

DIE WIENWERT SUBSTANZ ANLEIHE IV

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





Unser Angebot: Profitieren vom Wiener Immobilienmarkt

Euro-Krise, hohe Verschuldung vieler Staaten, gedämpfte Konjunkturaussichten – dieses aktuelle Umfeld verunsichert viele Anleger. Gesucht: Ein Rezept für eine wertbeständige Geldanlage. Wir haben es gefunden: Den Wiener Immobilienmarkt. Die Kapitalanlage in Wiener Immobilien hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als stabile, inflationssichere und krisenresistente Wertanlage erwiesen. Keine extremen Preissprünge wie in anderen internationalen Städten, sondern eine kontinuierliche Wertsteigerung, wie sie sicherheitsorientierte Anleger schätzen, das zeichnet den Wiener Markt aus.

Das Rezept für
wertbeständige
Kapitalanlage:
Der Wiener
Immobilienmarkt



Das Rezept für gute Rendite:
Die Substanz Anleihe mit 7,125
Prozent Zinsen

Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Wien gehört zu den attraktivsten Großstädten der Welt. Im aktuellen Ranking der Unternehmensberatung Mercer belegt Wien, wie bereits in den Vorjahren, weltweit Rang 1, vor Zürich (Schweiz) und Auckland (Neuseeland). Wien hat eine anerkannt gut ausgebaute Infrastruktur und eine kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl mit steigender Nachfrage nach Wohnraum, die weit größer ist als das Angebot. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass einem Bedarf von ca. 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr in Wien lediglich eine Neubauleistung von 5.000 Wohnungen gegenüber steht. Eine Lücke, die sich aufgrund knapper werdender Grundstücke und eingeschränkter Förderungen auch in den kommenden Jahren nicht schließen wird. Experten sprechen von einem „deutlichen Nachfrageüberhang“ am Wiener Markt.

Das wirkt sich auch auf das Preisniveau aus. Laut Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer sind die Preise für Eigentumswohnungen in Wien (Neubau und gebraucht) 2012 um rund 9 Prozent gestiegen. Wertsteigerungen in ähnlicher Höhe gab es auch in den Vorjahren 2011 und 2010.

Mit dem Zeichnen der Wienwert Substanz Anleihe IV können Sie von diesem dynamischen und doch stabilen Immobilienmarkt profitieren – und sich attraktive Zinsen von 7,125 % per anno sichern. Ausgeschüttet werden die Zinsen jährlich, was dem Anleger zusätzliche Sicherheit und laufende Einnahmen bringt. Und ihr Kapital ist, anders als beim Erwerb einer Wohnung, nur für 5 Jahre gebunden, denn so lange läuft die Anleihe.

Unsere Kompetenz: Mehr als 20 Jahre Markterfahrung für Ihr Investment

Das umfangreiche
Wienwert-Portfolio
bietet maßgeschneiderte
Lösungen für
jeden Anleger

Die Gründer der Wienwert Immobilien Finanz AG verfügen über mehr als 20 Jahre Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt. Mit dem klaren Fokus auf wertbeständige Stil-Häuser und dem neuen Bereich Wohnungsneubau, steht das Unternehmen auf einem soliden Fundament. Ebenso 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. Im Frühjahr 2012 konnte die 400. Wohnung von Wienwert an den neuen Eigentümer übergeben werden.

Parallel zum Wiener Markt hat sich auch die Wienwert Immobilien Finanz AG in den vergangenen Jahren dynamisch weiter entwickelt. Durch die Wienwert Immobilienbeteiligungen, bei denen Anleger im Rahmen einer Gesellschaft mittelbar Anteile an einem Zinshaus erwerben und von dessen Entwicklung profitieren, sowie das Auflegen von attraktiv verzinsten Anleihen hat sich Wienwert erfolgreich ein neues Marktsegment erschlossen und sich als Komplettanbieter für Immobilien-Investoren etabliert.

Vorsorgewohnungen in
Wiener Stilhäusern

Immobilienanleihen

Attraktive
Beteiligungsmodelle

Aufgrund der starken Nachfrage und der überaus positiven Marktentwicklung hat Wienwert sein Leistungsspektrum auch um den Wohnungsneubau erweitert. Gemeinsam mit dem Partner SÜBA, einem der erfahrensten und erfolgreichsten Bauträger des Landes, hat Wienwert zwei Grundstücke am Rennweg im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk erworben. Mit diesem umfassenden Portfolio kann Wienwert jedem Anleger eine maßgeschneiderte Lösung anbieten. Dank der breiten Servicepalette und der hohen Qualitätsansprüche hat sich die Wienwert Immobilien Finanz AG eine starke und einzigartige Stellung am Wiener Immobilienmarkt erarbeitet.



Ihr Gewinn: 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 in den vergangenen beiden Jahren an Dynamik gewonnen hat, ohne dass es zu Übertreibungen gekommen ist. 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, mit einem entsprechenden Fremdkapitalanteil optimiert, von Wienwert ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung bestehender und neuer Immobilien und deren Sanierung und Ausbau oder für die Entwicklung von attraktiven Neubau-Wohnungsprojekten verwendet.

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

Die Investitionen der Anleihegelder erfolgen jeweils durch eigene Projektgesellschaften. Dies erhöht die Transparenz, weil jedes größere Immobilienobjekt oder Grundstück nachvollziehbar über eine eigene Gesellschaft gekauft und entwickelt wird.

Aufgrund des Wertsteigerungspotenzials der erworbenen Objekte – sowohl Wiener Stilhäuser als auch Grundstücke für den Neubau - sowie einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital kann die Wienwert Immobilien Finanz AG den Zeichnern der Wienwert Substanz Anleihe IV eine attraktive Verzinsung von 7,125 % anbieten. Diese ergibt sich aus einem günstigen Finanzierungshebel über Bankkredite, laufende Mieteinnahmen (bei Zinshaus-Projekten) sowie den Verkaufserlöse der Wohnungen.



Wer für sein Kapital einen mittelfristigen Anlagehorizont hat, dem bietet Wienwert die Wienwert Substanz Anleihe IV mit 5 Jahren Laufzeit an.

Bei dieser Anleihe beträgt die Verzinsung 7,125 Prozent, die Zinsen werden jährlich ausgeschüttet.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt bei dieser Anleihe € 100.000,-.

Ihre 3fach-Sicherheit

Investieren mit Sicherheit: Wienwert bietet den Zeichnern der Wienwert Substanz Anleihe IV eine dreifache Sicherheit.

Treuhandsicherheit

1 Kontrolle durch einen unabhängigen Treuhänder.

Das bedeutet konkret: Die Auszahlung der von den Anlegern in die Wienwert Immobilien Finanz AG investierten Gelder im Rahmen des Erwerbs und der Entwicklung von Immobilien oder Grundstücken durch die Projektgesellschaften wird über einen Treuhänder abgewickelt. Er überwacht die zweckgebundene Verwendung der Gelder und gibt sie ausschließlich für die Finanzierung von Immobilien frei. Die Finanzierung umfasst den Ankauf, die Entwicklung, Sanierung und Errichtung.

Verkehrswertgutachten

2 Kontrolle durch einen unabhängigen Immobilien-Sachverständigen.

Das bedeutet konkret: Zu jedem erworbenen Objekt wird 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.

Grundbuchsicherheit

3 Kontrolle durch das Grundbuch.

Die Investition von Anleihegeldern in eines der damit zu finanzierenden Projekte wird bei Asset Deals gemäß Treuhandvertrag durch eine Eintragung ins Grundbuch gesichert. Damit haben die Anleihezeichner die bestmögliche Absicherung ihrer Investition. Die Details zur grundbücherlichen Sicherstellung entnehmen Sie bitte dem Treuhandvertrag der unter www.wienwert.at verfügbar ist.



Factsheet

FACTSHEET 7,125 %-ANLEIHE 2013 BIS 2018

Wienwert Substanz Anleihe IV

ISIN AT0000A12FY9

Emittentin	WIENWERT Immobilien Finanz AG Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien
Volumen	3.000.000,- Euro
Laufzeit	5 Jahre
Valutatag	01.10.2013
Fälligkeit	01.10.2018
Mindestzeichnungssumme	100.000,- Euro
Verzinsung	7,125 % p.a., KEST.-pflichtig
Art	Fixzins-Anleihe, jährliche Ausschüttung
Ausgabekurs (Emissionspreis) bis Ablauf der Zeichnungsfrist	100,- Euro (100 %)
Ausgabekurs (Emissionspreis) innerhalb der Nachzeichnungsfrist	100,59 Euro (100,59 %) bis 31.10.2013 101,19 Euro (101,19 %) bis 29.11.2013 101,78 Euro (101,78 %) bis 31.12.2013 102,38 Euro (102,38 %) bis 31.01.2014 102,97 Euro (102,97 %) bis 28.02.2014 103,56 Euro (103,56 %) bis 01.04.2014 104,16 Euro (104,16 %) bis 30.04.2014 104,75 Euro (104,75 %) bis 30.05.2014 105,34 Euro (105,34 %) bis 01.07.2014 105,94 Euro (105,94 %) bis 01.08.2014 106,53 Euro (106,53 %) bis 01.09.2014 107,13 Euro (107,13 %) bis 01.10.2014
Nominale	100,- Euro
Zinszahlung	jährlich, beginnend am 01.10.2014
Kupontermine	01.10.
Sicherstellung	Treuhandlösung mit grundbücherlicher Sicherstellung
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, Czemich Haidlen Guggenberger & Partner OG
Zeichnungsfrist inkl. Nachzeichnung	01.10.2013 bis 01.10.2014

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.





Allgemeine Risikohinweise

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 Entwicklungspotential 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. Erwartungshaltungen 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 pfandrechtlich 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 Rendite 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 Anleihemerkmale. 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.

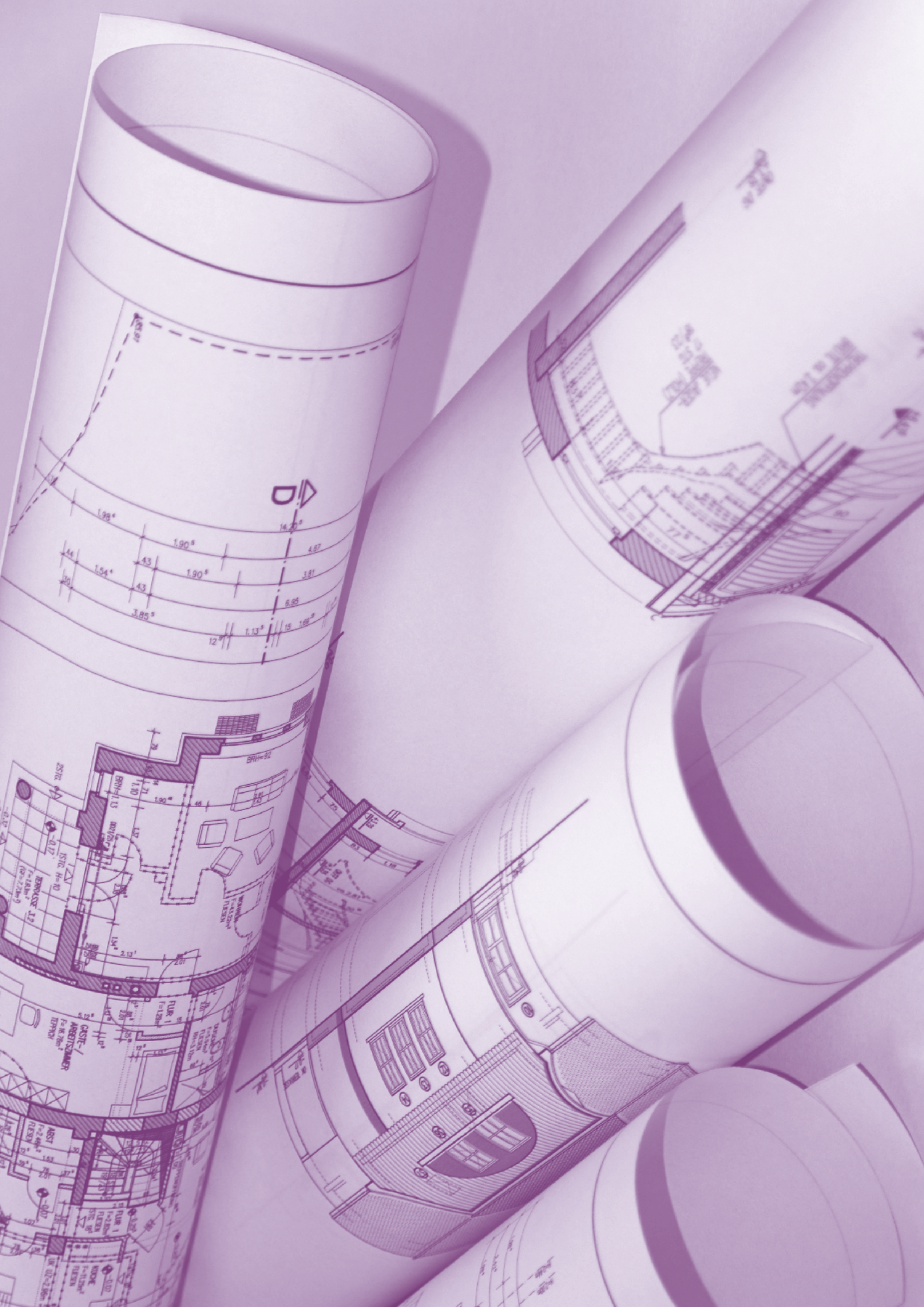
Auch eine Veränderung der Schuldnerbonität kann Auswirkungen auf den Kurs der Anleihe haben.

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 Kurschwankungen 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, Börsenancen, 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.





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