchschnitt von 4,98 Prozent (Analyse der TU Wien). Kurz gesagt: Wien ist ein besonders attraktiver Immobilienmarkt mit großen Chancen.

Mit dem Zeichnen der Wienwert Substanz Anleihe II können Sie von diesem dynamischen Immobilienmarkt profitieren – und sich attraktive Zinsen von 7,75 % per anno sichern. Ausgeschüttet werden die Zinsen jährlich, was dem Anleger zusätzliche Sicherheit und laufende Einnahmen bringt. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 4 Jahre.

Das investierte Kapital wird von der Wienwert Immobilien Finanz AG gegen grundbücherliche Sicherstellung eines unabhängigen Treuhänders, der die Gelder der Anleger verwaltet, in eigenständige Projektgesellschaften investiert. Diese Projektgesellschaften erwerben Immobilien mit hohem Wersteigerungspotenzial und entwickeln diese gezielt. Durch den Leverage-Effekt mittels Fremdkapital von Banken ergibt sich derzeit für Wienwert je Hausherren-Anleihe ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,9 bzw. 4,3 Prozent. Die vierteljährlichen Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihen erfolgt aus den laufenden Mieteinnahmen sowie den Verkaufserlösen der Vorsorgewohnungen und von Eigentumsanteilen im Rahmen der Hausherren-Modelle.

Wienwert hat seit 2009 bereits sieben Anleihen erfolgreich platziert.

Was wir können: Erfahrung und Kompetenz für Ihr Investment



20 Jahre Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt und die Spezialisierung auf wertbeständige Stil-Häuser aus der Gründerzeit und dem Jugendstil: Das ist das solide Fundament, auf dem die Gründer der Wienwert Immobilien Finanz AG den Erfolg des Unternehmens aufgebaut haben. Wienwert erwirbt über das starke Einkaufsnetzwerk nach sorgfältiger und fundierter Prüfung lukrative Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Die Projekte werden auf Basis eines klaren Konzeptes und der langjährigen Erfahrung entwickelt.

Wienwert verfügt mit Ende des 3. Quartals 2011 über ein Immobilien-Gesamtportfolio von 30 Millionen Euro. Bis Ende 2012 soll der Immobilienbestand auf 50 Millionen Euro aufgestockt werden. Mehrere attraktive Projekte befinden sich in der Endprüfungsphase für den Ankauf. Die Wohnfläche des Gesamt-Immobilienbestandes wird sich dadurch auf ca. 30.000 m² erhöhen.

Im stark nachgefragten Marktsegment der Vorsorgewohnungen in Wiener Stil-Häusern ist Wienwert klarer Marktführer. Ebenfalls erfolgreich bietet das Unternehmen privaten Anlegern, die ihr Vermögen durch ein Investment in Sachwerte absichern und gleichzeitig einen hohen Wohnkomfort genießen wollen, attraktive Wohnungen in Top-Lagen zur Selbstnutzung an. Für vermögende Anleger befinden sich komplette Zinshäuser im Angebot.

Vorsorgewohnungen in Wiener Stil-Häusern

Durch das Entwickeln von Hausherren-Modellen, bei denen Anleger im Rahmen einer Gesellschaft mittelbar Anteile an einem Zinshaus oder an Wohnungspaketen erwerben, hat sich Wienwert erfolgreich ein neues Marktsegment erschlossen und sich als Komplettanbieter für Immobilien-Investoren etabliert. Die Hausherren-Modelle werden, je nach den individuellen Bedürfnissen des Anlegers, maßgeschneidert in verschiedenen Asset-Klassen angeboten:

Attraktive Wohnungen in Top-Lagen

Hausherren-Modelle in verschiedenen Asset-Klassen

Komplette Zinshäuser

Servicepaket für Investoren

- Substanzwert-Immobilien bieten ein hohes Gewinnpotenzial nach 10 bis 15 Jahren
- Klassische Bauherren-Immobilien erwirtschaften nach erfolgreicher Sanierung hohe, regelmäßige Einkünfte
- Kommerz-Immobilien sind Wohnungspakete, die durch An- und Verkauf häufige Zwischen-Ausschüttungen bringen
- Ertragswert-Immobilien sind Büro- und Gewerbeimmobilien, die aufgrund langfristiger Mietverträge laufend hohe Erträge bringen

Mit diesem Portfolio kann Wienwert jedem Anleger eine maßgeschneiderte Lösung anbieten. Ergänzt wird das Wienwert-Angebot durch ein umfassendes Servicepaket für Investoren, zu dem eine detaillierte immobilienwirtschaftliche Berechnung genauso gehört wie ein qualifiziertes Steuergutachten und die laufende Gesamtbetreuung der Immobilie.

Aufgrund dieses umfassenden Portfolios, der breiten Servicepalette und der hohen Qualitätsansprüche hat sich die Wienwert Immobilien Finanz AG eine starke Stellung am Wiener Immobilienmarkt erarbeitet. Diese soll durch weiteres Wachstum kontinuierlich ausgebaut werden.

Wie Sie profitieren: Hohe Zinsen aus sicheren Sachwerten

Die Geldanlage in Immobilien hat sich über Jahrzehnte als weitgehend sicher und stabil erwiesen, gerade auch in Krisensituationen. Der Wiener Markt weist eine kontinuierliche Wertsteigerung auf, die sich in den vergangenen beiden Jahren aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage sogar noch beschleunigt hat. Mit dem Zeichnen der Anleihe investieren Sie über die Wienwert Immobilien Finanz AG in diesen dynamischen Markt und profitieren von dessen Entwicklung.

Die Mittel der Anleihe werden ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung interessanter Objekte und deren Entwicklung verwendet.

Die Mittel der Anleihe werden, mit einem entsprechenden Fremdkapitalanteil optimiert, von Wienwert ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung interessanter Immobilien und deren Entwicklung verwendet. Die Immobilienkäufe erfolgen durch eigene Projektgesellschaften – dies erhöht die Transparenz, weil jedes größere Immobilienobjekt über eine eigene Gesellschaft gekauft und entwickelt wird.

Aufgrund des Wertsteigerungspotenzials der erworbenen Objekte sowie einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital kann die Wienwert Immobilien Finanz AG den Zeichnern der Wienwert Substanz Anleihe II eine attraktive Verzinsung von 7,75 % anbieten.

Dabei gilt für die beiden angebotenen Anleihen dasselbe, was auch für die Immobilien von Wienwert gilt: Für jeden Investor gibt es ein passendes Angebot:



Wer für sein Kapital einen mittelfristigen Anlagehorizont hat, dem bietet Wienwert die Wienwert Substanz Anleihe II mit 4 Jahren Laufzeit an.

Bei dieser Anleihe beträgt die Verzinsung 7,75 Prozent, die Zinsen werden jährlich ausgeschüttet.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt bei dieser Anleihe € 100.000,-.

Die 3fach-Sicherheit



Die Verwendung der Gelder der Wienwert Substanz Anleihe II wird dreifach abgesichert.

1 Treuhandsicherheit

Die Auszahlung der von den Anlegern in die Wienwert Immobilien Finanz AG investierten Gelder im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch die Projektgesellschaften wird über einen Treuhänder abgewickelt. Er überwacht die zweckgebundene Verwendung der Gelder und gibt sie ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung von Immobilien frei.

2 Verkehrswertgutachten

Zudem wird zu jedem erworbenen Objekt ein Verkehrswertgutachten erstellt, das von einem gerichtlich beeideten, unabhängigen Sachverständigen erarbeitet wird. Anhand dieses Gutachtens, in dem der Wert der Immobilie analysiert wird, lässt sich die Angemessenheit des Kaufpreises überprüfen.

3 Grundbuchsicherheit

Als zusätzliche Sicherheit wird der Treuhänder im Rahmen jedes aus der Wienwert-Anleihe finanzierten Erwerbs von Immobilien durch die einzelnen Projektgesellschaften eine angemessene grundbücherliche Sicherstellung erhalten.

FACTSHEET 7,75 %-ANLEIHE 2012 BIS 2016

Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe

ISIN AT0000A0UJD3

Emittentin	WIENWERT Immobilien Finanz AG Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien
Volumen	1.000.000,- Euro
Zeichnungsfrist	15.03.2012 bis 01.06.2012
Valutatag	01.04.2012
Laufzeit	4 Jahre ab Valutatag
Fälligkeit	01.04.2016
Mindestzeichnungssumme	100.000,- Euro
Verzinsung	7,75 % p.a., KEST-pflichtig
Art	Fixzins-Anleihe, jährliche Ausschüttung
Ausgabekurs (Emissionspreis)	100,- Euro (100 %)
Nominale	100,- Euro
Zinszahlung	jährlich, beginnend am 01.04.2013
Kupontermine	01.04.2013, 01.04.2014, 01.04.2015, 01.04.2016
Sicherstellung	Treuhandlösung mit einer erst- oder zweitrangigen grundbücherlichen Sicherstellung
Haftung	Die WIENWERT Immobilien Finanz AG haftet mit ihrem gesamten Vermögen.
Abwicklung	über WIENWERT Immobilien Finanz AG, Telefon 01 332 07 07 E-Mail: anleihe@wienwert.at
Zahlstelle	Semper Constantia Privatbank AG
Treuhänder	Dr. Michael Gabler, Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte OG
Rechtsberater der Emittentin	CHG Rechtsanwälte, Czernich Haidlen Guggenberger & Partner OG

Die Teilschuldverschreibungen werden unter Anwendung der Ausnahme von der Prospektpflicht gemäß § 3 Abs 1 Z 9 KMG in Österreich öffentlich angeboten. Ein den Vorschriften des KMG entsprechender Prospekt wird weder erstellt, noch geprüft, noch veröffentlicht.



WIENWERT

Um Häuser besser anlegen

Wienwert Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13
1200 Wien

Telefon +43.1 332 07 07
Fax +43.1 332 07 08
E-Mail anleihe@wienwert.at

www.wienwert.at