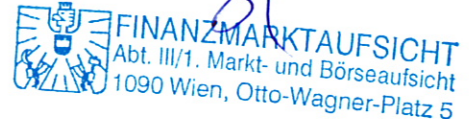


MEHRWERT
WIENWERT

Job Nr.: 2013-0242
Prospekt gebilligt

19. Nov. 2013



**Prospekt für
das öffentliche Angebot
der Wienwert Immobilien Anleihe
im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00
bis zu EUR 10.000.000,00
ISIN AT0000A100Z7
der
WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft
(FN 308774 f)**

Die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft, FN 308774 f, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien, Österreich (die "**Emittentin**"), beabsichtigt, voraussichtlich am 12.12.2013 ("**Valutatag**") eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 (*in Worten: Euro fünf Millionen*), eingeteilt in 50.000 (*in Worten: fünfzigtausend*), auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare, untereinander gleichrangige Anleihen in einer Stückelung von EUR 100,00 (*in Worten: Euro einhundert*) (die "**Anleihe**") zu begeben und voraussichtlich vom 22.11.2013 bis 19.11.2014 (die "**Anbotsfrist**") in der Republik Österreich öffentlich anzubieten. Eine Verkürzung der Anbotsfrist bleibt vorbehalten. Der Ausgabekurs ("**Emissionskurs**") beträgt am 12.12.2013 100%, bis 10.01.2014 100,54%, bis 12.02.2014 101,08%, bis 12.03.2014 101,63%, bis 11.04.2014 102,17%, bis 12.05.2014 102,71%, bis 12.06.2014 103,25%, bis 11.07.2014 103,79%, bis 12.08.2014 104,33%, bis 12.09.2014 104,88%, bis 10.10.2014 105,42%, bis 12.11.2014 105,96% und bis 19.11.2014 106,50% des Nennwerts der Anleihen. Zusätzlich zum Ausgabekurs ist von den Anlegern ein Agio in Höhe von 3% bezogen auf den Nennwert der Anleihe bei der Zeichnung derselben zu zahlen. Die Anleihen werden jährlich und nachträglich mit einem Zinssatz von 6,5% p.a. vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind am 12.12. eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 12.12.2014.

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Anleihe in einer oder mehreren Tranchen innerhalb der Anbotsfrist um bis zu EUR 5.000.000,00 (*in Worten: Euro fünf Millionen*) auf maximal EUR 10.000.000,00 (*in Worten: Euro zehn Millionen*) zu erhöhen. Für die Stückelung und den Nennwert der weiteren Anleihen im Fall einer Erhöhung des Gesamtnennbetrages gilt der vorangehende Absatz, d.h. im Fall der Erhöhung des Gesamtnennbetrages auf maximal EUR 10.000.000,00 (*in Worten: Euro zehn Millionen*) wird dieser auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare Anleihen in einer Stückelung von EUR 100,00 (*in Worten: Euro einhundert*) begeben und in der Anbotsfrist zum jeweiligen Emissionskurs angeboten.

Die Anleihen unterliegen österreichischem Recht.

Es ist nicht beabsichtigt, die Zulassung der angebotenen Anleihen zum Geregelter Freiverkehr an der Wiener Börse zu beantragen.

Potentielle Anleger sollten bedenken, dass Veranlagungen in die angebotenen Anleihen Risiken beinhalten. Der Eintritt bestimmter Risiken, insbesondere der im Abschnitt "Risikofaktoren" näher beschriebenen, kann dazu führen, dass Anleger wesentliche Teile oder ihre gesamte Veranlagungssumme verlieren. Jeder potentielle Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eingehenden Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) unter Berücksichtigung seiner finanziellen und sonstigen Umstände treffen.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge IV, V, XXII und XXX der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 in der geltenden Fassung („Prospekt-VO“) erstellt.

Dieser Prospekt wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsicht ("FMA") in ihrer Eigenschaft als für die Billigung dieses Prospekts zuständige Behörde gebilligt und wird auf der Webseite der Emittentin unter "www.wienwert.at" veröffentlicht.

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt nur im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit im Sinne des § 8a KMG. Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Anleihen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Anleihen nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 ("Securities Act") in der jeweils gültigen Fassung registriert. Öffentliche Angebote in Österreich erfolgen erst nach Vorliegen der Billigung dieses Prospekts durch die FMA.

Gemäß § 6 KMG wird jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Anleihe beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) zum Prospekt genannt werden.

Haftungserklärung

Die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft, FN 308774 f, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien, Österreich, übernimmt als Emittentin für die inhaltliche Richtigkeit aller in diesem Kapitalmarktprospekt gemachten Angaben die Verantwortung.

Die Emittentin, vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder, erklärt, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erstellung des Prospekts die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen des Prospekts verändern können.

Die Emittentin erklärt weiter, ein KMU (kleine und mittlere Unternehmen) iSd Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe f der EU-Prospekt-Richtlinie (RL 2003/71/EG) zu sein. Im letzten Geschäftsjahr lag die Anzahl der bei der Emittentin Beschäftigten unter 250 (zweihundertfünfzig), die Gesamtbilanzsumme unter EUR 43.000.000,00 (*in Worten: Euro dreiundvierzig Millionen*) und der Jahresnettoumsatz der Emittentin unter EUR 50.000.000,00 (*in Worten: Euro fünfzig Millionen*). Alle Kennzahlen blieben sowohl in den Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2012 und zum 31.12.2011 unterschritten.

Die Unterfertigung dieses Prospektes durch die Emittentin begründet iSd § 8 Abs. 1 KMG die unwiderlegliche Vermutung, dass der Prospekt von ihr oder für sie erstellt worden ist.

Hinweis

Dieser Prospekt stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihen an Personen in Ländern dar, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung, ein Angebot abzugeben, unzulässig 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 Anleihen, 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. In diesem Prospekt sind alle Erklärungen und Informationen enthalten, die von der Emittentin im Zusammenhang mit dem Angebot gemacht werden. Niemand ist ermächtigt, irgendwelche Angaben zu machen oder irgendwelche Erklärungen abzugeben, die nicht im vorliegenden Prospekt über das Angebot enthalten sind. Sofern solche Angaben oder Erklärungen trotzdem gemacht oder gegeben werden, darf nicht darauf vertraut werden, dass diese Angaben oder Erklärungen von der Emittentin genehmigt wurden. Die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Emittentin.

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe Abschnitt "Durch Verweis aufgenommene Dokumente"). Dieser Prospekt ist so zu lesen und auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Anleihen in Österreich zu ermöglichen.

Dieser Prospekt darf in keinem Land außerhalb von Österreich veröffentlicht oder in Verkehr gebracht werden, in welchem betreffend die Anleihen Vorschriften über die

Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Zeichnungsangebot bestehen oder bestehen könnten.

Die Anleihen dürfen in keinem Land und/oder in keiner Jurisdiktion direkt oder indirekt verkauft werden, sofern nicht Umstände vorliegen, durch welche die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften des jeweiligen Landes oder der jeweiligen anderen Jurisdiktion gewährleistet ist. Bei der Erstellung dieses Prospektes wurden die Rechtsordnungen einer anderen Jurisdiktion mit Ausnahme von unmittelbar in Österreich anwendbarem Recht der Europäischen Union nicht berücksichtigt.

Kein Teil dieses Prospekts und/oder der allfällig im Zusammenhang mit den Anleihen verteilten Unterlagen (beispielsweise Informationsbroschüren, Investoren-Folder, etc.) dürfen als rechtlicher, wirtschaftlicher oder steuerlicher Rat verstanden werden. Jedem Anleger wird empfohlen, seine eigenen Finanz-, Anlage-, Steuer- und Rechtsberater hinsichtlich der im Zusammenhang mit einer Investition in die in der Folge angebotenen Anleihen relevanten rechtlichen, geschäftlichen oder steuerlichen Belange zu konsultieren. Die Anleihen sind von keiner Aufsichtsbehörde in Österreich empfohlen worden.

Dieser Prospekt berücksichtigt den Informationsstand zum Zeitpunkt der Ausgabe der Anleihen. Die Verfügbarkeit dieses Prospekts oder das Anbieten, Verkaufen oder Liefern der Anleihen implizieren jedoch nicht, dass die Informationen im Prospekt zu einem späteren Zeitpunkt als der Ausgabe der Anleihen richtig oder vollständig sind oder dass seither keine nachteiligen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin eingetreten sind. Die Emittentin beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird. Jeder Nachtrag gemäß § 6 KMG (ändernde oder ergänzende Angaben) ist von der Emittentin (§ 8a Abs. 1 KMG) unverzüglich zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen und zu hinterlegen, wie sie für die Veröffentlichung und Hinterlegung des ursprünglichen Prospektes galten. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung ist der Nachtrag von der Emittentin bei der FMA zur Billigung einzureichen und von dieser innerhalb von sieben Bankarbeitstagen ab Einlangen des Antrags bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 8a KMG zu billigen; die FMA hat der Meldestelle eine Ausfertigung der Billigung zu übermitteln. Im Falle, dass das Ergebnis des Billigungsverfahrens zu einem geänderten Nachtragstext führt, ist auch dieser samt einem die bereits erfolgte Veröffentlichung richtigstellenden Hinweis zu veröffentlichen. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen davon sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen Informationen zu ergänzen.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	5
ABKÜRZUNGEN UND DEFINITIONEN	6
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE	9
ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	12
RISIKOFAKTOREN	24
A. ANGABEN ZUR EMITTENTIN	45
1. Verantwortliche Personen	45
2. Abschlussprüfer	45
3. Ausgewählte Finanzinformationen	47
4. Risikofaktoren	51
5. Angaben über die Emittentin	52
6. Geschäftsüberblick	54
7. Organisationsstruktur	56
8. Trendinformationen	59
9. Gewinnprognosen –oder schätzungen	60
10. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane	61
11. Praktiken der Geschäftsführung	63
12. Hauptaktionäre	63
13. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin	64
14. Zusätzliche Angaben	66
15. Wesentliche Verträge	67
16. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen	68
17. Einsehbare Dokumente	70
B. ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN	71
1. Verantwortliche Personen	71
2. Risikofaktoren	71
3. Grundlegende Angaben	71
4. Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere	72
5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot	79
6. Zulassung zum Handel und Handelsregeln	82
7. Zusätzliche Angaben	82
C. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄß ARTIKEL 20A	83
D. ERKLÄRUNG GEMÄß VO (EG) Nr. 809/2004 vom 29.04.2004 IN DER GELTENDEN FASSUNG UND FERTIGUNG GEMÄß KAPITALMARKTGESETZ	85
E. ANLAGENVERZEICHNIS	86

ABKÜRZUNGEN UND DEFINITIONEN

In diesem Prospekt bedeutet, wenn es der Zusammenhang nicht anders erfordert:

- "§ 83a Jurisdiktionsnorm": Ist nach den Bestimmungen des KuratorenG für die Anleihegläubiger ein Kurator zu bestellen, können Rechtsstreitigkeiten durch oder gegen den Kurator nur vor jenem Landesgericht ausgetragen werden, das den Kurator bestellt hat. Das ist nach § 2 KuratorenG aufgrund des Sitzes der Emittentin derzeit das Handelsgericht Wien.
- "Abs." bedeutet "Absatz".
- "ABI" bedeutet "Amtsblatt".
- "actual/actual" bedeutet eine kalendergenaue Zinsberechnung gemäß ICMA. Hierbei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen in einer Zinsperiode durch 365 dividiert. Wenn ein Teil einer Zinsperiode in ein Schaltjahr fällt, werden (i) die tatsächliche Anzahl von in das Schaltjahr fallenden Tagen dividiert durch 366 und (ii) die tatsächliche Anzahl von in das Nicht-Schaltjahr fallenden Tagen dividiert durch 365, addiert.
- "Agio" bezeichnet den Aufschlag auf den Nennwert der Anleihe, der von den Anlegern bei Zeichnung derselben zu bezahlen ist.
- "Anbotsfrist" bezeichnet die Frist, innerhalb der die Anleihen von potentiellen Anlegern gezeichnet werden können.
- "Anleihe" bezeichnet die von der Emittentin ausgegebene Gesamtemission bestehend aus 50.000 Stück auf Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Wertpapiere gemäß den Anleihebedingungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 (*in Worten: Euro einhundert*).
- "Anleihen" bezeichnet zwei oder mehrere auf Inhaber lautende Wertpapiere gemäß den Anleihebedingungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100,00 (*in Worten: Euro einhundert*).
- "Anleihegläubiger" ist eine natürliche oder juristische Person, die eine oder mehrere Anleihen zeichnet.
- "Anleihekaptial" ist der Gesamtnennbetrag der von den Anleihegläubigern einer Anleihe gezeichneten Anleihen.
- "Bankarbeitstag" bezeichnet einen Tag, an dem Banken in Wien, Österreich, zum öffentlichen Geschäftsbetrieb geöffnet sind.
- "Basel III": Das unter dem Schlagwort "Basel III" bekannt gewordene Maßnahmenpaket benennt die durch den Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (BCBS) im Dezember 2010 beschlossenen Änderungen der internationalen bankaufsichtlichen Anforderungen. Diese Regelungen ergänzen das in Basel im Jahr 2004 beschlossene Rahmenwerk für die Eigenkapitalanforderungen für Banken ("Basel II"). Die inhaltliche Ausgestaltung von Basel III fußt auf den Erfahrungen mit Basel II sowie auf den Erkenntnissen aus der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Die Neuerungen zielen insgesamt darauf ab, die Regulierung, die Aufsicht und das Risikomanagement im Bankensektor zu stärken und damit den Bankensektor international widerstandsfähiger gegen Krisen zu machen.

- "BGBl" bedeutet "Bundesgesetzblatt".
- "BörseG" bedeutet "Börsegesetz 1989", idgF.
- "bzw." bedeutet "beziehungsweise".
- "d.h." bedeutet "das heißt".
- "Emissionskurs" bezeichnet den Kurs je Anleihe, zu dem die angebotenen Anleihen potentiellen Anlegern zur Zeichnung angeboten werden.
- "Emittentin" bezeichnet die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft, FN 308774 f, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien, Österreich.
- "EStG" bedeutet "Einkommensteuergesetz 1988" idgF.
- "EU-Prospekt-Richtlinie" bedeutet "Richtlinie 2003/71/EG", idgF.
- "EU-QuStG" bedeutet "EU-Quellensteuergesetz", idgF.
- "EUR" bedeutet "Euro"; die gemeinsame Währung derjenigen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die an der am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen dritten Stufe der Europäischen Währungsunion teilnehmen.
- "EZ" bedeutet "Einlagezahl" in einem Grundbuch.
- "FN" bedeutet "Firmenbuchnummer" einer in Österreich im Firmenbuch registrierten Firma.
- "FMA" bedeutet "Österreichische Finanzmarktaufsicht", die unabhängige, weisungsfreie und integrierte Aufsichtsbehörde für den Finanzmarkt Österreichs, eine Anstalt öffentlichen Rechts.
- "GB" bedeutet Grundbuch bzw. Katastralgemeinde.
- "ICMA" bedeutet "International Capital Market Association".
- "idgF" bedeutet "in der geltenden Fassung".
- "iHv" bedeutet "in Höhe von".
- "iSd" bedeutet "im Sinne des/der".
- "IT" bedeutet "Informationstechnologie".
- "iVm" bedeutet "in Verbindung mit".
- "KESt" bedeutet "Kapitalertragsteuer".
- "KMG" bedeutet österreichisches "Kapitalmarktgesetz", idgF.
- "KSchG" bedeutet österreichisches "Konsumentenschutzgesetz", idgF.
- "KuratorenG" bedeutet "Gesetz betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Anleihen und die bürgerliche Behandlung der für solche Anleihen eingeräumten Hypothekarrechte", Reichsgesetzblatt Nr. 49/1874, idgF.

- "Kur-ErgänzungsG" bedeutet "Gesetz, womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Anleihen erlassen werden", Reichsgesetzblatt Nr. 111/ 1877, idgF.
- "Liegenschaftsbesitzgesellschaften" sind Gesellschaften, welche Eigentümer von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen sind, an denen die Emittentin nicht beteiligt ist.
- "OeKB" bedeutet Österreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft, FN 85749 b, mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Am Hof 4, 1010 Wien, Österreich.
- "p.a." bedeutet "per anno".
- "Projektgesellschaften" sind Liegenschaftsbesitzgesellschaften, an denen die Emittentin direkt oder indirekt zumindest teilweise beteiligt ist.
- "Prospekt" bezeichnet diesen gemäß der Prospekt-VO erstellten Prospekt samt seiner Anlagen.
- "Prospekt-VO" bedeutet „Verordnung (EG) Nr. 809/2004 vom 29.04.2004 (ABl L186/3 vom 18.07.2005) idgF.
- "sog." bedeutet "sogenannte".
- "TEUR" bedeutet "in tausend Euro".
- "Transparenz-Verordnung" bedeutet "Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) über Inhalte von Zwischenberichten, Meldungen über Änderungen bedeutender Beteiligungen und die Gleichwertigkeit von vorgeschriebenen Informationen aus Drittländern", BGBl II Nr. 175/2007.
- "Treuhänder" ist der GEMEINSAME VERTRETER im Sinne der Bestimmungen der §§ 15a f. KuratorenG entsprechend dem Treuhandvertrag Anlage 2. Das ist im Zeitpunkt der Prospekterstellung Herr Dr. Michael Gabler, geboren am 10.08.1957, Rechtsanwalt, Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien.
- "VO (EG) 809 / 2004" bedeutet "Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29.04.2004 (ABl L186/3 vom 18.07.2005)" idgF.
- "UGB" bedeutet "Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch)", idgF.
- "vgl." bedeutet "vergleiche".
- "Zahlstelle" ist die Semper Constantia Privatbank AG, FN 330441 v, Heßgasse 1, 1010 Wien.
- "z.B." bedeutet "zum Beispiel".

DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE

Dieser Prospekt ist in Verbindung mit nachstehenden Abschnitten der Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2011 und zum 31.12.2012 zu lesen. Die Jahresabschlüsse wurden in Entsprechung der anwendbaren Rechnungslegungsbestimmungen des UGB erstellt. Die Dokumente, auf die nachstehend verwiesen wird, liegen während der Gültigkeit dieses Prospekts an Werktagen (ausgenommen Samstage und gesetzliche Feiertage) während üblicher Geschäftszeiten an der Geschäftsanschrift der Emittentin am Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien, Österreich, zur Einsicht auf.

In diesem Prospekt sind im Wege der Aufnahme durch Verweis die in folgender Tabelle enthaltenen Informationen aufgenommen.

- Nach den in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätzen geprüfter Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011:

<u>Überschrift</u>	<u>Teil/Seite des jeweiligen Dokuments</u>
Bilanz	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk	Seiten 5-7

- Nach den in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätzen geprüfter Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012:

<u>Überschrift</u>	<u>Teil/Seite des jeweiligen Dokuments</u>
Bilanz	Seiten 3-4
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 5
Anhang	Seiten 6-19
Lagebericht	Anlage 2
Bestätigungsvermerk	Anlage 3

- Die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Fassung der Satzung der Emittentin (zuletzt geändert durch Hauptversammlungsbeschlüsse vom 23.09.2010).
- Nach den in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätzen erstellter, ungeprüfter Zwischenabschluss der Emittentin für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013

<u>Überschrift</u>	<u>Teil/Seite des jeweiligen Dokuments</u>
--------------------	--

Bilanz	Seite 3
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 4
Anhang	Seiten 5-12
Lagebericht	Anlage I

- Bericht über die Prüfung der gemäß Artikel 20.1 des Anhang I der Prospekt- VO geforderten Geldflussrechnung der Emittentin zum 31.12.2012

In diesem Prospekt sind zu Informationszwecken durch Verweis folgende Verkehrswertgutachten der unmittelbar oder mittelbar auf Eigengrund gehaltenen Liegenschaftsanteile der Emittentin einbezogen:

- Verkehrswertgutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 29.01.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile EZ 414 im GB 01008 Margarethen mit der Anschrift Hofgasse 5, 1050 Wien
- Verkehrswertgutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 29.01.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile der in Bau befindlichen Dachgeschossflächen der Liegenschaft EZ 414 im GB 01008 Margarethen mit der Anschrift Hofgasse 5, 1050 Wien
- Verkehrswertgutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 28.01.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile EZ 3769 im GB 01620 Brigittenau mit der Anschrift Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien
- Verkehrswertgutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner und Martin Lehner vom 24.01.2013 hinsichtlich Liegenschaftsanteile der Dachgeschoßwohnungen der Liegenschaft EZ 1454 im GB 01102 Inzersdorf Stadt mit der Anschrift Troststrasse 49, 1100 Wien
- Verkehrswertgutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner und Martin Lehner vom 20.01.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile der Dachgeschoßwohnungen der Liegenschaft EZ 349 im GB 01010 Neubau mit der Anschrift Kaiserstraße 26, 1070 Wien
- Verkehrswertgutachten von Martin Lehner vom 24.06.2013 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 662 im GB 64013 Pinggau, BG Hartberg mit der Liegenschaftsadresse Raiffeisenstraße 13, 8243 Pinggau
- Verkehrswertgutachten von Mag. (FH) Host Wiesner vom 24.06.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile EZ 1148 im GB 01514 Währing mit der Anschrift Mitterberggasse 24, 1180 Wien
- Verkehrswertgutachten der EHL Immobilien GmbH vom 31.07.2013 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 353, GB 01004 Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse Getreidemarkt 10, 1010 Wien
- Verkehrswertgutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile EZ 568, GB 01005 Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Lerchenfelderstraße 144-146, 1080 Wien
- Verkehrswertgutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 hinsichtlich der Liegenschaftsanteile EZ 3158, GB 01620 Brigittenau mit der Liegenschaftsadresse Allerheiligenplatz 6/ Hellwagstraße 24, 1200 Wien
- Verkehrswertgutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 531, GB 01010 Neubau mit der Liegenschaftsadresse Lerchenfelderstraße 67, 1070 Wien
- Verkehrswertgutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 90, GB 01205 Hietzing mit der Liegenschaftsadresse Wattmanngasse 25, 1130 Wien

Die genannten Sachverständigen verfügen über die erforderlichen und anerkannten Berufsqualifikationen als gerichtlich zertifizierte Immobiliensachverständige und haben ausreichend Erfahrung und Marktkenntnis über die von ihnen bewerteten Immobilien. Nähere Informationen zu den angewandten Bewertungsmethoden sind in den jeweiligen Gutachten enthalten.

Gemäß Art. 28 Abs. 4 der Prospekt-VO weist die Emittentin darauf hin, Angaben in diesen Prospekt aufgenommen zu haben, indem sie auf bestimmte Teile eines Dokuments verwiesen hat und sie erklärt, dass die nicht aufgenommenen Teile der angeführten Dokumente entweder für den Anleger nicht relevant oder bereits an anderer Stelle im Prospekt enthalten sind.

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen von Prospekten bestehen aus Veröffentlichungspflichten, die als "geforderte Angaben" bezeichnet werden. Diese geforderten Angaben sind in den nachfolgenden Abschnitten A – E (A.1 – E.7) aufgezählt und entsprechen den Vorgaben der VO (EG) 809/2004. Jede Zusammenfassung besteht gemäß Anhang XXII der VO (EG) 809/2004 aus fünf Tabellen. Die Reihenfolge der Abschnitte A – E ist verbindlich.

Diese Zusammenfassung enthält alle geforderten Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten enthalten sein müssen. Da einige geforderte Angaben nicht gemacht werden müssen, können Lücken in der Aufzählungsreihenfolge der geforderten Angaben bestehen.

Auch wenn eine geforderte Angabe in der Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten enthalten sein muss, kann es sein, dass keine relevante Information im Hinblick auf die geforderte Angabe gemacht werden kann. In diesem Fall enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der geforderten Angabe mit dem Hinweis "entfällt".

Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise	
A.1	Warnhinweise
	Diese Zusammenfassung ist als Einleitung zum Prospekt zu verstehen. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die in diesem Prospekt beschriebenen Anleihen auf den Prospekt als Ganzes stützen. Für den Fall, dass ein Anleger vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend machen will, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn aufkommen muss. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, welche die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzung vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts Schlüsselinformationen, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Anleihen für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.
A.2	Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung
	Die Emittentin hat der WM Maierhofer AG die schriftliche Zustimmung erteilt, diesen Prospekt samt aller durch Verweis aufgenommenen Dokumente und allfälliger Nachträge für den Vertrieb, eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Anleihen zu verwenden. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Anleihen durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben, (die "berechtigten Finanzintermediäre") übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen berechtigter Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin keine Haftung. Die Angebotsfrist, innerhalb der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige

	Platzierung von Anleihen durch berechnigte Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am 22.11.2013 und endet am 19.11.2014 Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet berechnigte Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlichen anwendbaren Vorschriften. Der berechnigte Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Ein Widerruf oder eine Einschränkung der Zustimmung über die Prospektverwendung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angaben von Gründen bleibt der Emittentin vorbehalten. Darüber hinaus ist die Zustimmung an keine weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen gebunden. Die berechtigten Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.
--	--

Abschnitt B – Emittentin und etwaige Garantiegeber	
B.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin
	Die Emittentin führt die Firma "WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft". Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin unter dem kommerziellen Namen "WIENWERT" auf.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Gesellschaft
	Die Emittentin hat ihren Sitz in der politischen Gemeinde Wien und ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Die Emittentin ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 308774 f eingetragen. Die Emittentin wurde am 19.03.2008 in Österreich als WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft gegründet, am 25.04.2008 in das Firmenbuch eingetragen und wird seither in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft geführt.
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken
	Laut dem Management der Emittentin ist auf dem Wiener Wohnungsmarkt mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen. Grund hierfür sind aus Sicht der Emittentin neben dem stagnierenden Wohnungsneubau auf Grund weiterhin restriktiver Kreditvergaben durch die Banken, steigende Einwohnerzahlen, sowie die Tendenz zu Ein-Personen-Haushalten („Singlehaushalte“), die zu einer Angebotsverknappung führen, aus der wiederum steigende Immobilienpreise resultieren.
B.5	Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe
	Die Emittentin ist kein Teil einer übergeordneten Gruppe. Die Emittentin ist die Holdinggesellschaft der WIENWERT-Gruppe. Die WIENWERT-Gruppe besteht aus der WIENWERT Immobilien Service GmbH, FN 358219 v, welche Serviceleistungen für die WIENWERT-Gruppe erbringt, und der WIENWERT Immobilien Treuhand GmbH, FN 266948 f, welche treuhändig die

	Anteile von Anlegern bei Beteiligungsmodellen hält, beides 100%-Tochtergesellschaften der Emittentin. Daneben bestehen Beteiligungen an Projektgesellschaften, welche für die Abwicklung einzelner Projekte gegründet wurden.
B.9	Liegen Gewinnprognosen oder -schätzungen vor, ist der entsprechende Wert anzugeben.
	Entfällt. Die Emittentin gibt keine Gewinnprognosen oder -schätzungen ab.
B.10	Art etwaiger Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.
	Entfällt. Es gibt keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen der Emittentin.
B.12	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen über den Emittenten, die für jedes Geschäftsjahr des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums und für jeden nachfolgenden Zwischenberichtszeitraum vorgelegt werden, sowie Vergleichsdaten für den gleichen Zeitraum des vorangegangenen Geschäftsjahres, es sei denn, diese Anforderung ist durch Vorlage der Bilanzdaten zum Jahresende erfüllt.
	Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Finanzinformationen der Emittentin dürfen nur in Verbindung mit den mit Verweis in diesen Prospekt aufgenommenen Dokumenten und Unterlagen sowie den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden. Die ausgewählten Finanzinformationen stammen aus den geprüften Abschlüssen der Emittentin gemäß UGB zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss der Emittentin gemäß UGB zum 30.06.2013. Die Jahresabschlüsse und der Zwischenabschluss sind in diesem Prospekt durch Verweis inkorporiert. Die Vermögenslagen der Emittentin ergeben zu den angegebenen Stichtagen folgendes Bild:

AKTIVA	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2011
	ungeprüft	geprüft	geprüft
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen	7.149.279,12	6.943.293,12	1.540.989,45
Umlaufvermögen	21.898.382,88	19.325.217,55	16.824.280,72
Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	9.197,51	33.333,35
Summe AKTIVA	29.047.662,00	26.277.708,18	18.398.603,52
PASSIVA	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2011
	ungeprüft	geprüft	geprüft
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital	5.694.022,10	4.629.173,51	3.338.050,52
Unversteuerte Rücklagen	662,92	662,92	704,58
Rückstellungen	954.025,04	1.003.943,04	881.612,72
Verbindlichkeiten	22.398.951,94	20.643.928,71	14.178.235,70
Summe PASSIVA	29.047.662,00	26.277.708,18	18.398.603,52

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses der Emittentin zum 30.06.2013.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ergibt zu den angegebenen Zeiträumen folgendes Bild:

Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
	ungeprüft	ungeprüft	geprüft	geprüft
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	864.554,07	2.268.118,60	6.384.352,78	8.728.948,53
Betriebserfolg	-349.367,42	163.901,67	-200.317,65	763.278,71
Finanzerfolg	1.499.216,01	95.473,30	1.097.976,68	778.432,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.149.848,59	259.374,97	897.659,03	1.541.710,98
Jahresüberschuss	1.064.848,59	119.618,37	1.291.081,33	1.032.382,82

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses der Emittentin zum 30.06.2013.

Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß §244 ff UGB wird auf Grund der größenabhängigen Befreiung gemäß § 246 UGB seitens der Emittentin verzichtet.

	Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses (31.12.2012) sind der Emittentin keine Ereignisse bekannt die zu einer wesentlichen Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Lage führen könnten.
B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit des Emittenten, die für die Bewertung seiner Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.
	Mit 01.11.2012 wurde seitens der Emittentin eine nicht- prospektpflichtige Anleihe (ISIN AT0000A0XB13) mit einem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gezeichneten Anleihekaptial von EUR 2.344.000,00 begeben.
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe
	Die Emittentin agiert als operative Holdinggesellschaft der WIENWERT-Gruppe, welche gleichzeitig unmittelbar oder mittelbar – über gehaltene Beteiligungen – Immobilienvermögen hält. Die Emittentin ist überwiegend Alleingesellschafterin von Projektgesellschaften, welche Immobilienvermögen halten. Gesellschaftsbeteiligungen von Fremdinvestoren an Projektgesellschaften der Emittentin werden über eine eigene Treuhandgesellschaft gehalten. Als Holdinggesellschaft ist die Emittentin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubiger zu bedienen.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin
	Die Emittentin hat sich auf Immobilien-Investments in Altwiener Stil-Häusern spezialisiert. Die Kernkompetenz der Emittentin liegt im Kauf klassischer Wiener Stil-Häuser sowie deren Sanierung und Flächenentwicklung. Je nach Eignung und Potential der Objekte werden Anlegern verschiedene Investitionsmöglichkeiten angeboten: - Immobilienbeteiligungen, bei denen Anleger im Rahmen eines Gesellschaftsanteils Anteile an einer Immobilie erwerben - Klassische Vorsorgewohnungen, die dem Aufbau von Vermögen bzw. der Sicherung eines Zusatzeinkommens dienen - Wohnungen für Eigennutzer - Zinshäuser und Zinshausanteile für vermögende Privatinvestoren
B.16	Soweit dem Emittenten bekannt, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt und welcher Art die Beherrschung ist.
	Die WIENWERT Immobilien Finanz AG wird zu je 50% von der "XK14" Management Consulting Service GmbH sowie der Bakirtzis Holding GmbH gehalten. Alleingesellschafter der "XK14" Management Consulting Service GmbH ist Herr Wolfgang Sedelmayer. Alleingesellschafter der Bakirtzis Holding GmbH ist Herr Nikos Bakirzoglou.
B.17	Ratings
	Entfällt. Es sind keine Ratings für die Emittentin erstellt worden.

Abschnitt C - Wertpapiere	
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung.
	Die gegenständliche Anleihe wird von der Emittentin durch auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Anleihen mit einem Nennbetrag von je EUR 100,00 verbrieft. Die Zeichnung der vorliegenden Anleihe ist ab einer Investition von mindestens 25 Anleihen, somit einer Mindestinvestitionssumme von EUR 2.500,00 bezogen auf den Nennwert möglich. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre. Sie beginnt am 12.12.2013 und endet mit Ablauf des 11.12.2018. Bei den Wertpapieren handelt es sich um endfällige Anleihen mit einem fixen jährlichen Zinskupon von 6,5% bezogen auf den Nennbetrag. Die ISIN lautet AT0000A100Z7.
C.2	Währung der Anleihe.
	Die Währung der Anleihe lautet auf Euro.
C.5	Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.
	Entfällt. Es bestehen keine Beschränkungen in der freien Übertragbarkeit der Anleihen.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte sowie Rangordnung und Beschränkung dieser Rechte.
	Die Inhaber der Anleihen haben das Recht auf Zahlung der gemäß den Anleihebedingungen vorgesehen Zinszahlungen. Ferner haben die Inhaber der Anleihen das Recht auf Rückzahlung zum Nennwert der Anleihen zum vereinbarten Rückzahlungstermin oder, sofern die Anleihen gekündigt werden, zu einem früheren Zeitpunkt. Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit. Die Anleihegläubiger haben das Recht zur Kündigung der Anleihen durch schriftliche Mitteilung an die Zahlstelle, sofern a) die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht binnen 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag zahlt, b) die Emittentin eine sonstige Verpflichtung aus den Anleihen oder den Anleihebedingungen verletzt und die Verletzung länger als 30 Tage fort dauert, c) die Eröffnung eines Insolvenz- oder Ausgleichsverfahren über das Vermögen der Emittentin beantragt wird und – sofern der Antrag von dritter Seite erfolgte – ein solcher Antrag nicht binnen 90 Tagen zurückgezogen oder aus anderen Gründen als mangels kostendeckenden Vermögens (oder dem jeweiligen Äquivalent einer anderen Rechtsordnung) abgewiesen wird, oder d) die Emittentin in Liquidation tritt, ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder wesentliche Teile ihres Vermögens veräußert oder anderweitig abgibt. Die Kündigung wird erst wirksam, wenn sich auf den gleichen Kündigungsgrund gemäß vorangehender litera a), b), c) oder d) stützende

	Kündigungen von Anleihegläubigern, die zumindest 10% der ausstehenden Anleihen halten, eingegangen sind. Die Anleihen stellen untereinander gleichberechtigte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und haben den gleichen Rang wie alle anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen die Vorrangigkeit bestimmter Verbindlichkeiten vorsehen. Beschränkungen der oben genannten Rechte ergeben sich aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, wie etwa die Bestimmungen der Insolvenzordnung im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.
C.9	– "nominaler Zinssatz" – "Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine" – "ist der Zinssatz nicht festgelegt, Beschreibung des Basiswerts, auf den er sich stützt" – "Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren" – "Angabe der Rendite" – "Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber"
	Die Rendite der Anleihen beträgt 6,5% p.a. Sie wird auf Basis actual/actual gemäß ICMA unter der Annahme berechnet, dass die Anleihen bis zum Ende der Laufzeit gehalten und zum Emissionspreis von 100% des Nennbetrages erworben werden. Das Agio, Provisionen und Steuern wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Die Zinsen sind einmal jährlich nachträglich am 12.12. eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 12.12.2014. Die Anleihen sind am 12.12.2018 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig. Das österreichische Recht sieht im Falle der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger der Anleihen durch einen gerichtlich bestellten Kurator vor. Darüber hinaus wird der Treuhänder aufgrund des Treuhandvertrages (Anlage 2) zum gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger iSd KuratorenG bestellt. Eine weitere Vertretung der Anleihegläubiger findet nicht statt.
C.10	"wenn das Wertpapier eine derivative Komponente bei der Zinszahlung hat, eine klare und umfassende Erläuterung, die den Anlegern verständlich macht, wie der Wert ihrer Anlage durch den Wert des Basisinstruments/der Basisinstrumente beeinflusst wird, insbesondere in Fällen, in denen die Risiken am offensichtlichsten sind"
	Entfällt. Die Anleihe beinhaltet keine derivative Komponente.
C.11	Es ist anzugeben, ob für die angebotenen Wertpapiere ein Antrag auf Zulassung zum Handel gestellt wurde oder werden soll, um sie an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten zu platzieren, wobei die betreffenden Märkte zu nennen sind.
	Entfällt. Es wurde kein Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten gestellt bzw. soll keiner gestellt werden.

Abschnitt D - Risiken	
D.1	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin oder ihrer Branche eigen sind.
	• Die allgemeine Konjunktur beeinflusst die Nachfrage nach Immobilien. • Die Emittentin unterliegt dem Risiko der negativen Entwicklung des Immobilienmarktes. • Wachstumshemmende Auswirkungen aufgrund des vorherrschenden Fachkräftemangels in der Baubranche.
D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.
	• Die Emittentin unterliegt dem unternehmerischen Risiko. • Kalkulationsrisiko sowie Planungs-, Finanzierungs- und Verwertungsrisiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilien. • Allgemeines Akquisitionsrisiko, das mit dem Erwerb von Immobilien verbunden ist. • Die Emittentin steht in ihrem Kerngeschäft im Wettbewerb zu anderen Unternehmen. • Risiko, dass nicht genügend oder keine geeigneten Immobilien gefunden werden. • Es besteht das Risiko des Ausbleibens einer Wertsteigerung trotz kostenintensiver Entwicklungsmaßnahmen. • Risiken beim Einsatz von Unternehmen und Subunternehmen bei Bauaufträgen. • Risiko einer negativen Wertentwicklung der im Umlaufvermögen der Emittentin befindlichen Immobilien. • Im Zusammenhang mit der Auslagerung bestimmter Funktionen können sich Risiken ergeben. • Insbesondere unterliegt die Emittentin einem mit der Auslagerung der Hausverwaltung an Dritte einhergehenden Risiko. • Bei Verzögerungen oder Mängeln in der Ausführung von Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung stehen, können Belastungen, insbesondere aus Gewährleistungsansprüchen, Vertragsstrafen und Verlust an Reputation entstehen. • Risiko im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit im

	Wohnungsneubau. • Risiko im Zusammenhang mit dem Abverkauf von Bestandsobjekten. • Negative Auswirkungen auf die Geschäfte der Emittentin aufgrund der Verletzung von Schutzrechten Dritter oder aufgrund der Verletzung von Schutzrechten der Emittentin durch Dritte. • Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen mit Kunden, Behörden und Lieferanten. • Die Emittentin unterliegt bestimmten abgabenrechtlichen Risiken. • Risiko, dass der Anleger die Anschaffungskosten nicht zur Gänze steuerlich verwerten kann. • Risiko, dass die Emittentin Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten (Kontaminierungen) oder sonstigen Umweltbeeinträchtigungen ergreifen muss oder aufgrund sonstiger umweltrechtlicher Vorschriften Kosten auf sich nehmen muss. • Negative Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzlage sowie das Geschäftsergebnis der Emittentin aufgrund von Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. • Risiko im Zusammenhang mit den historischen Finanzinformationen. • Abhängigkeit von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. • Die Emittentin unterliegt dem Risiko potentieller Interessenskonflikte ihrer Vorstandsmitglieder, die mittelbar über ihre Beteiligungsgesellschaft je zur Hälfte Aktionäre der Emittentin sind. • Risiko von Liquiditätsengpässen oder Finanzierungsschwierigkeiten. • Risiko des sich ändernden Zinsniveaus. • Immobilienbewertungen basieren auf Annahmen und Erwägungen, die Veränderungen ausgesetzt sind. Die in den Prospekt aufgenommenen Bewertungsgutachten könnten den Wert der Immobilie, die Gegenstand des Bewertungsgutachtens ist, nicht präzise widerspiegeln. • Die Emittentin unterliegt dem Risiko, die mit ihrer Geschäftstätigkeit oder den Anleihen verbundenen Kosten und Ansprüche der Anleger auf Zinszahlungen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals im Falle einer negativen Entwicklung ihres Immobilienportfolios bzw. des daraus generierten Cash-Flow nicht (rechtzeitig) decken bzw. befriedigen zu können. • Die Emittentin investiert überwiegend in ältere Immobilien. Die Erhaltung, Renovierung und Modernisierung dieser Immobilien könnte die budgetierten Kosten erheblich übersteigen. • Die Emittentin unterliegt dem Risiko, dass die Mieteinnahmen aus ihrem Immobilienportfolio sinken und ein allfälliger Veräußerungserlös
--	--

	einzelner, mehrerer oder aller Immobilien geringer ausfällt. • Die Emittentin trägt das Risiko im Zusammenhang mit der Ausmietung und der Vermietung der Bestände ihres Immobilienportfolios. • Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz nicht zur Deckung sämtlicher denkbaren Schäden ausreicht. • Es bestehen IT-Risiken hinsichtlich der Sicherheit, Vertraulichkeit und Verfügbarkeit von Daten. • Risiko eines Forderungsausfalles. • Risiko der Behinderung wichtiger strategischer Maßnahmen durch vereinzelte oder koordinierte Aktionen von Minderheitsaktionären.
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.
	• Jeder Anleger trägt das Risiko der Veranlagungsentscheidung. • Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Anleihen mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können. • Die Anleihegläubiger sind dem Risiko der strukturellen Nachrangigkeit der Anleihen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen ausgesetzt. • Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt. • Wegen fehlendem oder illiquidem Handel mit den Anleihen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Anleihen kommen. • Bei Veränderung der Zinssätze kann es zu Wertverlusten kommen, die bei einem Verkauf vor Ende der Laufzeit realisiert werden. • Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Anleihen verringern. • Im Falle einer vorzeitigen Tilgung besteht für Anleger das Risiko, bezogen auf die Gesamtlaufzeit eine niedrigere als die erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlagungsmöglichkeiten zu finden. • Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt. • Anleger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko, d.h. dem Risiko, dass die Emittentin die Zinszahlungen oder Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals nicht (rechtzeitig) leisten kann.

	• Anleger unterliegen dem Ausfallsrisiko im Fall der Insolvenz der Emittentin. • Anleger unterliegen Risiken im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag • Anleger erhalten Zahlungen auf die Anleihen in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko. • Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben. • Die Emittentin kann die Anleihen aus Steuergründen kündigen. • Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass im Fall der vorzeitigen Tilgung der Anleihen eine Wiederveranlagung ihres Kapitals nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann. • Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Anleihen erheblich verringern. • Anleger sind vom Funktionieren der Abwicklungsprozesse der OeKB abhängig. • Die Anleihen unterliegen nicht dem System der Einlagensicherung. • Anleger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen. • Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen. • Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, es kann zu Veruntreuungen des Vermögens der Emittentin kommen oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenskonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen. • Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), könnten zu einer wechselseitigen Verstärkung von in diesem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen. • Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Anleihen und die Anleger haben.
--	--

Abschnitt E - Angebot	
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, sofern diese nicht in der Gewinnerzielung und/oder der Absicherung bestimmter Risiken liegt.
	Die Emittentin nimmt an, dass der Bruttoerlös der Emission zumindest EUR 5.000.000,00 betragen wird, weshalb die Möglichkeit einer Erhöhung des Gesamtnennbetrages vorgesehen ist.

	Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Anleihe für den Erwerb von Liegenschaften und Anteilen an Gesellschaften, welche Eigentümer von Liegenschaften bzw. dieser Liegenschaftsanteilen sind, sowie auch zur Tilgung bestehender eigener früherer Anleiheemissionen, deren Emissionserlöse noch in bestehende Immobilienprojekte der Emittentin sowie deren Beteiligungsunternehmen investiert sind, zu verwenden.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen.
	Der Ausgabekurs (Emissionskurs) beträgt am 12.12.2013 100%, bis 10.01.2014 100,54%, bis 12.02.2014 101,08%, bis 12.03.2014 101,63%, bis 11.04.2014 102,17%, bis 12.05.2014 102,71%, bis 12.06.2014 103,25%, bis 11.07.2014 103,79%, bis 12.08.2014 104,33%, bis 12.09.2014 104,88%, bis 10.10.2014 105,42%, bis 12.11.2014 105,96% und bis 19.11.2014 106,50% des Nennwerts der Anleihen. Zusätzlich zum Ausgabekurs ("Nominale") ist von den Anlegern ein Agio in Höhe von 3% bezogen auf den Nennwert der Anleihen bei der Zeichnung derselben zu zahlen. Die Anleihen werden mit einem Zinssatz von 6,5% vom Nennwert jährlich verzinst, zahlbar im Nachhinein am 12.12. eines jeden Jahres, erstmalig am 12.12.2014. Die Verzinsung beginnt am 12.12.2013 und endet mit dem der Fälligkeit der Anleihen vorangehenden Tag, das ist der 11.12.2018. Die Anleihen sind am 12.12.2018 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig.
E.4	Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen Interessen und Interessenskonflikte.
	Die beiden Vorstandmitglieder der Emittentin sind gleichzeitig mittelbar über ihre Beteiligungsgesellschaften alleinige Aktionäre der Emittentin. Diese haben somit ein Eigeninteresse daran, dass die Emittentin Gewinne erzielt. Ein Interessenkonflikt könnte dadurch resultieren, dass über Gewinnausschüttungen der Emittentin liquide Mittel entzogen werden, welche für die Rückführung des Anleihekapitals nicht oder nicht zur Gänze zur Verfügung stehen. Bei den Tochtergesellschaften der Emittentin handelt es sich durchwegs um Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren Geschäftsführung gegenüber der Emittentin weisungsgebunden ist. Trotz des im vorangehenden Absatz dargestellten Interesses der beiden Vorstandsmitglieder, Gewinne aus der Emittentin zu Gunsten ihrer Beteiligungsgesellschaften zu entnehmen, könnte sich hier ein weiterer Interessenkonflikt dadurch ergeben, dass diese beschließen, Gewinne der Tochtergesellschaften nicht auszuschütten. Dadurch würden der Emittentin weitere liquide Mittel entzogen werden, welche dann nicht oder nicht zur Gänze zur Rückführung des Anleihekapitals zur Verfügung stehen.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt werden.
	Die Emittentin stellt den Anlegern mit Ausnahme des Agios keine Kosten in Rechnung. Anlegern, die Anleihen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

RISIKOFAKTOREN

Allgemeines

Zusätzlich zu den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sollten Anleger insbesondere die nachfolgenden Risikofaktoren beachten. Die Verwirklichung eines oder mehrerer der dargestellten Sachverhalte könnte dazu führen, dass in künftigen Berichtsperioden die Ergebnisse der Emittentin hinter den Erwartungen des Managements und der Anleger zurückbleiben. Dadurch kann es zu Wertminderungen bei den Anleihen, die Gegenstand dieses Angebotes sind, kommen. Auch ein vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Die Reihenfolge der Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die Eintrittswahrscheinlichkeit oder die Bedeutung des jeweiligen Risikos zu. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten die Geschäftstätigkeit der WIENWERT Immobilien Finanz AG beeinträchtigen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Alle zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Kapitel und in diesem Prospekt sind mit Risiken und Unsicherheiten verbunden. Sie basieren auf den der Emittentin zum Datum dieses Prospekts zugänglichen Informationen und bestimmten, nach Ansicht der Emittentin, vertretbaren Annahmen. Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen. Die tatsächlichen Ergebnisse der Emittentin könnten aufgrund unterschiedlicher Risikofaktoren wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen in Aussicht gestellten Ergebnissen abweichen. Der Eintritt eines oder mehrerer der in diesem Teil des Prospekts oder an anderen Stellen des Prospekts enthaltenen Risikofaktoren und Hinweise kann einzeln oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Bevor die Entscheidung, in Anleihen zu investieren, gefällt wird, sollte ein zukünftiger Anleger eine gründliche eigene Analyse durchführen, insbesondere auch eine eigene Finanz-, Rechts- und Steueranalyse durchführen, da die Beurteilung der Eignung eines Investments in Anleihen für den potentiellen Anleger sowohl von seiner eigenen Finanz- und Allgemeinsituation wie auch von den besonderen Bedingungen der jeweiligen Anleihen abhängt. Bei mangelnder Erfahrung in Bezug auf Finanz-, Geschäfts- und Investmentfragen, die es nicht erlauben, solch eine Entscheidung zu fällen, soll der potentielle Anleger in jedem Falle fachmännischen Rat bei seinem Finanz-, Rechts- und Steuerberater einholen, bevor er eine Entscheidung hinsichtlich der Eignung eines Investments in die Anleihen fasst. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikohinweisen enthaltenen Informationen können eine professionelle Beratung nicht ersetzen.

Marktbezogene Risiken

Die allgemeine Konjunktur beeinflusst die Nachfrage nach Immobilien.

Die Emittentin ist schwerpunktmäßig in den Bereichen Entwicklung und Verwaltung von Immobilien tätig. Die Entwicklung dieser Bereiche wird von der allgemeinen konjunkturellen Lage in den Regionen bestimmt, in denen die Emittentin tätig ist. Wirtschaftliche Krisen an den internationalen Finanzmärkten und die Staatsschuldenkrise haben in der Vergangenheit zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage in der Immobilienbranche und zu negativen Folgen für die in den betreffenden Märkten tätigen Unternehmen geführt. Die immer noch reduzierte Investitionsbereitschaft des Privatsektors, der signifikante Sparkurs des öffentlichen Sektors, restriktive Maßnahmen der Unternehmen und ein schwieriges Finanzierungsumfeld sind weiterhin bestimmende Faktoren in der Immobilienbranche. Sollte sich die aktuelle Konjunkturschwäche weiter fortsetzen oder sogar noch verschärfen, kann dies zukünftig zu einer weiteren Reduktion der Nachfrage nach Immobilien führen. Dies kann gemeinsam mit Forderungsausfällen

oder verspäteten Zahlungen zu Liquiditätsengpässen führen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die Emittentin unterliegt dem Risiko der negativen Entwicklung des Immobilienmarktes.

Die Emittentin ist überwiegend auf dem Immobilienmarkt der Wohnimmobilien in Wien tätig, hat aber auch in geringem Umfang Immobilien in anderen Bundesländern. Zukünftig wird die Emittentin verstärkt im gesamten österreichischen Immobilienmarkt tätig werden. Die Emittentin ist daher maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Österreich abhängig. Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B.

- Höhe und/oder Anpassung des Richtwertmietzinses, bzw. andere Mietzinsbeschränkungen,
- Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit,
- gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen,
- allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen,
- Kaufkraft der Bevölkerung,
- Attraktivität des Standortes Österreich generell, insbesondere Wien, im Vergleich zu seinem Umland sowie anderen Landeshauptstädten Österreichs und/oder anderen Städten Mittel- und Osteuropas,
- Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die Entwicklung des österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung, insbesondere in Wien und den umliegenden Regionen, aber auch Gesamtösterreichs und Mittel- und Osteuropas,
- die Entwicklung der Energiekosten,
- die Entwicklung der mit Immobilien verbundenen verbrauchsabhängigen wie auch nicht verbrauchsabhängigen Nebenkosten.

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Emittentin ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf Wohnimmobilien in einem regional stark begrenzten Bereich verfügt die Emittentin zudem über eine sehr eingeschränkte Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten. Die Emittentin muss die fortlaufenden Änderungen ihres wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende Entscheidungen treffen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Emittentin oder ein Einbruch der Nachfrage bzw. Rückgang der Immobilienpreise auf dem österreichischen Immobilienmarkt könnten sich negativ auf (i) die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie (ii) den/die erzielbaren Erlös(e) im Falle der Verwertung einzelner oder aller allenfalls als Sicherheit dienenden Liegenschaften, und damit jeweils auf die Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung auswirken.

Wachstumshemmende Auswirkungen aufgrund des vorherrschenden Fachkräftemangels in der Baubranche.

Die europäische Baubranche leidet seit längerem unter einem Facharbeitermangel, der sich auch am österreichischen Markt bemerkbar macht. Es kam vor, dass ganze Gruppen von Fachkräften durch Konkurrenten abgeworben wurden, was die planmäßige Fertigstellung von Bauvorhaben erschwert. Die Emittentin organisiert und überwacht die Ausführung von Bauarbeiten als Bauträger und bedient sich dabei General- und Subunternehmen. Sollte der Facharbeitermangel fortbestehen oder sich weiter verschärfen, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

RISIKEN BETREFFEND DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

Die Emittentin unterliegt dem unternehmerischen Risiko.

Eine Investition in Anleihen ist mit Risiken verbunden, die sich unter anderem aus der unternehmerischen Entwicklung der Emittentin, insbesondere der Entwicklung ihrer Vermögens- Finanz- und Ertragslage ergeben. Anleihegläubiger investieren in das Unternehmen der Emittentin und übernehmen somit einen Teil des unternehmerischen Risikos der Emittentin. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Kapitalanlage sprechen, wohlüberlegt abgewogen werden sollten.

Insbesondere sollte die Kapitalanlage eines Anlegers in Anleihen seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Anlagehöhe nur einen Teil seines verfügbaren Vermögens ausmachen, da diese Anlageform auch Risiken birgt. Das Risiko der Anleihen liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und der von ihr getätigten Investitionen, insbesondere hinsichtlich der Vermietung, Vermietbarkeit sowie Verwertbarkeit der Emittentin gehörigen Liegenschaften und der darauf befindlichen Gebäude, Wohnungen, Büros und sonstigen Bestandsobjekten. Ergebnisse vergangener Perioden oder vergleichbarer Anleihen und Investitionen stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar.

Änderungen der Verhältnisse am Immobilienmarkt, insbesondere am Wiener Immobilienmarkt, sei es hinsichtlich des Preisniveaus, der Nachfrage oder sonstiger Änderungen (z.B. Verlagerung der sehr guten oder guten Lagen in andere Bezirke oder Regionen von Bezirken, etc.) können sich negativ auf (i) die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie (ii) den/die erzielbaren Erlös(e) im Falle der Verwertung einzelner oder aller allenfalls als Sicherheit dienenden Liegenschaften, und damit jeweils auf die Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung auswirken.

Kalkulationsrisiko sowie Planungs-, Finanzierungs- und Verwertungsrisiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilien.

Die kaufmännische Planung und Kalkulation von Großprojekten ist für die Wirtschaftlichkeit dieser Projekte von entscheidender Bedeutung und unterliegt auch bei größtmöglicher Sorgfalt erheblichen Unsicherheiten.

Bei der Projektentwicklung bestehen besondere Risiken. Dazu gehören Planungs-, Finanzierungs-, Verwertungs- und in manchen Fällen auch Betriebsrisiken. Im Rahmen der Projektentwicklung kann die Emittentin auch eine zusätzliche finanzielle Verantwortung im Hinblick auf den Betrieb und die Rentabilität des Objekts und gegebenenfalls auch für dessen Vermarktung an Investoren treffen. Dadurch übernimmt die Emittentin ein zusätzliches betriebswirtschaftliches Risiko, das sich von den traditionellen Risiken im Immobiliengeschäft unterscheidet und erhebliche und langfristige finanzielle Mehrbelastungen für die Emittentin verursachen kann.

Darüber hinaus können unerwartete Hindernisse und Terminverzögerungen bei der Durchführung der geplanten Projekte zur Entwicklung von Immobilien auftreten und können selbst bei fachgerechter Planung und Kalkulation zu einer erheblichen Steigerung der Projektkosten führen. Im Falle der Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken

kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Allgemeines Akquisitionsrisiko, das mit dem Erwerb von Immobilien verbunden ist.

Die Akquisition von Immobilien ist mit einer Vielzahl an Risiken verbunden. Vor dem Ankauf von neuen Immobilien führt die Emittentin eine umfangreiche Prüfung des Akquisitionsobjekts durch. Mitunter kann eine Prüfung des Akquisitionsobjekts nur eingeschränkt oder unter unverhältnismäßig hohem Aufwand durchgeführt werden. Trotz einer Prüfung besteht keine Gewissheit, dass sämtliche erheblichen Risiken im Zusammenhang mit einem Ankauf der Immobilien rechtzeitig und vollständig erkannt werden. Die Beseitigung von derartigen Risiken kann mit erheblichen Kosten verbunden sein oder nur zu unwirtschaftlichen Bedingungen möglich sein.

Um gesamte Immobilienportfolios erwerben zu können, muss die Emittentin auch Immobilien, die zu diesen Immobilienportfolios gehören, erwerben, die nicht ihrer Kern-Strategie entsprechen oder kein Entwicklungspotential bieten. Sollte die Emittentin derartige Immobilien nicht zu marktüblichen Preisen verkaufen können, würden diese für einen längeren Zeitraum als geplant im Portfolio der Emittentin verbleiben.

Die Emittentin kann auch Minderheitsanteile an Immobiliengesellschaften erwerben. Mit dem Erwerb von Minderheitsanteilen ist das Risiko verbunden, dass die Mehrheitsgesellschafter die Emittentin überstimmen können und die Emittentin die Geschäftsführung dieser Gesellschaften nicht auf eine Weise beeinflussen kann, die mit den Interessen und der Strategie der Emittentin im Einklang steht.

Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt.

Sollten sich die oben beschriebenen Risiken verwirklichen, können diese allein oder in Summe die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Die Emittentin steht in ihrem Kerngeschäft im Wettbewerb zu anderen Unternehmen.

Das Wettbewerbsrisiko der Emittentin besteht insbesondere hinsichtlich der Verwertbarkeit der freien (bzw. sanierten) Bestände am Immobilienmarkt. Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation mit anderen Anbietern freier Immobilienbestände, insbesondere am Wiener Immobilienmarkt, kann sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiko, dass nicht genügend oder keine geeigneten Immobilien gefunden werden.

Die Emittentin ist von dem verfügbaren Angebot an geeigneten Immobilien und anderen am Markt auftretenden Mitbewerbern abhängig. Es ist möglich, dass keine oder nicht genügend für eine Investition geeignete Immobilien gefunden werden können. Die Verwirklichung dieses Sachverhaltes kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtung aus den Anleihen beeinträchtigen, weil das Risiko besteht, dass die Ergebnisse einer allenfalls notwendigen Zwischenveranlagung nicht ausreichen, um die Zinsen der Anleihen (vollständig) zu decken.

Es besteht das Risiko des Ausbleibens einer Wertsteigerung trotz kostenintensiver Entwicklungsmaßnahmen.

Die Erhöhung der Mieterlöse wird von der Emittentin auch durch eine aktive Entwicklung der Immobilien, insbesondere durch Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten zur Erhöhung der Attraktivität der Immobilien und damit der Mieteinnahmen, angestrebt. Es besteht keine Gewissheit, dass derartige Entwicklungsmaßnahmen, die mit erheblichen Kosten verbunden sein können, erfolgreich sind. Die Emittentin setzt Entwicklungsmaßnahmen aufgrund von bestimmten Annahmen, insbesondere über die Präferenzen von Mietern, erzielbaren Mieteinnahmen, Leerstehungsraten oder Renovierungskosten. Sollten sich diese Annahmen als unzutreffend herausstellen, würden für die Emittentin erhebliche Kosten anlaufen, ohne dass die angestrebten Vorteile erreicht werden können.

Bei der Immobilienentwicklung treten häufig Kostenüberschreitungen und zeitliche Verzögerungen bei der Fertigstellung aufgrund von Faktoren auf, die außerhalb der Kontrolle des Projektentwicklers liegen und trotz sorgfältiger Planung und Ausführung nicht verhindert werden können. Sollten sich die oben beschriebenen Risiken verwirklichen, können diese allein oder in Summe die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Risiken beim Einsatz von Unternehmen und Subunternehmen bei Bauaufträgen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten fungiert die Emittentin als Bauträger und beauftragt meist Generalunternehmer. Diese Generalunternehmer arbeiten ihrerseits oftmals mit Subunternehmern und anderen Vertragspartnern zusammen. Dabei besteht die Gefahr, dass der Generalunternehmer, aber auch einzelne Subunternehmer und Vertragspartner die übertragenen Arbeiten mangelhaft oder nicht rechtzeitig ausführen. Zudem besteht das Risiko, dass ein Generalunternehmer, Subunternehmer oder Vertragspartner etwa aufgrund von Insolvenz ausfällt. Maßnahmen zur Ersatzbeschaffung sind regelmäßig mit hohen Kosten verbunden, die – soweit es Subunternehmer betrifft – in der Regel jedoch zu Lasten des Generalunternehmers gehen, und führen zu Bauverzögerungen. Derartige Probleme mit General-, Subunternehmern und Vertragspartnern können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiko einer negativen Wertentwicklung der im Umlaufvermögen der Emittentin befindlichen Immobilien.

Der Wert der im Umlaufvermögen der Emittentin gehaltenen Immobilien sowie deren Bewertung im Prospekt ist kein Indikator für die mit diesen Immobilien erzielbaren Umsätze. Es besteht das Risiko, dass ein Entwicklungs-Projekt scheitert oder die Emittentin nicht den kalkulierten Ertrag erwirtschaftet. In beiden Fällen bliebe der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag hinter dem aufgrund der Bewertung erwarteten Ertrag zurück. Aus diesem Grund können insbesondere größere Projektausfälle negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Im Zusammenhang mit der Auslagerung bestimmter Funktionen können sich Risiken ergeben.

Es ist möglich, dass die Emittentin eine oder mehrere Funktionen ihrer Geschäftstätigkeit an andere Unternehmen auslagert. Hierbei besteht das Risiko, dass einzelne Vertragspartner die an sie übertragenen Aufgaben nicht ordnungsgemäß ausführen. Es besteht die Gefahr, dass ein Vertragspartner etwa auf Grund von Insolvenz ausfällt und die an ihn übertragenen Aufgaben nicht mehr ausführen kann. Eine kurzfristige Ersatzbeschaffung ist für die Emittentin mit Mehraufwendungen verbunden. Die Verwirklichung eines oder mehrerer der beschriebenen Sachverhalte kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin haben.

Insbesondere unterliegt die Emittentin einem mit der Auslagerung der Hausverwaltung an Dritte einhergehenden Risiko.

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die mit den erworbenen Immobilien erwirtschaftet werden, zur Bedienung der Kuponzahlungen, teilweise zur

Tilgung bzw. zur Bezahlung möglicher Sanierungskosten herangezogen werden. Das Inkasso und die Abrechnung der Mietzinseinnahmen und die Einnahmen der Betriebs- und Nebenkosten erfolgt durch eigens beauftragte Hausverwaltungen, auf deren Konten die Mieter die monatlichen Mietzinsvorschreibungen überweisen. Durch die Auslagerung der Hausverwaltungen kann es zu möglichen Verzögerungen bei der zeitgerechten Überweisung etwaiger Mietenakontozahlungen an die Emittentin kommen. Bei den nicht im unmittelbar direkten Einflussbereich der Emittentin stehenden Hausverwaltungen kann es zu Risiken wie z.B. Personalrisiko kommen.

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der von den Hausverwaltungen genutzten IT-Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs der Hausverwaltungen und somit mittelbar der Emittentin führen. Ein Verlust von wesentlichen Daten oder eine längere Störung der IT-Systeme der Hausverwaltungen könnte sich mittelbar negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Bei Verzögerungen oder Mängeln in der Ausführung von Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung stehen, können Belastungen, insbesondere aus Gewährleistungsansprüchen, Vertragsstrafen und Verlust an Reputation entstehen.

Bauprojekte sind zeitkritisch und müssen zumeist innerhalb eines vom Auftraggeber vorgegebenen engen zeitlichen Rahmens durchgeführt werden. Insbesondere bei ungünstiger Witterung, unerwarteten technischen Schwierigkeiten, Schadensfällen bei der Bauausführung oder Verzögerungen des Baubeginns besteht das Risiko, dass der vertraglich vorgegebenen zeitlichen Rahmen für die Fertigstellung eines Projekts nicht eingehalten werden kann. Unter Umständen erfolgt die Abnahme erst nach Durchführung umfangreicher Nachbesserungen, die nicht gesondert vergütet werden. Mitunter wird die Abnahme insgesamt verweigert. In diesen Fällen sehen Vertragsbedingungen im Allgemeinen eine Haftung für den Ausführenden vor, die zum Teil verschuldensunabhängig eintritt. Zusätzlich werden häufig Konventionalstrafen für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung vereinbart. Konventionalstrafen stellen einen pauschalierten Schadenersatz dar, der oftmals nicht oder nicht zur Gänze an mitverantwortliche Subunternehmer und Lieferanten überwält werden kann. Eine Häufung derartiger, von der Emittentin nicht oder nur teilweise zu beeinflussender Sachverhalte kann negative Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Risiko im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit im Wohnungsneubau

Die Emittentin war bisher ausschließlich in der Entwicklung und Vermarktung bestehender Immobilien tätig. Da die Emittentin ihr Geschäftsfeld auf den Wohnungsneubau erweitern möchte, können sich zusätzliche Risiken ergeben. Insbesondere bei ungünstiger Witterung, unerwarteten technischen Schwierigkeiten, Schadensfällen bei der Bauausführung oder Verzögerungen des Baubeginns besteht das Risiko, dass ein etwaiger vertraglich vorgegebenen zeitlichen Rahmen für die Fertigstellung eines Projekts nicht eingehalten werden kann. Unter Umständen erfolgt die Abnahme erst nach Durchführung umfangreicher Nachbesserungen. Für den Fall das einzelne oder alle Wohnungen bereits an Dritte weiterverkauft wurden kann es sein, dass diese die Abnahme verweigern und die Emittentin schadenersatzpflichtig wird. In diesen Fällen besteht die Gefahr, dass die Emittentin diese Schäden nicht an das oder die bauausführenden Unternehmen weiterverrechnen kann, z.B. weil die entsprechenden vertraglichen Grundlagen eine diesbezügliche Haftung des Bauausführenden ausschließen oder dieser insolvent ist. Zusätzlich werden häufig Konventionalstrafen für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung vereinbart. Konventionalstrafen stellen einen pauschalierten Schadenersatz dar, der oftmals nicht oder nicht zur Gänze an mitverantwortliche Subunternehmer und Lieferanten überwält werden kann. Eine Häufung derartiger, von der Emittentin nicht oder nur teilweise zu beeinflussender Sachverhalte kann negative Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Risiko im Zusammenhang mit dem Abverkauf von Bestandsobjekten

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in den mit den Erwerbern abgeschlossenen Kaufverträgen Haftungen und/ oder Gewährleistungen übernehmen muss. Sollten dann Haftungs- und/oder Gewährleistungsfälle eintreten, können diese zu erheblichen nicht-kalkulierten Leistungen oder Kaufpreisminderungsansprüchen oder zu einer Rückabwicklung des gesamten Rechtsgeschäftes führen, wobei die Emittentin auch schadenersatzpflichtig werden kann. Eine Häufung derartiger, von der Emittentin nicht oder nur teilweise zu beeinflussender Sachverhalte kann negative Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben

Negative Auswirkungen auf die Geschäfte der Emittentin aufgrund der Verletzung von Schutzrechten Dritter oder aufgrund der Verletzung von Schutzrechten der Emittentin durch Dritte.

Sollte die Emittentin oder ein von ihr beauftragter General- oder Subunternehmer Schutzrechte Dritter verletzen, insbesondere Patente und Gebrauchsmuster, könnte dies zu (außer)gerichtlichen Unterlassungs- oder Schadenersatzansprüchen der Rechteinhaber gegen die Emittentin oder gegen einen beauftragten General- oder Subunternehmer führen. Dies hätte zur Folge, dass die Baugeräte und -stoffe, Technologien oder Prozesse, die Gegenstand von Schutzrechten sind, künftig nicht mehr oder nur gegen Zahlung einer Lizenzgebühr genutzt werden dürfen. Umgekehrt ist denkbar, dass Schutzrechte der Emittentin durch Dritte verletzt werden, was sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin auswirken und/oder kostspielige rechtliche Schritte erfordern kann. Der Eintritt einer oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen mit Kunden, Behörden und Lieferanten.

Im Rahmen der Abrechnung erbrachter Leistungen kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommen, insbesondere wenn Schwierigkeiten oder Verzögerungen bei der Auftragsausführung auftreten und unklar ist, wer diese zu verantworten hat. Ähnliche Auseinandersetzungen können entstehen, wenn etwa ein als General- oder Subunternehmer beauftragtes Bauunternehmen zusätzliche Leistungen erbringt, ohne dass diese Leistungen vertraglich im Einzelnen geregelt sind. Teilweise wird die vereinbarte Vergütung aufgrund mangelnder Zahlungsmoral oder Zahlungsfähigkeit des Auftraggebers nicht oder nur verzögert geleistet. Darüber hinaus kann es zu rechtlichen Problemen und Verzögerungen im Zusammenhang mit behördlichen Bewilligungen kommen, wie z.B. durch Anrainerbeschwerden in Baubewilligungsverfahren.

Umgekehrt kann es vorkommen, dass die Emittentin vom Auftraggeber auf Schadenersatz oder Zahlung vertraglich vereinbarter Vertragsstrafen geklagt wird. Die Emittentin kann daher im üblichen Geschäftsverlauf in eine Reihe von Rechtstreitigkeiten mit zum Teil hohen Streitwerten verwickelt werden, deren Ausgang oftmals nur schwer einzuschätzen ist, die nicht selten lange Zeit in Anspruch nehmen und nicht in allen Fällen erfolgreich für die Emittentin enden. Daraus resultierende Aufwendungen oder Forderungsausfälle können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die Emittentin unterliegt bestimmten abgabenrechtlichen Risiken.

Die Emittentin unterliegt laufend abgabenrechtlichen Betriebsprüfungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin Steuerrisiken vergangener Jahre nicht erkannt oder nicht entsprechend eingeschätzt hat, was im Einzelfall zu ungewollten Nachversteuerungstatbeständen und daraus resultierenden Abgabennachforderungen für die betreffenden Zeiträume führen könnte. Derartige Nachforderungen können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen. Weiter bestehen Risiken aus der umsatzsteuerlichen Behandlung von Objekten, die nicht Wohnzwecken gewidmet sind, weil unter Umständen aus einer unecht steuerbefreiten

Vermietung Rückzahlungen von geltend gemachten Vorsteuern anfallen können, mit denen nicht kalkuliert wurde.

Risiko, dass der Anleger die Anschaffungskosten nicht zur Gänze steuerlich verwerten kann.

Anleger, die nach dem 12.12.2013 die Anleihen zeichnen, erhalten unabhängig vom Datum der Zeichnung innerhalb der Zeichnungsfrist die Zinsen für das gesamte erste Jahr. Zum Ausgleich dafür, dass die Anleger dadurch Zinsen für einen Zeitraum erhalten, in welchem der Emittentin das Anleihekaptal noch nicht zur Verfügung gestanden hat, haben diese einen erhöhten Ausgabekurs zu bezahlen. Dieser wurde in der Form kalkuliert, dass für jeden auch nur begonnenen Monat der Zeichnung nach dem 12.12.2013 die auf diesen Monat bzw. diese Monate entfallenen Zinsen dem Ausgabekurs aufgeschlagen werden, womit sich die Anschaffungskosten der Anleihen für solche Anleger erhöhen. Steuerlich werden diese höheren Anschaffungskosten dem Rückzahlungsbetrag, der nur zum Nennbetrag erfolgt, gegenübergestellt wodurch aus steuerlicher Sicht ein rechnerischer Verlust entsteht. Dieser steuerliche Verlust kann erst am Ende der Laufzeit oder bei Veräußerung mit Erträgen aus sonstigem Kapitalvermögen (zum Beispiel aus anderen Wertpapieren) gegenverrechnet werden. Es besteht somit das Risiko, dass ein aus den höheren Anschaffungskosten entstehender Verlust steuerlich nicht verwertet werden kann, wenn der Anleger im Jahr der Veräußerung oder des Endes der Laufzeit nicht andere ausreichende verrechenbare Erträge aus sonstigem Kapitalvermögen erzielt.

Risiko, dass die Emittentin Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten (Kontaminierungen) oder sonstigen Umweltbeeinträchtigungen ergreifen muss oder aufgrund sonstiger umweltrechtlicher Vorschriften Kosten auf sich nehmen muss.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft bei Immobilienprojekten Umweltschäden, Verunreinigungen und Altlasten festgestellt werden. Die Fähigkeit der Emittentin, Liegenschaften zu verkaufen, zu vermieten oder zu verpfänden, kann durch derartige Belastungen erheblich beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang könnten auch Schäden an Personen, angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht worden sein. Die Beseitigung solcher Beeinträchtigungen durch die Emittentin oder einen von ihr beauftragten General- oder Subunternehmer verursacht erhebliche zusätzliche Kosten. Eine Haftung der Emittentin könnte sich außerdem aus der Verunreinigung von Grundstücken ergeben, die nicht der Emittentin gehören, etwa bei der Ausführung von Bauarbeiten auf den Liegenschaften Dritter. Außerdem könnte die Emittentin aufgrund sonstiger umweltrechtlicher Vorschriften eine zusätzliche Kostenlast treffen, zum Beispiel aufgrund immissions-, emissions- oder abfallrechtlicher Bestimmungen. Zukünftige Gesetzesänderungen, verschärfte Umweltauflagen oder die Entdeckung und Entsorgung von (allenfalls aus der Vergangenheit und/oder von Voreigentümern stammenden) Altlasten (einschließlich von Vorbesitzern) und allenfalls nicht durchsetzbare Regressansprüche gegen andere Verursacher oder Voreigentümer können erhebliche zusätzliche Kosten verursachen. Von der Emittentin zu tragende Kosten für eine Grundstückssanierung oder sonstige umweltrechtlich notwendige Maßnahmen können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Negative Auswirkungen auf die Geschäfts- und Finanzlage sowie das Geschäftsergebnis der Emittentin aufgrund von Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Emittentin geht bei der strategischen Planung ihrer Geschäftstätigkeit davon aus, dass die Gesetze und die Rechtsprechung hinsichtlich der Entwicklung, Vermietung und Besteuerung von Immobilien im Wesentlichen unverändert bleiben. Politische, demographische und wirtschaftliche Veränderungen können zu einer Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung im Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht Steuerrecht oder anderen Rechtsgebieten führen, die sich negativ auf den Besitz, die Entwicklung oder die Vermietung von Immobilien auswirkt. Miet- und Pachtverhältnisse unterliegen einer strengen Regulierung zugunsten der Mieter. Gesetzliche Beschränkungen bestehen

insbesondere für die Höhe der Miete, die Möglichkeit der Mietzinserhöhung oder Kündigungsrechte des Vermieters. Änderungen in der Gesetzeslage zugunsten der Mieter können zu einer Verringerung der erzielbaren Mietzinserlöse und einem Absinken der Immobilienpreise führen und daher die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachteilig beeinflussen. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Die Emittentin verwendet bei der Vermietung von Immobilien standardisierte Miet- und Pachtverträge. Aufgrund der gesetzlichen Mieter- und Konsumentenschutzbestimmungen könnten Bestimmungen dieser standardisierten Miet- und Pachtverträge, insbesondere über Erhaltungs- und Wartungspflichten des Mieters oder die Verrechnung von Betriebskosten, nichtig und daher gerichtlich nicht durchsetzbar sein. Sollten wesentliche Vertragsbestimmungen nichtig sein, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Risiko im Zusammenhang mit den historischen Finanzinformationen.

Für die Darstellung der historischen Finanzinformationen in diesem Prospekt wurde die durch den Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2012 separat geprüfte Geldflussrechnung des Jahres 2012 herangezogen. Die Geldflussrechnung des Jahres 2011 wurde nicht separat geprüft, da der Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2011 keine aufrechte Berufsberechtigung bei der Kammer der Wirtschaftstreuhandler mehr hat. Es besteht die Möglichkeit, dass ein anderer Abschlussprüfer bei einer separaten Prüfung der Geldflussrechnung des Jahres 2011 zu einer anderen Darstellung der Geldflussrechnung für das Jahr 2011 kommt.

Abhängigkeit von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen.

Der Erfolg der Emittentin hängt zu einem erheblichen Teil von Schlüsselpersonen mit langjähriger Erfahrung in Geschäftsbereichen der Emittentin ab. Die Fähigkeit, qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufzunehmen, in das Unternehmen zu integrieren und langfristig an sich zu binden, ist von hoher Bedeutung für die Emittentin. Der Verlust von wichtigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Schlüsselstellungen sowie Schwierigkeiten bei der Gewinnung und dem Erhalt von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, insbesondere im Bereich von Facharbeitern, können sich negativ auf den Erfolg der Emittentin auswirken und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Die Emittentin unterliegt dem Risiko potentieller Interessenskonflikte ihrer Vorstandsmitglieder, die mittelbar über ihre Beteiligungsgesellschaft je zur Hälfte Aktionäre der Emittentin sind.

Die beiden Vorstandsmitglieder sind jeweils zur Hälfte mittelbare Aktionäre der Emittentin. Weiters sind sie in der Regel auch Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaften. Es besteht damit das Risiko, dass Interessenskonflikte zwischen den Vorstandsmitgliedern bzw. den Beteiligungsgesellschaften einerseits und der Emittentin andererseits nicht zu Gunsten der Emittentin gelöst werden, weil den anderen Interessen der Vorzug gegeben werden könnte. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der Emittentin haben, und ihre Fähigkeit beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen.

Risiko von Liquiditätsengpässen oder Finanzierungsschwierigkeiten.

Die Verfügbarkeit von mittel- und langfristigen Finanzierungen ist für die Akquisition von Immobilien erforderlich. Die Emittentin unterliegt in Finanzierungsverträgen marktüblichen Beschränkungen ihrer Geschäftspolitik, wie etwa bei der Aufnahme weiterer Fremdmittel und der Nutzung von Vermögensgegenständen als Sicherungsmittel. Die Verfügbarkeit von Finanzierungen ist von Marktgegebenheiten und der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Emittentin abhängig. Die mangelnde Verfügbarkeit von Finanzierungen kann erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die

Fähigkeit zur Akquisition von Liegenschaften und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Daher kann die mangelnde Verfügbarkeit von Finanzierungen die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Die Schulden- und Finanzkrise sowie die in diesem Zusammenhang neuen Vorschriften für Kreditinstitute ("Basel III") schränken die Verfügbarkeit sowohl von Bank- als auch Kapitalmarktfinanzierungen, insbesondere im Langfristbereich, ein. Eine weitere Verschärfung der derzeitigen Situation kann die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten der Emittentin erheblich beeinträchtigen und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiko des sich ändernden Zinsniveaus.

Im Rahmen der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin, insbesondere zum Ankauf von Liegenschaften, werden regelmäßig auch variable Zinssätze vereinbart. In diesem Zusammenhang besteht ein Zinsänderungsrisiko. Zinsänderungen könnten erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Fremdfinanzierungskosten, die Fähigkeit zum Erwerb neuer Liegenschaften und daher auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Auch Fehleinschätzungen beim Abschluss von Zinssicherungskontrakten können erhebliche finanzielle Belastungen verursachen. Zinsänderungen können daher die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Immobilienbewertungen basieren auf Annahmen und Erwägungen, die Veränderungen ausgesetzt sind. Die in den Prospekt aufgenommenen Bewertungsgutachten könnten den Wert der Immobilie, die Gegenstand des Bewertungsgutachtens ist, nicht präzise widerspiegeln.

Für die Bewertung der Projekte, in welche die Emittentin investiert, werden externe Sachverständige beauftragt. Die Bewertung einer Immobilie ist von den vom Sachverständigen erwogenen Faktoren und der von ihm angewandten Bewertungsmethode abhängig. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden Mieterlöse, des Zustandes der Immobilie und der Leerstände könnten unter anderem folgende Faktoren mit einbezogen werden: Grundsteuersätze, Renovierungskosten, Betriebskosten, etwaige Ansprüche aufgrund von Altlasten und Risiken in Zusammenhang mit der Verwendung bestimmter Baumaterialien. Eine Veränderung der Annahmen oder der für die Bewertung herangezogenen Faktoren kann zu einer signifikanten Änderung der Bewertungsergebnisse führen. Die Bewertungsgutachten, die in diesen Prospekt durch Verweis einbezogen sind, basieren auf bestimmten Annahmen, die sich rückblickend als falsch erweisen könnten. Es gibt keine Gewissheit, dass die in den Bewertungsgutachten ermittelten Immobilienbewertungen bei einem Verkauf tatsächlich als Kaufpreis erzielbar sind und zwar selbst dann nicht, wenn ein solcher Verkauf unmittelbar nach Erstellung des Bewertungsgutachtens erfolgen würde. Sollte sich ein Bewertungsgutachten als unrichtig herausstellen, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus der Anleihe beeinflussen.

Die Emittentin unterliegt dem Risiko, die mit ihrer Geschäftstätigkeit oder den Anleihen verbundenen Kosten und Ansprüche der Anleger auf Zinszahlungen und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals im Falle einer negativen Entwicklung ihres Immobilienportfolios bzw. des daraus generierten Cash-Flow nicht (rechtzeitig) decken bzw. befriedigen zu können.

Die Kosten der Emittentin bestehen zum Wesentlichen aus den jährlichen Kuponzahlungen, etwaigen Instandhaltungs- bzw. Leerstellungskosten sowie den Kosten für den betrieblichen Aufwand. Diese Kosten sollen aus den jährlichen Mieteinnahmen und Verkaufserlösen der Immobilien und somit aus dem laufenden Cash Flow gedeckt werden. Der Wert und die Wertentwicklung von Immobilien unterliegen auch externen und nicht beeinflussbaren Faktoren, wie beispielsweise:

- ein sinkendes Mietpreinsniveau, speziell im Falle der Neuvermietung;
- eine geringere Mietnachfrage, speziell im Falle der Neuvermietung;

- eine negative Entwicklung der finanziellen und wirtschaftlichen Situation der Mieter;
- nachträgliche Veränderungen der Steuergesetzgebung und den damit verbundenen Auflagen;
- Veränderungen in der demographischen Entwicklung.

Realisieren sich die vorstehend angeführten Faktoren, kann dies zu einer Verringerung des Cash Flow bei der Emittentin führen. Die Realisierung einzelner oder mehrerer dieser Faktoren können negative Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Emittentin, und damit auf deren Fähigkeit zur Zins- und Kapitalrückzahlung haben.

Die Emittentin investiert überwiegend in ältere Immobilien. Die Erhaltung, Renovierung und Modernisierung dieser Immobilien könnte die budgetierten Kosten erheblich übersteigen.

Die Emittentin investiert vorwiegend in Stilhäuser der Gründerzeit und aus dem Jugendstil. Aufgrund des Alters der Immobilien, der beim Bau verwendeten Materialien und potentieller Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften können die tatsächlichen Kosten für die Erhaltung, Renovierung und Modernisierung die budgetierten Kosten erheblich übersteigen. Sollten eine oder mehrere Immobilien mit gefährlichen Stoffen (z.B. Asbest) kontaminiert sein, könnten erhebliche Kosten für deren Entfernung und Entsorgung anfallen. Weiters müssen der Zustand und die Ausstattung der Immobilien den sich verändernden Erwartungen der Mieter und Marktstandards entsprechen, was erhebliche Kosten für die Modernisierung bedeuten kann. Sollten sich die oben beschriebenen Risiken verwirklichen, können diese allein oder in Summe die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Die Emittentin unterliegt dem Risiko, dass die Mieteinnahmen aus ihrem Immobilienportfolio sinken und ein allfälliger Veräußerungserlös einzelner, mehrerer oder aller Immobilien geringer ausfällt.

Die Akquisitionsstrategie der Emittentin sieht es vor, Immobilien mit hohen Leerstehungsraten zu kaufen und nach erfolgreicher Entwicklung der Immobilie den Leerstand zu senken und höhere Mieterlöse zu erzielen. Diese Leerstehungsrate setzt sich aus tatsächlichem und strategischem Leerstand zusammen. Zum tatsächlichen Leerstand zählen alle Wohnungen oder sonstigen Wohneinheiten, die verfügbar sind und vermietet werden können. Zum strategischen Leerstand zählen jene Wohnungen oder sonstigen Wohneinheiten, die derzeit renoviert oder modernisiert werden bzw. unvermietet zum Verkauf angeboten werden, um dadurch höhere Verkaufserlöse erzielen zu können. Es besteht keine Gewissheit, dass die Emittentin den Leerstand erfolgreich senken kann. Insbesondere besteht keine Gewissheit, dass zum strategischen Leerstand zählende Wohnungen erfolgreich verkauft oder nach Abschluss der Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten erfolgreich vermietet werden können. Sollte der Leerstand über einen längeren Zeitraum hoch sein, könnte es zu einem Rückgang der durchschnittlichen Gesamtmiethöhe der jeweiligen Objekte führen.

Ein zukünftiger Veräußerungserlös (bzw. Erlös im Falle der gerichtlichen Verwertung) von Immobilien hängt unter anderem vom Marktumfeld zum Zeitpunkt des Verkaufs bzw. der Verwertung, vom Zustand, Lage sowie dem Vermietungsgrad der Immobilien und der erzielten Rendite(n) ab. Veränderungen beim Verkehrswert können unter anderem durch geänderte Bedürfnisse von Mietern oder geänderte Renditeerwartungen von potentiellen Käufern entstehen. Dadurch kann es zu geringeren zukünftigen Verkaufs- bzw. Verwertungserlösen als aus heutiger Sicht erwartet kommen.

Sollten sich die oben beschriebenen Risiken verwirklichen, können diese allein oder in Summe die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Die Emittentin trägt das Risiko im Zusammenhang mit der Ausmietung und der Vermietung der Bestände ihres Immobilienportfolios.

Der Mietertrag einer Immobilie kann sich während der Haltedauer der Immobilie verringern. Es kann sogar zum Totalausfall von Mieteinnahmen kommen. Werden beispielsweise Verlängerungsoptionen seitens gewerblicher Mieter nicht wahrgenommen oder bleiben Mieterträge wegen Bonitätsverschlechterung von Mietern ganz oder teilweise aus oder scheiden Mieter aus und bleiben neue Mietinteressenten aus, kann es zu einer Verringerung des Mietertrages kommen. Im Falle von Neuvermietung könnte der zum Zeitpunkt der Neuvermietung geltende Mietspiegel oder eine geringere Nachfrage die Emittentin zur Reduzierung der Mieten oder dazu zwingen, nicht alle Nebenkosten umzulegen, oder auf Sicherheiten zu verzichten, sodass die Mietrendite sinkt oder gefährdet ist.

Es ist auch nicht sichergestellt, dass sich alle übernommenen oder vertraglich vereinbarten Mietvertragsbedingungen - z.B. Laufzeit, Wertsicherungsklauseln, Übernahme von Nebenkosten durch Mieter, Rückbauverpflichtungen bei Auszug des Mieters etc. - tatsächlich durchsetzen lassen, so dass Zusatzkosten für die Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes von der Emittentin aufzubringen sind. Solche zusätzlichen Aufwendungen reduzieren das Ergebnis der Emittentin. Mit dem Eigentum an der Immobilie sind regelmäßig Nebenkosten verbunden, die auch dann zu tragen sind, wenn die Immobilie nicht vermietet bzw. benutzt wird oder auch dann, wenn der Mieter grundsätzlich umlagefähige Nebenkosten tatsächlich nicht zahlt. Es kann also der Fall eintreten, dass von der Emittentin Kosten zu tragen sind, ohne dass entsprechende bzw. darüber hinausgehende Einnahmen erzielt werden, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirkt.

Der tatsächliche Vermietungsaufwand kann höher als kalkuliert ausfallen, z.B. durch mietfreie Zeiten, vermietenseitige Ausbaukostenzuschüsse, Sonderausstattungen, höhere Makler- oder Marketingkosten, häufige Mieterwechsel etc. Diese Kosten können sich soweit summieren, dass die Immobilien keine Erträge erwirtschaften und auch nur sehr schwer am freien Markt zu veräußern wären.

Realisieren sich solche Risiken während der Haltedauer der Immobilie, so wirken sich die Verschlechterung der Rendite und der Vermarktungsmöglichkeit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus und beeinträchtigt ihre Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine insbesondere für laufende Instandhaltungsmaßnahmen gebildete Instandhaltungsrückstellung bzw. Rücklage nicht ausreicht, um die tatsächlich anfallenden Kosten zu decken. Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen können sich beispielsweise dadurch ergeben, dass zu einem späteren Zeitpunkt Mängel entdeckt werden oder auftreten, die beseitigt werden müssen, oder aber Behördenauflagen erfüllt oder sonstige Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Vermietbarkeit der Immobilie sicherstellen zu können. Sind höhere Aufwendungen zu tätigen oder höhere Instandhaltungsrückstellungen zu bilden als geplant, so beeinflusst dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ und beeinträchtigt ihre Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen.

Risiko, dass der bestehende Versicherungsschutz nicht zur Deckung sämtlicher denkbarer Schäden ausreicht.

Die von der Emittentin gehaltenen Immobilien können durch Feuer oder aufgrund anderer Umstände Schaden erleiden oder sogar zerstört werden. Für derartige Schäden (einschließlich Mietentgang) könnte nur unzureichender Versicherungsschutz bestehen. Darüber sind gewisse Schäden, insbesondere aufgrund von Naturkatastrophen wie Erdbeben, Flut, Betriebsunterbrechungen, Krieg oder Terrorismus nicht oder nur zu unwirtschaftlichen Bedingungen versicherbar. Änderungen der bau- oder umweltrechtlichen Vorschriften können dazu führen, dass die Versicherungsleistungen nicht für die Renovierung oder den Neubau von beschädigten Gebäuden ausreichen.

Generell bestehen in den Versicherungspolicen übliche Selbstbehalte, Ausschlüsse und Obergrenzen. Das grundsätzliche unternehmerische Risiko der Emittentin ist nicht versichert. Sollten Schäden entstehen oder Ansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden, für die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen wesentlich beeinträchtigen.

Es bestehen IT-Risiken hinsichtlich der Sicherheit, Vertraulichkeit und Verfügbarkeit von Daten.

Die Emittentin ist typischen IT-Risiken in Bezug auf die Sicherheit, Vertraulichkeit und Verfügbarkeit von Daten und elektronischen Systemen ausgesetzt. Fehler oder technische Defekte können die Geschäftstätigkeit beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Risiko eines Forderungsausfalles.

Die Emittentin ist dem Risiko des Zahlungsausfalls von Kunden ausgesetzt. Die Kreditwürdigkeit neuer und bestehender Kunden wird laufend geprüft. Durch den Einsatz von Treuhandabwicklungen wird das Risiko eines Forderungsausfalles minimiert. Bei Projektentwicklungen strebt es die Emittentin an, das Risiko des Zahlungsausfalls von Käufern dadurch zu begrenzen, dass mit Bau-, Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten erst nach Zahlungseingang begonnen wird (Bauherrenmodelle). Ein erhöhtes Risiko besteht bei Projekten, bei denen die Emittentin in Vorlage gehen muss. Der Ausfall von oder ein Wertberichtigungsbedarf bei Forderungen sowie die mangelnde Verfügbarkeit oder hohe Kosten einer Ausfallsversicherung können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

RISIKEN BETREFFEND DIE CAPITAL- UND AKTIONÄRSSTRUKTUR DER EMITTENTIN

Risiko der Behinderung wichtiger strategischer Maßnahmen durch vereinzelte oder koordinierte Aktionen von Minderheitsaktionären.

Derzeit ist an der Emittentin kein Minderheitsgesellschafter beteiligt. Sollten sich in der Aktionärsstruktur in Zukunft Änderungen ergeben, besteht die Möglichkeit, dass Minderheitsaktionäre die Fassung wichtiger Beschlüsse der Hauptversammlung oder einer außerordentlichen Hauptversammlung durch Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen oder andere Verfahren behindern. So können Minderheitsaktionäre etwa Beschlüsse über Kapitalmaßnahmen, Restrukturierungen oder Satzungsänderungen gerichtlich anfechten. Derartige Verfahren, die lange Zeit in Anspruch nehmen können, können unter Umständen wichtige gesellschaftsrechtliche Maßnahmen der Emittentin verzögern und bedeuten daher ein Risiko für die Emittentin und ihre Entwicklung.

RISIKEN BETREFFEND FINANZVERBINDLICHKEITEN IM ALLGEMEINEN UND ANLEIHESPEZIFISCHE RISIKEN IM BESONDEREN

Jeder Anleger trägt das Risiko der Veranlagungsentscheidung.

Die Entscheidung der potentiellen Anleger, die Anleihen zu erwerben, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, ob die Anleihen ihren Bedürfnissen entsprechen. Wenn Anleger die Anleihen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, sollten sie fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

Eine Anlage in die Anleihen ist für Anleger jedenfalls nur dann geeignet, wenn diese

- die Anleihebedingungen der Anleihen gänzlich verstanden haben, und
- das wirtschaftliche Risiko einer Anlage in die Anleihen bis zu deren Fälligkeit tragen können, und

- von dem Risiko der fehlenden Veräußerbarkeit der Anleihen über einen erheblichen Zeitraum, im Zweifel bis zur Fälligkeit Kenntnis haben, und
- den Umstand berücksichtigen, dass kein geprüfter Konzernabschluss gemäß § 244 ff UGB erstellt wird, auf Grund der größenabhängigen Befreiung gemäß § 246 UGB, obwohl die Emittentin eine Holding – Funktion ausübt und
- in der Lage sind, die Vorteile und Risiken vor dem Hintergrund der eigenen Lebens-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse beurteilen zu können, und in der Lage sind, die Risiken und Vorteile einer Anlage in die Anleihen und die Informationen, die im Prospekt oder anderen maßgeblichen Dokumenten enthalten sind oder durch Verweis aufgenommen sind, beurteilen zu können.

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Anleihen mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können.

Sollte sich die Entscheidung eines Anlegers zur Veranlagung in die Anleihen als falsch herausstellen, kann dies zu einem Verlust und insbesondere im Fall einer Insolvenz der Emittentin auch zu einem Totalverlust des investierten Kapitals führen. Wird der Erwerb der Anleihen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen. Laufende Zahlungen auf die Anleihen können geringer sein als die für einen allenfalls aufgenommenen Kredit zu zahlenden Zinsen. Anleger können sich daher nicht darauf verlassen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus Anleihen rückgeführt werden können. Wird der Erwerb der Anleihen mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin oder fällt der Wert der Anleihen erheblich, muss der Anleger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch die Kreditzinsen bedienen und den Kredit zurückzahlen und daraus über den Wertverlust der Anlage hinaus zusätzliche finanzielle Nachteile hinnehmen. Wenn Anleger die Anleihen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Anleihen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten sie zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

Die Anleihegläubiger sind dem Risiko der strukturellen Nachrangigkeit der Anleihen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen ausgesetzt. Von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommene Fremdfinanzierungen sind durch deren Aktiva besichert. Dies gilt in besonderem Maß für das Immobilienvermögen der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften, die Immobilienakquisitionen regelmäßig im Wege von Hypothekendarlehen finanzieren bzw. refinanzieren und den (re-)finanzierenden Banken Pfandrechte (Hypotheken), also sachenrechtliche Sicherungsrechte, auf den Liegenschaften, deren Erwerb finanziert wird, einräumen.

Die Anleihe ist bei einer Verwendung des Anleihekaptals zum Liegenschaftserwerb durch den Ankauf bzw. die Umfinanzierung einer Liegenschaft bzw. von Liegenschaftsanteilen oder in der Form, dass die Anteile an der Gesellschaft erworben werden, welche Eigentümerin dieser Liegenschaft bzw. dieser Liegenschaftsanteile ist (im Folgenden kurz "Liegenschaftsbesitzgesellschaft"), mit einer grundbücherlichen Sicherstellung der Anleihegläubiger bzw. des investierten Anleihekaptals durch einen Treuhänder aufgrund eines abgeschlossenen Treuhandvertrages verbunden; bei einem Liegenschaftserwerb im Wege einer Liegenschaftsbesitzgesellschaft jedoch nur, sofern nach Erwerb der Anteile an der Liegenschaftsbesitzgesellschaft (im Folgenden kurz „Projektgesellschaft“) seitens der Emittentin ein Weisungsdurchgriff auf die zur Vertretung befugten Organe der Projektgesellschaft (z.B. Geschäftsführer) möglich ist.

Die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt im Fall einer gänzlichen Finanzierung des Ankaufs einer Liegenschaft bzw. von Liegenschaftsanteilen bzw. einer Liegenschaftsbesitzgesellschaft – sofern möglich – aus dem Anleihekaptal erstrangig auf dieser Liegenschaft bzw. diesen Liegenschaftsanteilen. Wird bei einem solchen Ankauf jedoch nur der Eigenmittelanteil im Zuge einer Bankenfinanzierung aus dem

Anleihekaptal finanziert, erfolgt die grundbücherliche Sicherstellung der Anleihegläubiger bzw. des investierten Anleihekaptals im Rang nach dem Pfandrecht zu Gunsten der Bank.

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 pfandreichtlich 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.

Eine strukturelle Nachrangigkeit besteht auch im Hinblick auf unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften (wenn und soweit die Emittentin nicht selbst vorrangige Gläubigerin ist), weil diese im Fall der Insolvenz der Tochtergesellschaft einen Zugriff auf die Vermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaft haben und der Emittentin nur ein allfälliger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der relevanten Tochtergesellschaft zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin gegen eine Tochtergesellschaft in einer Insolvenz der Tochtergesellschaft nach anwendbarem Recht nachrangig behandelt werden. Diese Aspekte könnten negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt.

Die Anleihen gewähren nicht die Rechte eines Aktionärs, insbesondere nicht das Recht zur Teilnahme an der oder der Stimmabgabe in der Hauptversammlung der Emittentin. Somit haben die Inhaber der Anleihen keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik oder unternehmerische Entscheidungen der Emittentin. Die Emittentin kann daher ihre Geschäfte auch entgegen der Interessen der Anleihegläubiger führen. Die Anleihegläubiger unterliegen damit dem Risiko, dass sie eine ihren Interessen widersprechende Unternehmensführung durch die Emittentin nicht verhindern bzw. beeinflussen können.

Wegen fehlendem oder illiquidem Handel mit den Anleihen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Anleihen kommen.

Die Liquidität (Handelbarkeit) der Anleihen wird von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise dem Emissionsvolumen, der Ausstattung und der Marktsituation beeinflusst. Der Handel von Anleihen kann direkt über ein Kreditinstitut (OTC – Over the Counter) erfolgen, es kann aber nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Anleihen entwickelt und/oder anhält. Außerdem kann es bei einem teilweisen Rückkauf von Anleihen durch die Emittentin zu einer Reduzierung des Anleihevolumens und daher der Liquidität in der Anleihe kommen. Bei Anleiheinvestoren, die während der Laufzeit der Anleihe Anleihen verkaufen möchten, kann aufgrund einer möglichen geringen Liquidität der Anleihe nicht gewährleistet werden, dass die Anleihen zu einem aus Sicht des Anlegers fairen Marktpreis verkauft werden können. In einem illiquiden Markt ist es einem Investor unter Umständen nicht möglich, Anleihen zu jedem Zeitpunkt zu einem fairen Preis zu verkaufen. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

All dies kann zur Folge haben, dass die erzielten Preise nicht dem Wert der Anleihen entsprechen und die Anleihen nicht oder nur zu einem Wert verkauft werden können, der

unter dem Betrag des vom Anleihegläubiger für den Erwerb der Anleihen eingesetzten Kapitals oder dem Wert der Anleihen zum Verkaufszeitpunkt liegt. Insbesondere dürfen Anleihegläubiger nicht darauf vertrauen, die Anleihen zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einem bestimmten Wert verkaufen zu können.

Bei Veränderung der Zinssätze kann es zu Wertverlusten kommen, die bei einem Verkauf vor Ende der Laufzeit realisiert werden.

Steigt das generelle Zinsniveau fallen die Werte festverzinslicher Anleihen. Wird die Anleihe vor der Endfälligkeit verkauft, kann es dazu kommen, dass die Anleihen nur unter dem Nominalwert veräußert werden können.

Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Anleihen verringern.

Das Inflationsrisiko bezeichnet die Möglichkeit, dass der Wert von Vermögenswerten wie den Anleihen oder den Zinseinnahmen daraus im Vergleich zur realen Kaufkraft sinkt. Durch Inflation verringert sich die reale Kaufkraft des Zinsertrags und des Rückzahlungsanspruchs. Bei den Anleihen handelt es sich um eine Unternehmensanleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, so dass während der Laufzeit ein Inflationsrisiko besteht, das zur Folge haben kann, dass Inhaber der Anleihen einen finanziellen Verlust erleiden. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Anleihen eingeschränkt sind, so dass der Anleger gezwungen sein kann, die Anleihen bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren. Übersteigt die Inflationsrate die für die Anleihen bezahlten fixen Zinsen, ist die Rendite der Anleihen negativ.

Im Falle einer vorzeitigen Tilgung besteht für Anleger das Risiko, bezogen auf die Gesamtlaufzeit eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlungsmöglichkeiten zu finden.

Im Fall der Veräußerung der Anleihen während ihrer Laufzeit oder der vorzeitigen Tilgung der Anleihen kann der Anleger eine niedrigere als die erwartete Rendite erzielen und in der Situation sein, keine Möglichkeit der Wiederveranlung vorzufinden, die besser als oder zumindest gleichwertig wie die Anleihe ist. Das Risiko der zumindest gleichwertigen Wiederveranlung besteht auch bei Tilgung am Ende der Laufzeit. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt.

Die Emittentin unterliegt keiner Beschränkung, weitere Anleihen zu emittieren. Die Emittentin kann darüber hinaus jederzeit Kreditfinanzierungen aufnehmen. Weitere Fremdfinanzierungen können einen nachteiligen Einfluss auf den Wert der Anleihen haben, die Wahrscheinlichkeit einer Verzögerung von Kuponzahlungen auf die Anleihen erhöhen und/oder den von den Anleihegläubigern erzielbaren Betrag im Falle einer Insolvenz der Emittentin verringern. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

Anleger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko, d.h. dem Risiko, dass die Emittentin die Zinszahlungen oder Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals nicht (rechtzeitig) leisten kann.

Für die Anleger besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Zinsen und/oder die Rückzahlung des Kapitals in Entsprechung der Anleihebedingungen (rechtzeitig) zu leisten; realisiert sich dieses Risiko, so haben die Anleihegläubiger einen Teil- oder Totalverlust zu tragen, der sowohl Zinsen als auch das eingesetzte Kapital umfasst.

Es ist insbesondere auch darauf hinzuweisen, dass die Kapitalrückzahlung zum Ende der Laufzeit von der Emittentin nicht aus dem voraussichtlichen Cash Flow während der Laufzeit der Anleihen geleistet werden kann. Es bedarf daher rechtzeitig vor Ende der Laufzeit der Anleihen einer ausreichend hohen Refinanzierung und/oder von Verwertungsmaßnahmen, um die Kapitalforderungen der Anleihegläubiger aus den

Anleihen befriedigen zu können. Kann die Refinanzierung nicht rechtzeitig und/oder im für die Rückführung des Kapitals notwendigen Ausmaß erlangt werden, oder steht das aus einer allfälligen Refinanzierung zugesagte Kapital der Emittentin nicht rechtzeitig zur Verfügung, oder deckt der Verwertungserlös nicht die Ansprüche der Anleihegläubiger, oder können allfällige Verwertungserlöse nicht rechtzeitig vereinnahmt werden, so besteht das Risiko, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere auf Zinszahlung und Rückführung des eingesetzten Kapitals, nicht (vollständig) und/oder nicht termingerecht befriedigt werden.

Das Ausfallsrisiko ist umso höher je schlechter die Bonität der Emittentin zum Ende der Laufzeit ist, je geringer der Wert des Immobilienportfolios der Emittentin zum Ende der Laufzeit ist, je höher das allgemeine Zinsniveau zum Ende der Laufzeit ist, und je schlechter die allgemeine wirtschaftliche Lage zum Ende der Laufzeit ist. Darüber hinaus erhöht sich das Ausfallsrisiko mit jedem sich realisierenden Risiko aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Anleger unterliegen dem Ausfallsrisiko im Fall der Insolvenz der Emittentin.

Im Falle der Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals und der Zinsen. Das Risiko kann sich in dem Ausmaß realisieren, als nach der Verwertung allfälliger grundbücherlicher Sicherheiten, die Anleger mit einer danach bestehenden Restforderung den nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt sind.

Nach Verwertung jenes Vermögens der Emittentin im Insolvenzfall, das nicht der Besicherung der Anleihegläubiger dient, erfolgt die Befriedigung der jeweiligen Gläubiger aus dem Verwertungserlös aus diesem sonstigen Vermögen, nach Abzug der Masseforderungen und allenfalls bevorrechtigter Konkursforderungen, im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin.

Anleger unterliegen Risiken im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag

Die Anleger unterliegen dem Risiko, dass der Verwertungserlös aus jenen Liegenschaften, auf welchen das Anleihekaptal pfandrechtlich sichergestellt wird, nicht ausreicht, um das hierfür verwendete Anleihekaptal zurückzuführen. Weiters könnte der Treuhänder die Besicherung vereinbarungswidrig unterlassen oder die Treuhandgelder entgegen den Bestimmungen des Treuhandvertrages verwenden, insbesondere weil die Anleihegläubiger kein Weisungsrecht gegenüber dem Treuhänder haben. Dies könnte zur Folge haben, dass diese weitere Sicherheit und damit ein Verwertungserlös aus Liegenschaften zur Deckung der Rückzahlungsverpflichtungen aus dieser Anleihe nicht zur Verfügung steht und die Rückzahlung aus dem sonstigen Vermögen der Emittentin nicht oder nicht zur Gänze möglich ist.

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

Die Anleihe wird in Euro begeben und auch die auf die Anleihen entfallende Verzinsung wird in Euro berechnet und ausbezahlt. Aus diesem Grund besteht für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Investition in die Anleihe nicht in Euro benötigen, ein Währungsrisiko, weil sie Wechselkursschwankungen ausgesetzt sind, die die Rendite der Anleihen verringern können.

Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.

Die Steuerrechtslage zum Zeitpunkt der Emission der Anleihen kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einerseits einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Gebarung der Emittentin und andererseits auch auf den wirtschaftlichen Wert der Anleihen sowie die von den Anlegern erzielten Renditen und auf das mit der Zeichnung der Anleihen investierte Kapital haben. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die

diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen Rechtslage, Rechtsprechung 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 Anleihen eine individuelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

Die Emittentin kann die Anleihen aus Steuergründen kündigen.

Im Fall einer Kündigung der Anleihen aus Steuergründen gemäß Punkt 8.1. sowie Punkt 8.3 der Anleihebedingungen und der vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleger dem Risiko, dass der Ertrag der Anleihen geringer als erwartet ausfällt.

Für den Fall, dass die Emittentin infolge einer am oder nach dem Valutatag wirksam werdenden Änderung der in der Republik Österreich geltenden Rechtsvorschriften oder in der Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften (die "Rechtsänderung") verpflichtet ist, einen Steuerausgleichsbetrag zu zahlen und diese Verpflichtung nicht durch das Ergreifen vernünftiger der Emittentin zur Verfügung stehender Maßnahmen vermieden werden kann, ist die Emittentin berechtigt, die Anleihen zur Gänze, jedoch nicht teilweise, mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen vorzeitig zu kündigen und zum Nennwert zuzüglich der bis zum festgesetzten Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen. Zu einer solchen Kündigung ist die Emittentin frühestens 60 Kalendertage vor dem Kalendertag, an dem die Rechtsänderung für die Emittentin wirksam wird, berechtigt. Das Kündigungsrecht besteht nicht, wenn die Verpflichtung zur Zahlung des Steuerausgleichsbetrages zu dem sich aus der Kündigung ergebenden Rückzahlungstag nicht mehr wirksam ist.

Sämtliche auf die Anleihen zu zahlenden Beträge sind vorbehaltlich Punkt 8.2 der Anleihebedingungen, also insbesondere des Abzuges der 25%igen KEST auf die Zinsen, ohne sonstigen Abzug oder Einbehalt jedweder Art von Steuern, Abgaben oder Gebühren (die "Steuern") zu leisten, die von oder in der Republik Österreich oder von einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Behörde auferlegt, erhoben, eingezogen oder zurückbehalten werden, es sei denn, ein solcher Abzug oder Einbehalt ist gesetzlich vorgeschrieben. Im letztgenannten Fall wird die Emittentin zusätzlich zum jeweiligen Zahlungsbetrag einen Betrag (der "Steuerausgleichsbetrag") zahlen, der erforderlich ist, damit den Anleihegläubigern ein Betrag in der Höhe zufließt, der ohne Abzug oder Einbehalt zugeflossen wäre.

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass andere Anleihegläubiger ihre Anleihen kündigen.

Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko, dass andere Anleihegläubiger ihre Anleihen kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennwert zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen verlangen, falls

- a) die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht binnen 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag zahlt;
- b) die Emittentin eine sonstige Verpflichtung aus den Anleihen oder den Anleihebedingungen verletzt und die Verletzung länger als 30 Tage fort dauert;
- c) die Eröffnung eines Insolvenz- oder Ausgleichsverfahren über das Vermögen der Emittentin beantragt wird und – sofern der Antrag von dritter Seite erfolgte – ein solcher Antrag nicht binnen 90 Tagen zurückgezogen oder aus anderen Gründen als mangels kostendeckenden Vermögens (oder dem jeweiligen Äquivalent einer anderen Rechtsordnung) abgewiesen wird;

- d) die Emittentin in Liquidation tritt, ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder wesentliche Teile ihres Vermögens veräußert oder anderweitig abgibt.

Dadurch kann es bei der Emittentin zu Liquiditätsengpässen kommen, wodurch die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den nicht gekündigten Anleihen beeinträchtigt werden kann.

Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass im Fall der vorzeitigen Tilgung der Anleihen eine Wiederveranlagung ihres Kapitals nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann.

Die Emittentin ist gemäß den Anleihebedingungen berechtigt, die Anleihen vor deren Endfälligkeit rückzuführen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung der Anleihen ist nicht sichergestellt, dass der Investor eine Wiederveranlagungsmöglichkeit zu zumindest gleichwertigen Konditionen finden wird.

Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Anleihen erheblich verringern.

Bei der Zeichnung, dem späteren Kauf oder Verkauf und bei der Verwahrung der Anleihen können für die Anleger Provisionen, Gebühren, Spesen und andere Transaktionskosten anfallen, die zu einer erheblichen Kostenbelastung führen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Durch die Kostenbelastung können die Ertragschancen erheblich vermindert werden.

Anleger sind vom Funktionieren der Abwicklungsprozesse bei der OeKB abhängig.

Die Anleihen sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft, welche von der OeKB als Wertpapiersammelbank verwahrt wird. Die den Anleihegläubigern an dieser Sammelurkunde zustehenden Miteigentumsanteile oder – rechte können nur gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wertpapiersammelbank übertragen werden. Dabei sind die Anleihegläubiger vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse innerhalb der OeKB abhängig.

Solange die Anleihen durch die Sammelurkunde verbrieft sind, wird die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf die Anleihen durch Zahlungen an die Zahlstelle nachkommen. Die Zahlstelle leitet diese Zahlungen an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber weiter. Die Zahlung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Anleihen. Anleihegläubiger sind daher auch in Bezug auf den Erhalt den für sie bestimmten Zahlungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse bei der Wertpapiersammelbank und den Clearingsystemen abhängig.

Die Anleihen unterliegen nicht dem System der Einlagensicherung.

Forderungen der Anleger aus den Anleihen gegen die Emittentin sind nicht Gegenstand der Einlagensicherung der Banken. Anleger sind daher dem Insolvenzrisiko der Emittentin und damit dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Anleihen nicht oder nicht vollständig erfüllt. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Anleger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das KuratorenG und das Kur-ErgänzungsG sehen in verschiedenen Fällen, insbesondere bei einer Insolvenz der Emittentin, vor, dass Anleger ihre Ansprüche aus den Anleihen nicht eigenständig ausüben können, sondern die Rechte der Gläubiger der Anleihen von einem vom zuständigen Gericht bestellten Kurator mit Wirkung für alle Gläubiger der Anleihen wahrgenommen werden.

Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.

Bei den im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements der Emittentin. Sie geben die gegenwärtige Auffassung des Managements im Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden. Dies kann zu möglicherweise erheblich nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu erheblich nachteiligen Auswirkungen für Anleger führen.

Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, es kann zu Veruntreuungen des Vermögens der Emittentin kommen oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenskonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen.

Die Interessen der Emittentin und jene der Anleihegläubiger sind nicht deckungsgleich. So können weitere Fremdkapitalemissionen der Emittentin einen nachteiligen Einfluss auf den Wert der Anleihen haben. Die internen Kontrollen der Emittentin in Bezug auf die Veruntreuung des Vermögens der Emittentin können sich als unzureichend erweisen. Die Emittentin ist auch berechtigt, Geschäfte abzuschließen, die die Anleihen direkt oder indirekt betreffen, und sie kann in Bezug auf diese Geschäfte genauso handeln, wie wenn die Anleihen nicht ausgegeben worden wären. Diese Geschäfte können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Anleihen haben. Die Emittentin trifft keine Pflicht, die Inhaber der Anleihen über derartige Geschäfte zu verständigen, selbst wenn diese Transaktionen dazu geeignet sind, den Wert der Anleihen zu beeinflussen.

Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), könnten zu einer wechselseitigen Verstärkung von in diesem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen.

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben könnten. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken und einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Dadurch kann die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt werden, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen.

Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Anleihen und die Anleger haben.

Die Anleihebedingungen der Anleihen unterliegen österreichischem Recht, wie es zum Datum des Prospekts in Geltung steht. Es können keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen österreichischen Rechts (oder des in Österreich anwendbaren Rechts) oder der Verwaltungspraxis nach dem Datum dieses Prospekts gegeben werden und Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Anleihen und die Anleger haben.

BERATUNG

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Investment- oder Steuerberater. Anleger die die Anleihen und die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Anleihen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über

die Veranlagung entscheiden. Anleger werden aufgefordert, sich vor dem Kauf oder Verkauf von Anleihen über die konkrete Kostenbelastung betreffend Provisionen, Gebühren, Spesen und andere Transaktionskosten zu informieren.

MARKTINFORMATION

Sämtliche marktspezifischen Informationen in diesem Prospekt wurden von der Emittentin gesammelt. Bei Informationen und Daten, die von Dritten stammen, wird auf die entsprechende Quelle verwiesen. Soweit die Emittentin keine Informationen oder Daten von Dritten zur Verfügung hatte, musste sie auf eigene Marktdaten und Schätzungen zurückgreifen. Es ist möglich, dass die von der Emittentin in diesem Prospekt verwendeten Marktinformationen und eigenen Schätzungen mit den tatsächlichen Marktverhältnissen nicht übereinstimmen.

A. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

1.1. Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortlichen Personen

Die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß /Top 53-54, 1200 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 308774 f, übernimmt als Emittentin die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

Dieser Prospekt wird von der WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft als Emittentin gemäß § 8 Abs. 1 und gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 KMG unterfertigt.

1.2. Erklärung der verantwortlichen Personen

Die Vorstandsmitglieder der Emittentin, die Herren Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakirzoglu, haben die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissen nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen wurden, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. ABSCHLUSSPRÜFER

2.1. Namen und Anschrift der Abschlussprüfer der Emittentin, die für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum zuständig waren (einschließlich der Angabe ihrer Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung).

Der Jahresabschluss der WIENWERT Immobilien Finanz AG zum 31.12.2011 wurde von der Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk datiert mit 29.06.2012 versehen. Die Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. war Mitglied der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Der Geschäftsbetrieb der Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. wurde mittlerweile von Deloitte Österreich übernommen.

Der Jahresabschluss der WIENWERT Immobilien Finanz AG zum 31.12.2012 wurde von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (Geschäftsanschrift: Renngasse 1/Freyung, 1013 Wien) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk datiert mit 06.09.2013 versehen. Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH ist Mitglied der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

2.2. Änderung des Abschlussprüfers

Die Commerz-Treuhand GmbH wurde als Abschlussprüfer der Emittentin deswegen nicht wiederbestellt, weil sich diese Gesellschaft aus diesem Geschäftsbereich zurückgezogen hat und aus diesem Grund eine Wiederbestellung zum Abschlussprüfer hätte ablehnen müssen.

Die Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. konnte deswegen als Abschlussprüfer nicht wiederbestellt werden, weil ihr Geschäftsbetrieb von Deloitte Österreich übernommen wurde. Deswegen wurde in weiterer Folge die zuständige

Gesellschaft von Deloitte Österreich, die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, zum Abschlussprüfer der Emittentin bestellt.

Im Geschäftsjahr 2012 ist es zu keiner Änderung des Abschlussprüfers gekommen.

3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

3.1. Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage und Cashflow-Berechnungen sind den geprüften Jahresabschlüssen gemäß UGB der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss gemäß UGB der Emittentin zum 30.06.2013 entnommen.

Die Jahresabschlüsse und der Zwischenabschluss werden jeweils durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen. Diese Finanzinformationen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit anderen Angaben in diesem Prospekt und sollen nur in Zusammenhang mit diesen gelesen werden.

Nachfolgende Darstellung veranschaulicht die Vermögenslagen zum 31.12.2011, 31.12.2012 sowie 30.06.2013:

AKTIVA	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2011
	ungeprüft	geprüft	geprüft
	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.270,72	10.283,76	8.229,96
Sachanlagen	1.236.694,93	1.262.254,84	1.357.759,49
Finanzanlagen	5.906.313,47	5.670.754,52	175.000,00
Anlagevermögen	7.149.279,12	6.943.293,12	1.540.989,45
Vorräte/Waren	7.649.256,49	7.189.120,63	2.716.233,08
Noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	7.000,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	44.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.160.410,35	1.779.134,86	202.875,75
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	755.932,60	579.859,04	1.577.488,90
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	932.729,45	835.909,17	0,00
Übrige Forderungen	7.252.404,45	3.074.354,68	1.953.486,63
Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Wertpapiere	754.074,87	2.416.718,66	4.905.276,57
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.349.574,67	3.443.120,51	5.468.919,79
Umlaufvermögen	21.898.382,88	19.325.217,55	16.824.280,72
Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	9.197,51	33.333,35
Summe AKTIVA	29.047.662,00	26.277.708,18	18.398.603,52
PASSIVA	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2011
	ungeprüft	geprüft	geprüft
	EUR	EUR	EUR
Grundkapital	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Kapitalrücklagen	5.294.022,10	4.229.173,51	2.938.050,52
Eigenkapital	5.694.022,10	4.629.173,51	3.338.050,52
Unversteuerte Rücklagen	662,92	662,92	704,58
Rückstellungen	954.025,04	1.003.943,04	881.612,72
Anleihen	9.043.579,67	7.519.579,67	4.901.579,67
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.301.538,40	6.936.175,51	5.586.949,51
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.978.644,49	2.916.166,29	313.708,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.381,59	421.428,04	193.435,31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.990.547,46	1.849.671,45	2.368.830,69
Einlagen stiller Gesellschafter	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	863.260,33	950.907,75	763.732,52
Verbindlichkeiten	22.398.951,94	20.643.928,71	14.178.235,70
Summe PASSIVA	29.047.662,00	26.277.708,18	18.398.603,52
Eventualverbindlichkeiten	19.041.366,00	20.965.800,00	6.240.000,00

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses der Emittentin zum 30.06.2013.

Auf Grund der insbesondere im Geschäftsjahr 2012 getätigten Investitionen sowohl in bestehende Objekte als auch den Zukauf neuer Objekte ergibt sich zum 31.12.2012 ein im Vergleich zum Vorjahr erhöhter Bestand an im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien. Zum Stichtag des Zwischenabschlusses zum 30.06.2013 hat sich die Vermögenslage der Emittentin im Vergleich zum Stichtag 31.12.2012 auf Grund der Veräußerung von Immobilienbeteiligungen verbessert.

Das Fremdkapital besteht aufgrund der fast ausschließlich projektweisen Finanzierung des Unternehmens aus vorwiegend kurzfristigen Komponenten. Zum Stichtag des Zwischenabschlusses der Emittentin zum 30.06.2013 haben sich die Verbindlichkeiten aus Anleihen auf Grund von Zeichnungen der bestehenden nicht-prospektpflichtigen Anleihe (ISIN AT0000A0XB13) im Vergleich zum Stichtag 31.12.2012 erhöht.

Ausgewählte Positionen zur Erläuterung der Ertragslage stellen sich wie folgt dar:

Gewinn- und Verlustrechnung	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
	ungeprüft	ungeprüft	geprüft	geprüft
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	864.554,07	2.268.118,60	6.384.352,78	8.728.948,53
Bestandveränderungen	-7.000,00	0,00	7.000,00	0,00
sonstige betriebliche Erträge	13.548,01	82.067,48	113.021,55	95.056,00
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	384.715,23	1.279.144,77	3.829.868,15	4.779.128,97
Personalaufwand	139.585,92	184.037,48	787.203,53	323.596,24
Abschreibungen	39.367,12	18.253,78	74.955,61	85.140,42
sonstige betriebliche Aufwendungen	656.801,23	704.848,38	2.012.664,69	2.872.860,19
Betriebserfolg	-349.367,42	163.901,67	-200.317,65	763.278,71
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00	80.000,00	381.543,88
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	356.220,51	98.765,36	483.716,29	164.035,36
Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und	1.486.958,31	232.195,35	1.394.799,17	996.126,50
Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	0,00	19.812,32	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	343.962,81	235.487,41	840.726,46	763.273,47
Finanzerfolg (Zwischensumme)	1.499.216,01	95.473,30	1.097.976,68	778.432,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.149.848,59	259.374,97	897.659,03	1.541.710,98
außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	855.481,20	16.179,72
Steuern vom Einkommen und Ertrag	85.000,00	139.756,60	462.058,90	525.507,88
Jahresüberschuss	1.064.848,59	119.618,37	1.291.081,33	1.032.382,82
Auflösung zu un versteuerten Rücklagen	0,00	0,00	41,66	0,00
Jahresgewinn	1.064.848,59	119.618,37	1.291.122,99	1.032.382,82
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.358.607,77	1.067.484,78	1.067.484,78	35.101,96
Bilanzgewinn	3.423.456,36	1.187.103,15	2.358.607,77	1.067.484,78

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses der Emittentin zum 30.06.2013.

Der im Jahresvergleich zum Geschäftsjahr 2012 in 2011 erhöhte Umsatz resultiert aus vermehrten Grundstücksveräußerungen sowie einer im Geschäftsjahr 2011 durchgeführten Verschmelzung mit einer Projektgesellschaft¹.

¹ Die WW 5 F 14 GmbH (FN 347987 x), deren Alleingesellschafterin die Emittentin war, wurde mit Umgründungstichtag 31.03.2011 mit der WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft verschmolzen.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zu den Vorjahreszeiträumen verminderten Umsatzerlöse führen nach Ansicht der Emittentin jedoch zu keiner wesentlichen Verschlechterung ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Des Weiteren wurden verstärkt Investitionen in die Vertriebsaktivitäten und der Ausweitung der Geschäftstätigkeiten wie unter anderem den Wohnungsneubau sowie den Ausbau der Unternehmensorganisation getätigt.

Cashflow

Die im Folgenden dargestellten Bestandteile des Cashflows bzw. der Geldflussrechnung sind eigene Berechnungen der Emittentin auf Basis der historischen Finanzinformationen und ergeben im Jahres- und Halbjahresvergleich, dargestellt in TEUR, folgendes Bild:²

Geldflussrechnung	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
	ungeprüft	ungeprüft	geprüft	geprüft
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.150	259	898	1.542
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-585	251	501	6.510
Anfangsbestand Geld und Geldanlagen	3.443	5.469	5.469	2.460
Cashflow aus Umgründungen	0	35	630	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-701	16	31	6.302
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-282	-2.775	-5.549	-3.674
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	889	1.431	2.862	381
Endbestand Geld und Geldanlagen	3.350	4.176	3.443	5.469

Quelle: Lagebericht des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin zum 31.12.2012 sowie des ungeprüften Zwischenabschlusses der Emittentin zum 30.06.2013.

Die Geldflussrechnung des Jahres 2012, einschließlich der Vorjahresvergleichszahlen, wurde vom Abschlussprüfer der Emittentin separat geprüft und mit einem positiven Prüfungsurteil versehen. Für die Geldflussrechnung 2011 konnte kein separates Prüfungsurteil eingeholt werden, da der Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2011 keine aufrechte Berufsberechtigung bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mehr hat.

Im Geschäftsjahr 2011 konnte durch einen Anstieg der Umsatzerlöse eine Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erreicht werden. Im Geschäftsjahr 2012 konnten neue Liegenschaften bzw. Anteile an Liegenschaftsbesitzgesellschaften erworben werden und es wurden Investitionen in bestehende Liegenschaften und den Ausbau der Vertriebs- und Unternehmensorganisation durchgeführt. Der im laufenden Geschäftsjahr 2013 negative Cashflow resultiert insbesondere aus laufenden Investitionen und Ausgaben in der operativen Immobilien- und Projektentwicklung, denen Einnahmen auf Grund der Projektzyklen in Folgeperioden folgen werden. Im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2012 stattgefundenen Umgründungen wird auf Abschnitt A, Kapitel 7.1, Seite 55ff dieses Prospekts verwiesen.

4. RISIKOFAKTOREN

Es wird auf die Angaben im Kapitel "Risikofaktoren", Seite 24ff verwiesen.

² Durch die Angabe in vollen tausend Euro können sich bei der Addition von Beträgen Rundungsdifferenzen ergeben.

5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

5.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin

Die WIENWERT Immobilien Finanz AG, wurde am 19.03.2008 von den beiden Gründern und aktuellen Vorstandsmitgliedern Wolfgang Sedelmayer, von diesem mittelbar über die "XK14" Management Consulting Service GmbH, und Nikos Bakirzoglu mit einem Grundkapital von EUR 70.000,00 gegründet und am 25.04.2008 im Firmenbuch eingetragen. Noch im Jahr 2008 verkaufte Herr Bakirzoglu seine Aktien an der Emittentin an die Bakirtzis Holding GmbH, deren Alleingesellschafter er ist.

Mit Verschmelzungsverträgen vom 23.09.2010 wurden die bisherigen operativen Gesellschaften der Gründer, die Eseba Immobilientreuhand GmbH und die Wienwert Immobilien GmbH, sowie die Projektgesellschaft Wienwert P 7 GmbH als übertragende Gesellschaften mit der WIENWERT Immobilien Finanz AG als übernehmender Gesellschaft verschmolzen. Weiter wurde im Zuge dieser Verschmelzungen eine Erhöhung des Grundkapitals der Emittentin auf insgesamt EUR 400.000,00 beschlossen und durchgeführt. Durch die Reorganisation und Straffung der Unternehmensstruktur gibt es nur noch eine zentrale Gesellschaft, welche die Aktivitäten der Wienwert-Gruppe steuert. Die einzelnen Immobilienprojekte werden grundsätzlich in eigenen Projektgesellschaften, zum Teil auch direkt von der Emittentin geführt. Die Emittentin agiert demnach als operative Holdinggesellschaft.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 07.12.2011 wurde die Projektgesellschaft WW 5 F 14 GmbH, mit Verschmelzungsvertrag vom 14.09.2012 die Projektgesellschaft WW 8 L 144 GmbH und mit Verschmelzungsvertrag vom 20.12.2012 die Projektgesellschaft WW 20 A 6 GmbH, jeweils als übertragende Gesellschaften mit der Emittentin als aufnehmender Gesellschaft verschmolzen. Die von diesen Projektgesellschaften geführten Projekte werden seitdem direkt von der Emittentin fortgeführt.

Nachdem die Emittentin zunächst fast ausschließlich im Bereich Vorsorgewohnungen in klassischen Stilbauten (Altbauten) tätig war (An- und Verkauf von Wohnungen), weitete sie ihre Geschäftstätigkeit in weiterer Folge dahingehend aus, dass Kunden auch Beteiligungen in Form von Kommandit- oder GmbH-Beteiligungen an Projektgesellschaften (Immobilienbesitzgesellschaften) angeboten werden. Die jüngste Ausweitung der Geschäftstätigkeit stellt der Neubaubereich dar, in welchem die Emittentin gemeinsam mit der SÜBA Bau und Baubetreuung AG als Projektpartner über eine gemeinsame Projektgesellschaft auf der Liegenschaft am Rennweg 52/Aspangstraße 27 in 1030 Wien voraussichtlich ab dem Jahr 2015 Wohnungen errichten und dann abverkaufen wird.

5.1.1. Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin.

Emittentin ist die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin unter dem kommerziellen Namen "WIENWERT" auf.

5.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registrierungsnummer.

Die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft mit Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien, ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 308774 f eingetragen.

- 5.1.3. Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin, soweit diese nicht unbefristet ist.

Die Emittentin wurde am 19.03.2008 gegründet und am 25.04.2008 im Firmenbuch eingetragen.

Die Emittentin ist gemäß § 3 ihrer Satzung auf unbestimmte Zeit errichtet.

- 5.1.4. Sitz und Rechtsform der Emittentin ; Rechtsordnung, in der sie tätig ist; Land der Gründung der Gesellschaft; Anschrift und Telefonnummer des eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch);

Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht gegründete und bestehende Aktiengesellschaft mit der Geschäftsadresse Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien. Der Sitz ist Wien. Die Telefonnummer ist Tel.: +43 -1-332 0707.

- 5.1.5. Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Mit 01.11.2012 wurde seitens der Emittentin eine nicht- prospektpflichtige Anleihe (ISIN AT0000A0XB13) mit einem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gezeichneten Anleihekaptial von EUR 2.344.000,00 begeben.

5.2. Investitionen

- 5.2.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses.

Im Geschäftsjahr 2012 bzw. bis zur Erstellung des Prospekts sind seitens der Emittentin bzw. ihrer Beteiligungsgesellschaften insbesondere die nachfolgend näher beschriebenen Investitionen hervorzuheben:

Lerchenfelderstrasse 67, 1070 Wien

Im Wiener Bezirk Neubau befindet sich das Projekt Lerchenfelderstrasse 67, 1070 Wien. Der Jahrhundertwende-Stilbau mit neugotischem Entrée und Innenhof wird in den Jahren 2013 bis 2015 generalsaniert. Auf insgesamt 4.975 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf einen Straßen- und einen Hoftrakt, entstehen 61 Vorsorge- und Eigentumswohnungen sowie neun Luxus-Dachterrassen Penthouses. Die zwischen 40 m² und 120 m² großen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über zahlreiche Freiflächen, wie z. B. Eigengärten oder Balkone und Terrassen.

Im Dachgeschoß entstehen auf insgesamt 580 m² Nettonutzfläche Dachterrassenwohnungen mit einer Gesamtterrassenfläche von rund 458 m².

Rennweg 52, 1030 Wien

Die Emittentin hat gemeinsam mit der SÜBA Bau und Baubetreuung AG als Projektpartner über eine gemeinsame Projektgesellschaft, die Rennweg 52 Projektgesellschaft m.b.H., an der beide Gesellschaften zu je 50% beteiligt sind, die Liegenschaft am Rennweg 52/Aspangstraße in 1030 Wien übernommen. Es handelt sich hierbei um das Firmengelände der Walter Niemetz Süßwarenfabrik- Fabrikation von Zucker-, Schokolade-, Konditorei- und Dauerbackwaren GmbH & Co. KG (FN 6946 s), im Folgenden kurz „Niemetz“, welche das Betriebsgelände noch maximal drei Jahre im Rahmen eines Mietverhältnisses nutzen darf. Nach Räumung der Liegenschaft durch Niemetz wird die Emittentin gemeinsam mit ihrem Projektpartner auf dem Gelände Wohnungen errichten. Aufgrund der zwischenzeitlichen Insolvenz des bisherigen

Eigentümers kann es möglicher Weise zu einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses kommen.

Auf dieser Liegenschaft ist laut aktueller Bebauungsbestimmung insgesamt eine Bebauung mit 7.000 m² Wohnnutzfläche möglich. Im Wege der Projektgesellschaft werden insgesamt 95 Wohnungen, gegliedert in drei Baueinheiten mit begrünten Innenhöfen, errichtet. Es werden sowohl Vorsorgewohnungen als auch Eigentumswohnungen für Eigennutzer entstehen.

5.2.2. Angaben über die wichtigsten künftigen Investitionen der Emittentin, die von ihren Verwaltungsorganen bereits fest beschlossen sind.

Die Emittentin hat gemeinsam mit der SÜBA Bau und Baubetreuung AG als Projektpartner über eine gemeinsame Projektgesellschaft, die Rennweg 52 Projektgesellschaft m.b.H., das Niemetz-Firmengelände am Rennweg/Aspangstraße übernommen. Es ist beschlossen, dass die Projektgesellschaft voraussichtlich ab dem Jahr 2015 auf dem Gelände Wohnungen mit einer Gesamtnutzungsfläche von 7.000 m² errichten wird.

5.2.3 Angaben über voraussichtliche Quellen für Finanzierungsmittel, die zur Erfüllung der in 5.2.2. genannten Verpflichtungen erforderlich sind.

Es ist geplant, diese zukünftige Investition der Projektgesellschaft aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Gesellschafterzuschüssen bzw. Gesellschafterdarlehen der Emittentin und der SÜBA Bau und Baubetreuung AG sowie der projektspezifischen Aufnahme von Fremdkapital durch die Projektgesellschaft zu finanzieren.

6. GESCHÄFTSÜBERBLICK

6.1. Haupttätigkeitsbereiche

6.1.1. Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Emittentin hat sich auf Immobilien-Investments in Altwiener Stil-Häuser spezialisiert. Die Kernkompetenz der Emittentin liegt im Kauf klassischer Wiener Stil-Häuser sowie deren Sanierung und Flächenentwicklung. Je nach Eignung und Potential der Objekte werden Anlegern verschiedene Investitionsmöglichkeiten angeboten:

- Immobilienbeteiligungen, bei denen Anleger im Rahmen eines Gesellschaftsanteils Anteile an einer Immobilie erwerben
- Klassische Vorsorgewohnungen, die dem Aufbau von Vermögen bzw. der Sicherung eines Zusatzeinkommens dienen
- Wohnungen für Eigennutzer
- Zinshäuser und Zinshausanteile für vermögende Privatinvestoren

Der Tätigkeitsbereich der Emittentin kann demnach im Wesentlichen in drei Geschäftsfelder eingeteilt werden:

- Segment 1:
Ankauf, Entwicklung von Immobilien und Verkauf als Vorsorgewohnung oder an Eigennutzer
- Segment 2:
Ankauf, Entwicklung von Immobilien und Verkauf im Rahmen von Immobilienbeteiligungsmodellen (Beteiligungen an Gesellschaften die Immobilien halten und entwickeln)
- Segment 3:
Ankauf, Entwicklung von Immobilien und langfristiges Halten von Zinshäusern im Eigenbestand

In Segment 1 erzielt die Emittentin Gewinne durch den Verkauf von Vorsorge- und Eigentumswohnungen, sowie durch Mieteinnahmen während der Zeit zwischen Ankauf und Verkauf. Darüber hinaus erhält die Emittentin ein allfälliges Entgelt für die Übernahme der Verwaltung der Wohnung für den Endkunden während des vereinbarten Zeitraums.

In Segment 2 erzielt die Emittentin Gewinne durch den Verkauf von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen an Gesellschaften, welche der Beteiligung durch Anleger dienen, sowie den Verkauf von Anteilen an diesen Gesellschaften (z.B. Bauherrenmodelle) und durch Mieteinnahmen während der Zeit zwischen Ankauf und Verkauf sowie das Entgelt für die Übernahme des Projektmanagements für die Beteiligungsgesellschaft während der Beteiligungsdauer. Am Ende der Beteiligungsdauer ist die Gesamtverwertung der Liegenschaft und die Verteilung des Erlöses aus der Liquidation der Beteiligungsgesellschaften an die Anleger vorgesehen. Im Vergleich zum Segment 1 sieht die Emittentin bei Segment 2 Vorteile darin, dass Investoren, die nicht die notwendigen Mittel zum Ankauf einer Wohnung (Segment 1) haben, trotzdem die Investition in ein Immobilienprojekt ermöglicht wird. Der Endkunde / Investor trägt bei einem Investment in Immobilienbeteiligungen die Kosten für Entwicklungen und Sanierungen der Liegenschaft, wobei das gesamte Projektmanagement seitens der Emittentin bereitgestellt und der Beteiligungsgesellschaft in Rechnung gestellt wird.

In Segment 3 erzielt die Emittentin Gewinne durch langfristige Vermietung. Die angekauften Immobilien stehen der Emittentin längerfristig zur Verfügung.

6.1.2. Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder Dienstleistungen.

Gegen Ende des Geschäftsjahres 2012 hat die Emittentin gemeinsam mit der SÜBA Bau und Baubetreuung AG als Projektpartner über eine gemeinsame Projektgesellschaft, die Rennweg 52 Projektgesellschaft m.b.H., das Niemetz-Firmengelände am Rennweg/Aspangstraße übernommen. Der bisherige Eigentümer kann das Betriebsgelände noch drei Jahre nutzen, dann wird die Projektgesellschaft auf dem Gelände Wohnungen errichten. Aufgrund der zwischenzeitlichen Insolvenz des bisherigen Eigentümers kann es möglicherweise zu einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses kommen.

Mit dieser Projektgesellschaft wird die Emittentin erstmalig gemeinsam mit einem Partner, der über langjährige Erfahrung in diesem Segment verfügt, im Wohnungsneubau aktiv.

6.2. Wichtigste Märkte

Die Emittentin ist ausschließlich auf dem österreichischen Markt aktiv. Der überwiegende Teil der Immobilienprojekte befinden sich im Großraum Wien.

Die größten aktuellen Projekte der Emittentin und der von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Beteiligungsgesellschaften sind:

- 1010 Wien, Getreidemarkt 10
- 1050 Wien, Hofgasse 5
- 1070 Wien, Kaiserstraße 26
- 1100 Wien, Troststraße 49
- 1070 Wien, Lerchenfelderstraße 67
- 1080 Wien, Lerchenfelderstraße 144
- 1130 Wien, Wattmanngasse 25
- 1180 Wien, Mitterberggasse 24
- 1200 Wien, Allerheiligenplatz 6
- 1200 Wien, Allerheiligenplatz 13
- 1030 Wien, Rennweg 52

- 8234 Pinggau, Raiffeisenstraße 13

Des Weiteren befinden sich kleinere Objekte in der Steiermark, in Salzburg und in Tirol.

6.3. Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition.

Die Emittentin hat keine Angaben zu ihrer Wettbewerbsposition aufgenommen.

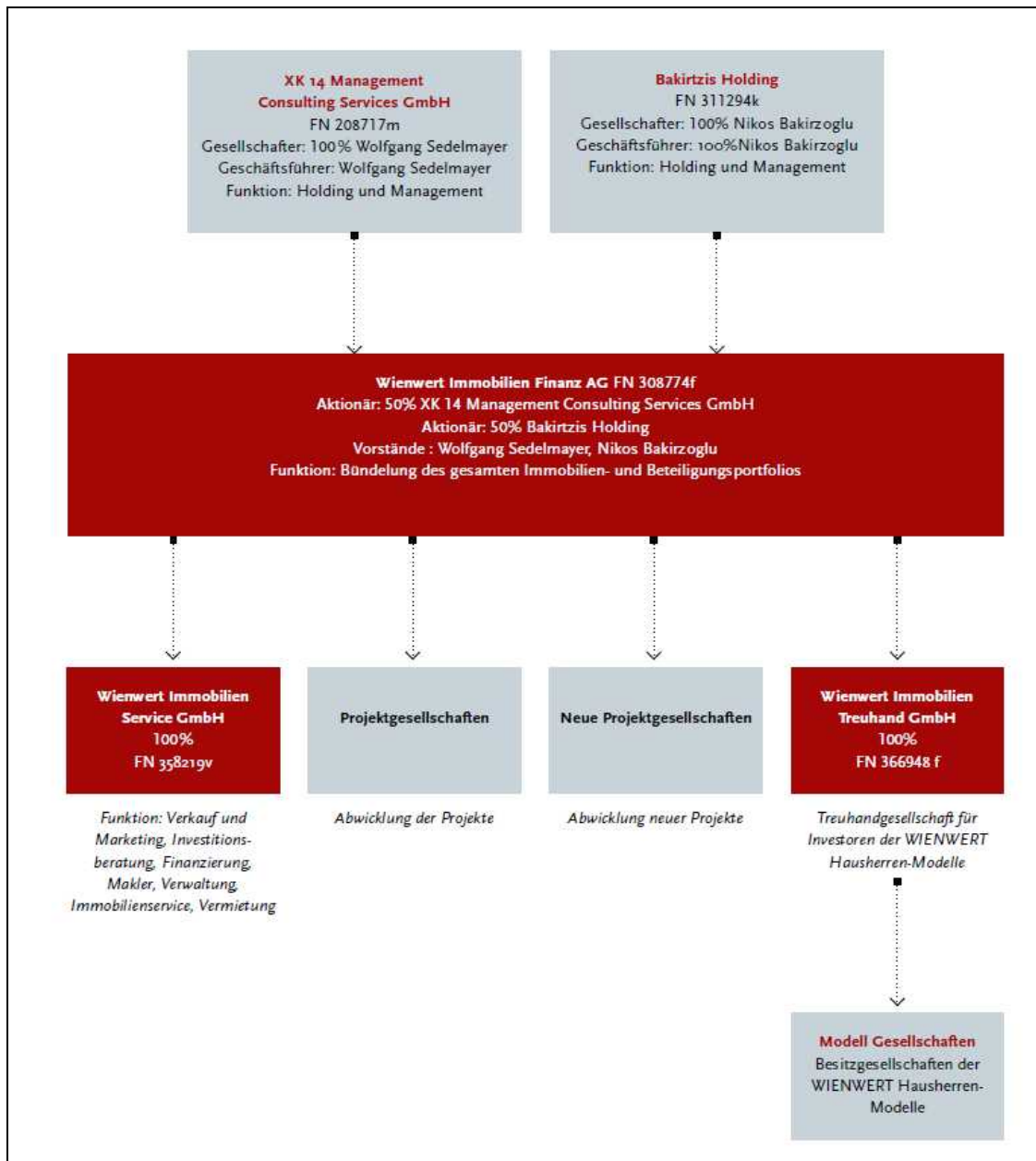
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

7.1. Beschreibung des Konzerns und der Stellung der Emittentin innerhalb der WIENWERT-Gruppe.

Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an.

Die Emittentin ist operative Holdinggesellschaft der WIENWERT-Gruppe und von keiner anderen Einheit in dieser Gruppe abhängig.

Nachfolgende Übersicht veranschaulicht die grobe Struktur der WIENWERT-Gruppe:



Quelle: Eigene Darstellung

Die überwiegend unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen setzen sich insbesondere zusammen aus:

- Projekt- und Abwicklungsgesellschaften:
Die Emittentin hält teilweise direkt oder über eine Beteiligung an Immobilienbesitzgesellschaften die jeweiligen Objekte, welche somit großteils mehrheitlich kontrolliert und gesteuert werden.
- Servicegesellschaft für die operative Projektbetreuung:
Über eine eigene, direkt gehaltene Servicegesellschaft wird der überwiegende Teil von bau- und projektspezifischen Transaktionen abgewickelt und über einheitliche Verrechnungsmatrizen ursachengerecht zugeordnet. Ferner sind in der Servicegesellschaft verschiedene operative sowie administrative Bereiche wie bspw. Einkauf, Marketing, Vertrieb, Personal und Finanzen gebündelt.

- Eine Treuhandgesellschaft für die treuhändige Abwicklung im Rahmen der Immobilienbeteiligungen mit fremden Dritten.

In der Holding-Gesellschaft sind das Management und die Produktentwicklung gebündelt.

Zum Datum des letzten geprüften Abschlusses (31.12.2012) hält die Emittentin unmittelbar oder mittelbar Anteile an folgenden Unternehmen:

<u>Firmenname</u>	<u>Firmensitz</u>	<u>Firmenbuchnr.</u>	<u>Anteil in %</u>
<u>WIENWERT Immobilien Service GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>358219 v</u>	<u>100.0</u>
<u>WIENWERT Immobilien Treuhand GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>366948 f</u>	<u>100.0</u>
<u>WW 18 M 24 GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>344834 i</u>	<u>100.0</u>
<u>WIENWERT FMZ Eins GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>380241 d</u>	<u>100.0</u>
<u>WW 13 W 25 GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>387389 s</u>	<u>98.3</u>
<u>WW 7 L 67 GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>374690 s</u>	<u>96.5</u>
<u>WIENWERT Getreidemarkt 10 Immobilienbesitz GmbH</u>	<u>1200 Wien</u>	<u>286026 b</u>	<u>65.0</u>
<u>Rennweg 52 Projektgesellschaft m.b.H.</u>	<u>1040 Wien</u>	<u>387519 g</u>	<u>50.0</u>

Die Beteiligung der Emittentin an der WIENWERT Getreidemarkt 10 Immobilienbesitz GmbH wird treuhändig von der WIENWERT Immobilien Treuhand GmbH gehalten.

31,5% der Anteile an der WW 7 L 67 GmbH werden treuhändig von der WIENWERT Immobilien Treuhand GmbH für die Emittentin gehalten.

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgten folgende gesellschaftsrechtlichen Vorgänge:

Die WW 20 A 6 GmbH wurde zum Umgründungstichtag 30.09.2012 als übertragende Gesellschaft mit der Emittentin als übernehmender Gesellschaft verschmolzen.

Die WW 8 L 144 GmbH wurde zum Umgründungstichtag 31.12.2011 mit der Emittentin als übernehmender Gesellschaft verschmolzen.

Die Firma der Wattmanngasse 25 Immobilienbesitz GmbH wurde auf WIENWERT Wattmanngasse 25 Immobilienbesitz GmbH geändert. Der Geschäftsanteil an der WIENWERT Wattmanngasse 25 Immobilienbesitz GmbH wurde von der Emittentin in weiterer Folge an die WW 13 W 25 GmbH verkauft, an welcher idente Beteiligungsverhältnisse wie an der WIENWERT Wattmanngasse 25 Immobilienbesitz GmbH bestehen. Danach wurde die WIENWERT Wattmanngasse 25 Immobilienbesitz GmbH zum Umgründungstichtag 30.09.2012 als übertragende Gesellschaft mit der WW 13 W 25 GmbH als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen.

Schließlich hat die Emittentin gemeinsam mit der SÜBA Bau und Baubetreuung AG die Rennweg 52 Projektgesellschaft m.b.H. gegründet und hält 50% an dieser.

Im laufenden Geschäftsjahr 2013 fanden bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Umgründungsvorgänge statt.

7.2. Abhängigkeit von anderen Unternehmen innerhalb Gruppe

Die Emittentin ist von ihren Beteiligungsgesellschaften insofern abhängig als sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens der Beteiligungsgesellschaften angewiesen ist, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern zu bedienen.

8. TRENDINFORMATIONEN

8.1. Veränderungen seit dem letzten geprüften Jahresabschluss der Emittentin

Seit dem 31.12.2012 sind keine Ereignisse vorgefallen, die einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

8.2. Aussichten der Emittentin

Wien hat sich sowohl national als auch international als Investitionsstandort etabliert. Eine hohe Investitionsnachfrage und die Wirtschaftskraft des Standortes Wien sind wesentliche Merkmale dieses Marktes.³

Die Nachfrage für Wohnimmobilien in attraktiven und wachsenden Ballungsräumen ist nach wie vor groß. Im Fokus privater und gewerblicher Investoren steht derzeit die vergleichsweise sichere Veranlagung in Immobilien, während die Renditeerwartungen in den Hintergrund treten.⁴

Die steigende Nachfrage nach Immobilien lässt sich vor allem erklären durch:

- die zunehmende Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Währungsentwicklung des Euro
- die Intention sich gegen eine drohende Inflationsgefahr abzusichern,
- das geschwächte Vertrauen in Banken und in Bankprodukte,
- das niedrige Zinsniveau und auch
- der Vorsorgegedanke (Altersvorsorge, Wohnbedürfnis von Angehörigen).

Laut einer Analyse des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) sind die Preise für Eigentumswohnungen in Wien im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr in Abhängigkeit der jeweiligen Lage der Eigentumswohnungen gestiegen. Für begehrte Objekte in sehr guten Lagen konnten sogar überdurchschnittliche Preissteigerungen von bis zu 19% erzielt werden.⁵ In 2012

³ Vgl. die Pressaussendung vom 29.01.2013 der Statistik Austria über die regionale Handelsbilanz, abzurufen unter: "www.statistik.at/web_de/dynamic/presse/069469".

⁴ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2013 der EHL Unternehmensgruppe, abzurufen unter: "www.ehl.at/de/marktberichte".

⁵ Vgl. Immobilienpreisspiegel 2012 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. S. 191.

setzt sich der Preisanstieg bei neuen wie auch gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien weiter fort.⁶

Diese kontinuierliche Wertsteigerung kann unter anderem auf mehrere Faktoren zurückgeführt werden:

- Die hohe Wirtschaftskraft der Region und die wirtschaftliche Vernetzung mit Ländern in Zentral- und Osteuropa
- Wien ist laut Analyse des Beratungsunternehmens Mercer auch im Jahr 2012 eine der Städte mit der weltweit höchsten Lebensqualität.⁷
- Wien wächst, vor allem durch ständigen Zuzug. So ist die Einwohnerzahl der Hauptstadt alleine zwischen 1996 und 2006 von 1,54 Mio. auf 1,66 Mio. gestiegen. Nach einer Prognose der Statistik Austria wird Wien künftig das stärkste Bevölkerungswachstum aller neun Bundesländer aufweisen. Für 2015 erwarten die Experten 1,76 Mio. Einwohner, bis 2030 soll die Zahl auf 1,91 Mio. steigen.⁸

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren geht das Management der Emittentin weiterhin von einer guten Nachfrage und stabilen Marktsituation am Wiener Immobilienmarkt aus.

Aus Sicht der Emittentin führen neben dem stagnierenden Wohnungsneubau vor allem die wachsenden Einwohnerzahlen, speziell in österreichischen Ballungsräumen wie Wien, sowie die Tendenz zu Ein-Personen-Haushalten („Singlehaushalte“) zu einer Angebotsverknappung, aus der wiederum steigende Immobilienpreise resultieren.

Dennoch gelten in Österreich insbesondere in Hinblick auf Mietpreiserhöhungen strenge gesetzliche Vorschriften, die somit nur in eingeschränkten Maße Anpassungen zulassen. Gleichzeitig gestiegene Immobilienpreise können demnach in sinkenden Renditen von Immobilien resultieren.

In Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten dürfte aus Sicht der Emittentin das Finanzmarktumfeld in 2012 und 2013 weiterhin angespannt bleiben, was sich in einer Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe bzw. höheren Kosten bei der Kreditaufnahme zeigen könnte.

9. GEWINNPROGNOSEN – ODER SCHÄTZUNGEN

In diesem Prospekt sind keine Gewinnprognosen oder -schätzungen enthalten.

⁶ Vgl. Immobilienpreisspiegel 2012 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, S. 191ff.

⁷ Vgl. 2012 Quality of living worldwide city rankings – Mercer survey, abzurufen unter: www.mercer.com/qualityoflivingpr#city-rankings.

⁸ Vgl. die Aussendungen der Statistik Austria zur Entwicklung der Bevölkerungszahl, abzurufen unter: www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung sowie die Presseaussendung vom 09.10.2012, abzurufen unter: www.statistik.at/web_de/dynamic/presse/067547.

10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

10.1. Allgemeines zum Vorstand und zum Aufsichtsrat der Emittentin

a) Vorstand

Nikos Bakirzoglu, geboren 16.01.1963
Garnisongasse 6/24, 1090 Wien

Mitglied des Vorstandes

Funktionen von Nikos Bakirzoglu außerhalb der Emittentin:

- Gesellschafter und Geschäftsführer der WIENWERT Getreidemarkt 10 Immobilienbesitz GmbH
- Gesellschafter und Geschäftsführer der Bakirtzis Holding GmbH
- Geschäftsführer der WW 18 M 24 GmbH
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der BaSe Immobilien OG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der Schopenhauerstraße 67 Immobilienhandel KG
- Geschäftsführer der WIENWERT Immobilien Service GmbH
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der BaSe Vermögensverwaltung OG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT F14 HHM 3 Immobilienhandel KG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT K26/T49 HHM 4 Immobilienhandel KG
- Geschäftsführer der WW 7 L 67 GmbH
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT L144 HHM BETA Immobilienhandel KG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT L144 HHM ALPHA Immobilienhandel KG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der BASEKA Immobilienhandel KG
- Geschäftsführer der WIENWERT FMZ Eins GmbH
- Gesellschafter und Geschäftsführer der WW 13 W 25 GmbH
- Geschäftsführer der Rennweg 52 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.

Wolfgang Sedelmayer, geboren 03.09.1965
Haeckelstraße 5, 1230 Wien

Mitglied des Vorstandes

Funktionen von Wolfgang Sedelmayer außerhalb der Emittentin:

- Gesellschafter und Geschäftsführer der WIENWERT Getreidemarkt 10 Immobilienbesitz GmbH
- Geschäftsführer der WW 18 M 24 GmbH
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der BaSe Immobilien OG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der Schopenhauerstraße 67 Immobilienhandel KG
- Geschäftsführer der WIENWERT Immobilien Service GmbH
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der BaSe Vermögensverwaltung OG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT F14 HHM 3 Immobilienhandel KG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT K26/T49 HHM 4 Immobilienhandel KG
- Geschäftsführer der WW 7 L 67 GmbH
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT L144 HHM BETA Immobilienhandel KG
- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der WIENWERT L144 HHM ALPHA Immobilienhandel KG

- Unbeschränkt haftender Gesellschafter der BASEKA Immobilienhandel KG
- Gesellschafter und Geschäftsführer der WW 13 W 25 GmbH
- Gesellschafter und Geschäftsführer der "XK14" Management Consulting Services GmbH
- Geschäftsführer der WIENWERT Immobilien Treuhand GmbH
- Prokurist der Rennweg 52 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.

b) Aufsichtsrat

Mag. Jürgen Zouplna, geboren 10.02.1969
Dorotheergasse 6-8, 1010 Wien

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Funktionen von Mag. Jürgen Zouplna außerhalb der Emittentin:

- Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstandes der LIMO Privatstiftung

Christina Haug, geboren 23.06.1969
Haeckelstraße 5, 1230 Wien

Stellvertreterin des Vorsitzenden
des Aufsichtsrates

Andrea Bakirzoglu, geboren 14.02.1958
Seidlgasse 37/18, 1030 Wien

Mitglied des Aufsichtsrates

10.2. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie oberes Management/Interessenskonflikte

Die beiden Vorstandmitglieder der Emittentin, Herr Wolfgang Sedelmayer und Herr Nikos Bakirzoglu, sind gleichzeitig mittelbar über ihre Beteiligungsgesellschaften alleinige Aktionäre der Emittentin. Diese haben somit ein Eigeninteresse daran, dass die Emittentin Gewinne erzielt. Ein Interessenkonflikt könnte dadurch resultieren, dass über Gewinnausschüttungen der Emittentin liquide Mittel entzogen werden, welche für die Rückführung des Anleihekaptals nicht oder nicht zur Gänze zur Verfügung stehen.

Bei den Tochtergesellschaften der Emittentin handelt es sich durchwegs um Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren Geschäftsführung gegenüber der Emittentin weisungsgebunden ist. Trotz des im vorangehenden Absatz dargestellten Interesses der beiden Vorstandsmitglieder, Gewinne aus der Emittentin zu Gunsten ihrer Beteiligungsgesellschaften zu entnehmen, könnte sich hier ein weiterer Interessenkonflikt dadurch ergeben, dass diese beschließen, Gewinne der Tochtergesellschaften nicht auszuschütten. Dadurch würden der Emittentin weitere liquide Mittel entzogen werden, welche dann nicht oder nicht zur Gänze zur Rückführung des Anleihekaptals zur Verfügung stehen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende der Emittentin ist selbstständiger Rechtsanwalt und erhält für die Ausübung seiner Funktion ebenso wie die beiden anderen Aufsichtsratsmitglieder keine Vergütung. Frau Christina Haug und Frau Andrea Bakirzoglu sind ebenfalls beratend für die Emittentin tätig und an dieser wie auch an sonstigen Gesellschaften der WIENWERT-Gruppe ebenso wie der Aufsichtsratsvorsitzende nicht beteiligt.

Es besteht ein möglicher Interessenkonflikt zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern Christina Haug und Andrea Bakirzoglu und der Emittentin, weil diese neben ihrer beratenden Tätigkeit in einem persönlichen Naheverhältnis zu den Vorstandsmitgliedern und mittelbaren Gesellschaftern der Emittentin stehen.

11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

11.1. Prüfungsausschuss

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB und nicht am Kapitalmarkt notiert. Eine verpflichtende Bildung eines Prüfungsausschusses ist nicht gegeben. Auf die Bildung eines freiwilligen Prüfungsausschusses wurde bisher verzichtet.

11.2. Corporate Governance-Regelung

Die Einhaltung der Österreichischen Corporate Governance Regelungen sind nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern erlangen nur bei freiwilliger Selbstverpflichtung Geltung. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB und nicht am Kapitalmarkt notiert. Es blieb aus diesem Grund bisher eine öffentliche Erklärung seitens der Emittentin aus, sich dem Österreichischen Corporate Governance Kodex zu unterwerfen.

Die Emittentin legt unabhängig davon höchste Priorität auf Transparenz und Sorgfältigkeit in ihrem laufenden Geschäftsgebaren und in der Wahrnehmung ihrer obliegenden Offenlegungspflichten. Auf Grund des sehr raschen Wachstums der Organisation und der internen Strukturen der Emittentin wird zukünftig ein eigener Compliance-Bereich aufgebaut, der neben der Implementierung auch die Überwachung und Einhaltung von Corporate Governance Regelungen nach österreichischen Vorgaben zur Aufgabe haben wird.

12. HAUPTAKTIONÄRE

12.1. Kontrolle über die Emittentin, Beteiligungs- und Beherrschungsverhältnisse sowie Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer derartigen Kontrolle.

Die derzeitige Aktionärsstruktur stellt sich wie in folgender Tabelle dar:

Name	Stammaktien	
	Stück	%
Bakirtzis Holding GmbH	200.000	50
"XK14" Management Consulting Service GmbH	200.000	50
GESAMT	400.000	100

Quelle: Eigene Darstellung

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Emittentin durch die beiden Gesellschafter, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

12.2. Vereinbarungen deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte.

Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen können.

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

13.1. Historische Finanzinformationen

Folgende Finanzinformationen sind durch die entsprechenden Verweise in dieses Prospekt eingeflossen:

- Geprüfter, mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehener Jahresabschluss gemäß UGB der Emittentin zum 31.12.2011
- Geprüfter, mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehener Jahresabschluss gemäß UGB der Emittentin zum 31.12.2012
- Ungeprüfter Zwischenabschluss gemäß UGB der Emittentin zum 30.06.2013

13.2. Jahresabschluss

Eine Pflicht der Emittentin zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß §§ 244 ff UGB neben den Einzelabschlüssen besteht nicht, auf Grund der größenabhängigen Befreiung gemäß § 246 UGB.

13.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

13.3.1. Erklärung, dass die historischen Finanzinformationen geprüft wurden

Der Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2011 wurde von der Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk datiert mit 29.06.2012 versehen. Die Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. war Mitglied der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Der Geschäftsbetrieb der Peter A. Grüner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. wurde mittlerweile von Deloitte Österreich übernommen.

Der Jahresabschluss der WIENWERT Immobilien Finanz AG zum 31.12.2012 wurde von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH (Geschäftsanschrift: Renngasse 1/Freyung, 1013 Wien) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk datiert mit 06.09.2013 versehen.

13.3.2. Angabe sonstiger Informationen, die von den Abschlussprüfern geprüft wurde.

Neben den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 wurde die Geldflussrechnung des Jahres 2012, einschließlich der Vorjahresvergleichszahlen, vom bestellten Abschlussprüfer geprüft. Für die Geldflussrechnung 2011 konnte kein separates Prüfungsurteil eingeholt werden, da der Abschlussprüfer des Jahresabschlusses 2011 keine aufrechte Berufsberechtigung bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mehr hat.

13.3.3. Finanzdaten, die nicht dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen wurden.

Die in diesem Registrierungsformular enthaltenen Finanzinformationen sind aus den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31.12.2011 und 31.12.2012 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2013 entnommen. Sofern in den in diesem Registrierungsformular erwähnten Tabellen die verwendeten Daten mit "geprüft" versehen sind, so sind diese Finanzinformationen den geprüften Jahresabschlüssen entnommen.

13.4. "Alter" der jüngsten Finanzinformationen

Die jüngsten in diesem Registrierungsformular verwendeten geprüften Finanzinformationen sind dem geprüften Jahresabschluss gemäß UGB der Emittentin zum 31.12.2012 entnommen.

13.5. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

13.5.1. Zwischenabschlüsse

Die Emittentin hat zum 30.06.2013 einen Zwischenabschluss gemäß UGB erstellt, welcher am Sitz der Emittentin hinterlegt wird. Dieser Zwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

13.5.2. Zwischenfinanzinformationen

Die Emittentin hat zum 30.06.2013 einen Zwischenabschluss gemäß UGB erstellt. Dieser Zwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

13.6. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

In den letzten 12 Monaten gab es keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, bis auf den folgenden Aktivprozess der Emittentin:

Am 23.01.2006 wurde zwischen der Wienwert Immobilien GmbH (damals noch WW Immobilien GmbH), deren Rechtsnachfolgerin infolge Verschmelzung die Emittentin ist, und Herrn Lorenz Karall ein Kaufvertrag über die Eigentumswohnungen des Herrn Karall in 1200 Wien, Allerheiligenplatz 13, geschlossen. Ein Teil des Kaufpreises in Höhe von EUR 50.000,00 sollte erst nach Begründung von Wohnungseigentum an den Dachgeschosswohnungen zu Gunsten der Wienwert Immobilien GmbH ausbezahlt werden.

Als die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt waren, hatten sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Abrechnung der Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH Betriebskostenrückstände bei den erworbenen Eigentumswohnungen ergeben, die Eigentumswohnungen waren somit nicht lastenfrei, so dass der vertragliche Treuhänder angewiesen wurde, die verbliebenen EUR 50.000,00 nicht zur Auszahlung zu bringen. Mangels Einigung wurde dieser Betrag in weiterer Folge vom Treuhänder bei Gericht hinterlegt.

Am 01.10.2008 brachte Herr Karall dann Klage auf Zustimmung der Wienwert Immobilien GmbH zur Ausfolgung des hinterlegten Betrages bei Gericht ein, worüber dann nach Klärung der Zuständigkeit beim Landesgericht Wiener Neustadt verhandelt wurde. Im Zuge des Verfahrens wurde die Klage auf die Erlagszinsen ausgedehnt, so dass der Streitwert sodann EUR 52.665,04 betrug.

Mit Urteil vom 18.08.2010 gab das Landesgericht Wiener Neustadt der Klage im Umfang von EUR 50.261,14 (Zustimmung zur Ausfolgung) statt und stellte fest, dass die Abrechnung der Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH falsch gewesen sei und lediglich Betriebskostenrückstände in Höhe von EUR 2.403,90 bestanden hätten. Gleichzeitig wurde die Wienwert Immobilien GmbH zur Bezahlung der Zinsen aus dem Treuhänderlag sowie der Kosten des Verfahrens verpflichtet.

Dieses Urteil wurde rechtskräftig und die Wienwert Immobilien GmbH hat sämtliche Verpflichtungen aus diesem Urteil vollständig erfüllt.

Aufgrund der Feststellungen in diesem Verfahren, wonach die Abrechnung der Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH falsch gewesen ist, hat die Emittentin als Rechtsnachfolgerin der Wienwert Immobilien GmbH am 01.06.2011 eine Klage gegen die Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH über den Betrag von EUR 39.049,10 als durch die Fehlabbrechnung entstandenen Schaden beim Handelsgericht Wien eingebracht. Gegen den ergangenen bedingten Zahlungsbefehl hat die Gegenseite Einspruch erhoben. Die vorbereitende Tagsatzung fand am 01.12.2011 statt. Eine erste Verhandlung zur Aufnahme der angebotenen Beweise fand am 11.02.2013 statt, eine weitere am 11.03.2013. Die letzte Verhandlung zur Einvernahme eines ausstehenden Zeugen fand am 11.04.2013 statt. Danach wurde die Verhandlung geschlossen.

Am 14.08.2013 erging ein Teilurteil des Handelsgerichts Wien, mit welchem der Klage der Emittentin dem Grunde nach stattgegeben wurde. Gegen dieses Urteil hat die Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH fristgerecht Berufung erhoben, über welche das Oberlandesgericht Wien zu entscheiden hat.

13.7. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittenten

Seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres 2012 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin eingetreten.

14. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

14.1. Aktienkapital

14.1.1. Anzugeben sind der Betrag des ausgegebenen Kapitals, die Zahl und Kategorien der Aktien, aus denen es sich zusammensetzt, einschließlich deren Hauptmerkmale; der Teil des ausgegebenen, aber noch nicht eingezahlten Kapitals mit Angabe der Zahl oder des Gesamtnennwerts und der Art der noch nicht voll eingezahlten Aktien, eventuell aufgliedert nach der Höhe, bis zu der sie bereits eingezahlt wurden.

Das Grundkapital ist in Stück 400.000 Aktien im Nennbetrag von je EUR 1,00 zerlegt, welche auf Namen lauten.

14.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft

14.2.1. Anzugeben sind das Register und ggf. die Nummer, unter der die Gesellschaft in das Register eingetragen ist, sowie eine Beschreibung der Zielsetzungen des Emittenten und an welcher Stelle sie in der Satzung und den Statuten der Gesellschaft verankert sind.

Die Emittentin hat gemäß § 1 der Satzung ihren Sitz in der politischen Gemeinde Wien mit der Geschäftsanschrift Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien. Sie ist eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 308774f.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist gemäß § 2 der Satzung

- a) die Vermittlung von Immobilien;
- b) der An- und Verkauf von Immobilien und damit zusammenhängende Beratungen;
- c) die Verwaltung von Immobilien;
- d) die Bauträgertätigkeit;

- e) die Entwicklung und Durchführung von Immobilienverwertungskonzepten jeglicher Art;
- f) die Beteiligung an Unternehmungen und Gesellschaften gleicher oder ähnlicher Art;
- g) Vermittlung von Finanzierungen;
- h) sowie darüber hinaus alle Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind mit Ausnahme von Bank- und Versicherungsgeschäften.

Die Emittentin ist berechtigt, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu gründen.

15. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Emittentin hat keine Verträge geschlossen, die Rechte oder Pflichten zur Folge haben könnten, die sich wesentlich auf die Fähigkeiten der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen.

Daneben bestehen die folgenden von der Emittentin als wesentlich eingestufte Verträge:

Mit der WIENWERT Immobilien Service GmbH hat die Emittentin einen unbefristeten Infrastrukturvertrag abgeschlossen, welcher die WIENWERT Immobilien Service zur Nutzung der Infrastruktur (Büro, EDV, Personal etc.) der Emittentin berechtigt. Die Honorierung ist vom Gewinn der WIENWERT Immobilien Service GmbH abhängig und wird jährlich im Nachhinein verrechnet.

Des Weiteren besteht zwischen der Emittentin als Lizenznehmerin einerseits sowie der Bakirtzis Holding GmbH und der "XK14" Management Consulting GmbH als Lizenzgeber andererseits ein Markenlizenzvertrag über die Nutzung der Marke "WIENWERT" durch die Emittentin. Das jährliche Honorar aus diesem Vertrag beläuft sich auf EUR 120.000,00 netto pro Jahr, das den beiden Lizenzgebern je zur Hälfte zusteht.

16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN

16.1. Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen

Hinsichtlich der in diesem Prospekt verwendeten Berichte von Sachverständigen wird auf den Abschnitt "Durch Verweis aufgenommene Dokumente" verwiesen.

Liste der Sachverständigen:

Name	Geschäftsadresse	Qualifikation
Mag. (FH) Horst Wiesner	2301 Groß Enzersdorf, Franzosenweg 11	Allgemein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
Martin Lehner	1100 Wien, Hämmerlegasse 16/1/12	Allgemein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
EHL Immobilien GmbH (Frau Mag. Karoline Imser, MRICS)	EHL Immobilien GmbH 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 8-10	Allgemein gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige

Quelle: Eigene Darstellung

Nachfolgende tabellarische Übersicht gibt einen Überblick über die in den durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommenen Bewertungsgutachten unmittelbar oder mittelbar auf eigenem Grund gehaltenen Liegenschaften der Emittentin. Die Emittentin erklärt, dass sich gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, insbesondere keine Reallasten eingetragen wurden oder sonstige Belastungen der Liegenschaften (z.B. durch Pfandrechte) erfolgt sind.

Wesentliche Bauten bzw. Wohnungen / Geschäftslokale der Emittentin und deren Projektgesellschaften auf Eigengrund					
	Adresse	Anteil in %	Verkehrswert	Buchwert ¹⁴⁾	Nutzfläche in m ² Jahr des Zugangs ¹⁵⁾
Im Anlagevermögen der Emittentin erfasste Bauten bzw. Wohnungen / Geschäftslokale:					
EZ 3769 im GB Brigittenau ¹⁾	Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien	100,00%	EUR 1.410.000	EUR 990.441	631 2008
Im Anlagevermögen von Projektgesellschaften der Emittentin erfasste Bauten bzw. Wohnungen / Geschäftslokale:					
EZ 353 im GB 01004 Innere Stadt ²⁾	Getreidemarkt 10, 1010 Wien	65,00%	EUR 15.180.000	EUR 4.671.611	2.876 2010
EZ 662 im GB 64013 Pöngau ³⁾	Raffelsteinstraße 13, 8243 Pöngau	100,00%	EUR 1.490.000	EUR 1.364.976	800 2012
Im Umlaufvermögen der Emittentin erfasste Bauten bzw. Wohnungen / Geschäftslokale:					
EZ 414, GB 01008 Margarethen - Regelschloß/Steilplätze ⁴⁾	Hofgasse 5, 1050 Wien	100,00%	EUR 475.000	EUR 415.736	151 2010
EZ 414, GB 01008 Margarethen - Dachgeschoß ⁵⁾	Hofgasse 5, 1050 Wien	100,00%	EUR 645.000	EUR 605.708	220 2010
EZ 1454 im GB 01102 Inzersdorf Stadt ⁶⁾	Troststrasse 49, 1100 Wien	100,00%	EUR 313.000	EUR 341.365	125 2008
EZ 349 im GB 01010 Neubau ⁷⁾	Kaiserstrasse 26, 1070 Wien	100,00%	EUR 2.298.000	EUR 1.654.948	510 2008
EZ 568 im GB 01005 Josefstadt ⁸⁾	Lerchenfelderstraße 144-146, 1080 Wien	100,00%	EUR 2.516.000	EUR 1.805.616	946 2011
EZ 3158 im GB 01620 Brigittenau ⁹⁾	Allerheiligenplatz 6/ Hellwagstraße 24, 1200 Wien	100,00%	EUR 2.350.000	EUR 2.350.297	1.012 2010
Im Umlaufvermögen von Projektgesellschaften der Emittentin erfasste Bauten bzw. Wohnungen / Geschäftslokale:					
EZ 531 im GB 01010 Neubau ⁶⁾	Lerchenfelderstraße 67, 1070 Wien	96,50%	EUR 9.250.000	EUR 9.056.562	3.853 2012
EZ 1148 im GB 01514 Währing ¹¹⁾	Mitterberggasse 24, 1180 Wien	100,00%	EUR 884.000	EUR 710.566	265 2010
EZ 90 im GB 01205 Hietzing ¹²⁾	Wattmanngasse 25, 1130 Wien	98,30%	EUR 8.740.000	EUR 7.650.545	1.856 2011
EZ 1335 im GB 01006 Landstraße ¹³⁾	Renneweg 52, 1030 Wien	50,00%	EUR 7.000.000	EUR 7.534.700	7.000 2012
GESAMT Bauten bzw. Wohnungen / Geschäftslokale auf Eigengrund der Emittentin-Gruppe			EUR 52.551.000	EUR 39.153.071	20.243

1) siehe Gutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 28.01.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile EZ 3769, GB 01620 Brigittenau

2) siehe Gutachten der EHL Immobilien GmbH vom 31.07.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Dachgeschoßausbaus der Liegenschaft EZ 353, GB 01004 Innere Stadt

3) siehe Gutachten von Martin Lehner vom 24.06.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 662, GB 64013 Pöngau

4) siehe Gutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 29.01.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile EZ 414, GB 01008 Margarethen

5) siehe Gutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 29.01.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile der Dachgeschoßbauten EZ 414, GB 01008 Margarethen

6) siehe Gutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner und Martin Lehner vom 24.01.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile EZ 1454, GB 01102 Inzersdorf Stadt. Der ausgewiesene Verkehrswert ist geringer als der Buchwert, da im Verkehrswertgutachten bereits Abverkäufe berücksichtigt worden sind, welche auf Grund der Rechnungslegungsvorschriften noch keine Berücksichtigung im Buchwert finden konnten.

7) siehe Gutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner und Martin Lehner vom 20.01.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile EZ 349, GB 01010 Neubau

8) siehe Gutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Um- und Ausbaus der Liegenschaftsanteile EZ 568, GB 01005 Josefstadt

9) siehe Gutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Um- und Ausbaus der Liegenschaftsanteile EZ 3158, GB 01620 Brigittenau

10) siehe Gutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Um- und Ausbaus der Liegenschaftsanteile EZ 531, GB 01010 Neubau

11) siehe Gutachten von Mag. (FH) Horst Wiesner vom 24.06.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile EZ 1148, GB 01514 Währing

12) siehe Gutachten der EHL Immobilien GmbH vom 24.07.2013 zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Um- und Ausbaus der Liegenschaftsanteile EZ 90, GB 01205 Hietzing

13) von der SUBA Bau und Baubetreuung AG wurde ein Wertermittlungsgutachten zum Stichtag 16.10.2012 eingeholt, das den angegebenen Verkehrswert ausweist. Seitens des Gutachters wurde jedoch keine Zustimmung zur Veröffentlichung seines Gutachtens erteilt. Der ausgewiesene Verkehrswert beinhaltet nicht das zukünftige Entwicklungspotential dieser Liegenschaft, weshalb der Verkehrswert unterhalb des Buchwertes liegt, welcher bereits angefallene Entwicklungskosten beinhaltet.

14) zum Stichtag 31.12.2012

15) Jahr des Zugangs zum Immobilienportfolio der Emittentin bzw. deren Projektgesellschaften

Quelle: Eigene Darstellung

16.2. Von Seiten Dritter übernommener Angaben

Informationen von Dritten betreffend Markt- und Wirtschaftsdaten sind bei der Erstellung des Prospekts in Abschnitt A, Punkt 8.2., Seite 59f verwendet worden und mit Quellennachweisen versehen.

In diesem Prospekt wurden mit Ausnahme der in der Folge angeführten Informationen keine Angaben von Seiten Dritter übernommen:

- Pressaussendung vom 29.01.2013 der Statistik Austria, abzurufen unter: "www.statistik.at/web_de/dynamic/presse/069469"
- Wohnungsmarktbericht 2013 der EHL Unternehmensgruppe, abzurufen unter: "www.ehl.at/de/marktberichte"
- Immobilienpreisspiegel 2012 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- 2012 Quality of living worldwide city rankings – Mercer survey, abzurufen unter: "www.mercer.com/qualityoflivingpr#city-rankings"
- Aussendungen der Statistik Austria zur Entwicklung der Bevölkerungszahl, abzurufen unter: "www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung" sowie die Pressaussendung vom 09.10.2012, abzurufen unter: "www.statistik.at/web_de/dynamic/presse/067547"

Alle verwendeten Angaben sind korrekt wiedergegeben und entsprechend als solche im Registrierungsformular gekennzeichnet worden. Es wurden nach Kenntnis der Emittentin keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Es wird des Weiteren auf den Abschnitt "Durch Verweis aufgenommene Dokumente", Seite 9ff verwiesen.

17.EINSEHBARE DOKUMENTE

Am Geschäftssitz der Emittentin (Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien) und auf der Homepage der Emittentin unter "www.wienwert.at" können zu den üblichen Geschäftszeiten folgende Dokumente kostenlos eingesehen bzw. abgerufen werden:

- Geprüfte Jahresabschlüsse der Emittentin gemäß UGB zum 31.12.2011 und 31.12.2012 inklusive den jeweiligen Bestätigungsvermerken
- Ungeprüfter Zwischenabschluss der Emittentin gemäß UGB zum 30.06.2013
- Bericht über die Prüfung der Geldflussrechnung der Emittentin zum 31.12.2012
- Aktueller Firmenbuchauszug
- Aktuelle Satzung der Emittentin
- Im Prospekt einbezogene Immobilienbewertungsgutachten
- Der Prospekt sowie etwaige Nachträge

B. ANGABEN ZU DEN WERTPAPIEREN

1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt A, Punkt 1., Seite 45 verwiesen.

2. RISIKOFAKTOREN

Es wird auf die Angaben im Abschnitt "Risikofaktoren", Seite 24ff verwiesen.

3. GRUNDLEGENDE ANGABEN

3.1. Interessen Seiten natürlicher und juristischer von Personen, die an der Emission beteiligt sind

Die WIENWERT Immobilien Finanz AG, als Emittentin des gegenständlichen Wertpapiers, ist daran interessiert über die Ausgabe dieser Anleihe zusätzliches Kapital zu akkumulieren, um dieses für den Erwerb von Liegenschaften und Anteilen an Gesellschaften, welche Eigentümer von Liegenschaften bzw. dieser Liegenschaftsanteilen sind sowie auch zur Tilgung bestehender früherer Anleiheemissionen, deren Emissionserlöse noch in bestehende Immobilienprojekte der Emittentin sowie deren Beteiligungsunternehmen investiert sind, zu verwenden. Der Mehrwert aus der eigenen Entwicklungsleistung wird entweder durch eine dauerhafte Bewirtschaftung oder durch eine Veräußerung der entwickelten Immobilien lukriert.

Die in die Platzierung eingebundenen Vermittler nehmen im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit an der Emission teil, um Provisionsumsätze mit der Emittentin zu erzielen. Die involvierten Vermittler und ihre Tochtergesellschaften können im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit, gesondert oder gemeinsam, über diese Transaktion hinausgehende Geschäftsbeziehungen mit der Emittentin führen und diese auch zukünftig weiterführen. Die Emittentin kann im Rahmen ihrer gewöhnlichen Finanzierungsaktivitäten, den Emissionserlös zur teilweisen oder vollständigen Tilgung bestehender Finanzierungen mit den involvierten Vermittler oder bestehender früherer Anleiheemissionen aufwenden. Nach Ansicht der Emittentin bestehen hierbei aber keine Interessenskonflikte.

3.2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Der Nettoerlös der Emission ergibt sich aus dem Emissionsvolumen in Höhe von zumindest EUR 5.000.000,00, bei Erhöhung des Gesamtnennbetrages auf maximal EUR 10.000.000,00 abzüglich der Gesamtkosten der Emission (Provision für Vermittler und sonstigen Nebenkosten wie Beratung, Prospektierung, Marketing etc.).

Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös aus der Emission der Anleihe für den Erwerb von Liegenschaften und Anteilen an Gesellschaften, welche Eigentümer von Liegenschaften bzw. dieser Liegenschaftsanteilen sind, sowie auch zur Tilgung bestehender eigener früherer Anleiheemissionen, deren Erlöse noch in bestehende Immobilienprojekte investiert sind, zu verwenden.

4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENDE WERTPAPIERE

4.1. Beschreibung des Typs und der Kategorie der anzubietenden Wertpapiere einschließlich der ISIN

Die gegenständliche Anleihe wird von der Emittentin durch auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Anleihen mit einem Nennwert von je EUR 100,00 verbrieft. Die Zeichnung der vorliegenden Anleihe ist ab einer Investition von mindestens 25 Anleihen, somit einer Mindestinvestitionssumme von EUR 2.500,00 bezogen auf den Nennwert möglich.

Die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre. Sie beginnt am 12.12.2013 und endet mit Ablauf des 11.12.2018.

Bei den Wertpapieren handelt es sich um endfällige Anleihen mit einem fixen jährlichen Zinskupon von 6,5% bezogen auf den Nennwert.

Die ISIN lautet AT0000A100Z7.

4.2. Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.

Form und Inhalt der Anleihen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Auf die im Anhang zu diesem Prospekt angefügten Anleihebedingungen der Emittentin wird verwiesen.

Soweit dem nicht zwingende österreichische Bestimmungen, insbesondere Verbraucherschutzbestimmungen (KSchG), entgegenstehen, ist das für Handelsachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, für sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den Anleihen ausschließlich zuständig. Die zwingenden Gerichtsstände von Verbrauchern nach dem KSchG werden durch diese Bestimmung nicht beschränkt. Für Klagen eines Verbrauchers gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers – soweit gesetzlich zulässig und/oder soweit sich nicht ein anderer Zwangsgerichtsstand ergibt (vgl. insbesondere § 83a Jurisdiktionsnorm⁹) – das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

Der für Klagen eines Verbrauchers bei Zeichnung der Anleihen gegebene allgemeine Gerichtsstand in Österreich bleibt auch dann erhalten, wenn der Verbraucher nach Zeichnung seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt und österreichische gerichtliche Entscheidungen in diesem Land vollstreckbar sind.

4.3. Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namenspapiere oder um Inhaberpapiere handelt und ob die Wertpapiere verbrieft oder stückelos sind.

Bei den Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende (in einer Sammelurkunde, gemäß § 24 lit. b Depotgesetz) verbrieft Anleihen.

⁹ Ist nach den Bestimmungen des KuratorenG für die Anleihegläubiger ein Kurator zu bestellen, können Rechtsstreitigkeiten durch oder gegen den Kurator nur vor jenem Landesgericht ausgetragen werden, das den Kurator bestellt hat. Das ist nach § 2 KuratorenG aufgrund des Sitzes der Emittentin derzeit das Handelsgericht Wien.

Die Anleihen werden jeweils zur Gänze in einer Sammelurkunde (§ 24 lit. b) Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 idgF), die die firmenmäßige Zeichnung der Emittentin trägt (die "Sammelurkunde"), verbrieft. Ein Anspruch auf Einzelverbriefung und Ausfolgung von Anleihen besteht nicht. Den Inhabern der Anleihen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die in Österreich ausschließlich gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB übertragen werden können.

4.4. Währung der Wertpapieremission.

Die Währung der Anleihe lautet auf Euro.

4.5. Rang der Wertpapiere

Die Wertpapiere (Anleihen) stellen untereinander gleichberechtigte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und stehen in gleichem Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder zukünftigen unbesicherten und nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nach geltendem Recht nicht bevorzugt zu behandeln sind.

4.6. Beschreibung der Rechte, die an die Wertpapiere gebunden sind.

Die Inhaber der Anleihen haben das Recht auf Zahlung der gemäß den Anleihebedingungen vorgesehen Zinszahlungen. Ferner haben die Inhaber der Anleihen das Recht auf Rückzahlung zum Nennwert der Anleihen zum vereinbarten Rückzahlungstermin oder, sofern die Anleihen gekündigt werden, zu einem früheren Zeitpunkt.

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Anleihen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennwert zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls a) die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht binnen 30 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstag zahlt; b) die Emittentin eine sonstige Verpflichtung aus den Anleihen oder den Anleihebedingungen verletzt und die Verletzung länger als 30 Tage fort dauert; c) die Eröffnung eines Insolvenz oder Ausgleichsverfahren über das Vermögen der Emittentin beantragt wird und –sofern der Antrag von dritter Seite erfolgte – ein solcher Antrag nicht binnen 90 Tagen zurückgezogen oder aus anderen Gründen als mangels kostendeckenden Vermögens (oder dem jeweiligen Äquivalent einer anderen Rechtsordnung) abgewiesen wird; d) die Emittentin in Liquidation tritt, ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt oder wesentliche Teile ihres Vermögens veräußert oder anderweitig abgibt.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Umstand, der das Kündigungsrecht begründet, vor Ausübung des Kündigungsrechtes weggefallen ist.

Eine Kündigung der Anleihen ist schriftlich in deutscher Sprache unter Anführung des geltend gemachten Kündigungsgrundes und Beifügung eines Nachweises, dass der Kündigende zum Zeitpunkt der Erklärung der Kündigung Inhaber der betreffenden Anleihen ist, wobei der Nachweis durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden kann, gegenüber der Emittentin zu erklären und mittels eingeschriebenen Briefs an die Zahlstelle, die für diesen Anlass unwiderruflich Zustellbevollmächtigte der Emittentin ist, zu übermitteln. Der Kündigungserklärung ist ferner eine Bestätigung der Depotbank beizufügen, dass die Depotbank Verfügungen über die Anleihen nur nach Verständigung der Zahlstelle von der bevorstehenden Verfügung zulassen wird.

Die Kündigung wird erst wirksam, wenn bei der Zahlstelle Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern, die gemeinsam Anleihen im Nennbetrag von mindestens 10% der

insgesamt ausstehenden Anleihen halten, eingegangen sind, und diese Kündigungserklärungen sich alle auf den gleichen Kündigungsgrund stützen. Sobald dieser Schwellenwert überschritten ist, hat die Zahlstelle die Anleihegläubiger, von denen ihr Kündigungserklärungen zugegangen sind, wie auch die Emittentin von der Wirksamkeit der Kündigung zu verständigen.

Des Weiteren wird auf Punkt 9 der Anleihebedingungen, welche als Anlage 1 diesem Prospekt beigelegt sind, verwiesen.

4.7. Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld:

- Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden, und Zinsfälligkeitstermine:
Die Zinsen sind einmal jährlich im Nachhinein am 12.12. eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 12.12.2014. Die letzte Zinszahlung erfolgt am 12.12.2018
- Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zins- und Kapitalrückzahlungen:
Die Gültigkeitsdauer der Ansprüche auf Zinszahlungen erstreckt sich über die Laufzeit der Anleihe. Die Laufzeit der Anleihe beginnt mit Beginn des Valutatags (12.12.2013) und endet mit Ablauf des 11.12.2018. Die Anleihen werden jährlich mit einem Fixzinssatz von 6,5% p.a. vom Nennwert verzinst, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind. Der Anspruch auf Kapitalrückzahlung entsteht zum Laufzeitende mit dem Rückzahlungstermin zum 12.12.2018.
- Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Emittentin

Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Anleihen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag fallen, hat der Anleihegläubiger erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen.

Eine derivative Komponente existiert bei der Anleihe nicht.

4.8. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung einschließlich der Rückzahlungsverfahren

Die Laufzeit der Anleihe beginnt mit 12.12.2013 und endet mit Ablauf des 11.12.2018. Die Anleihen sind am 12.12.2018 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig. Eine vorzeitige Kündigung durch den Anleihegläubiger und Tilgung ist nur gemäß Punkt 9 der Anleihebedingungen (Anlage 1) möglich.

Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in Österreich erlassen, geschaffen oder geändert wird und demzufolge gegenüber der derzeit insbesondere bestehenden KEST von 25% zusätzliche Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen der Anleihen im Wege des Quellenabzugs anfallen, weswegen die Emittentin nach Punkt 8.1 der Anleihebedingungen zur Leistung eines Steuerausgleichsbetrages verpflichtet wäre, und die Emittentin diese Verpflichtung nicht durch ihr zumutbare Maßnahmen vermeiden kann, ist die Emittentin gemäß Punkt 8.3 der Anleihebedingungen berechtigt, die Anleihen insgesamt, jedoch nicht teilweise vorzeitig zu kündigen und zum Nennwert zzgl. allfälliger bis zum Rückzahlungstermin angelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

Eine vorzeitige Kündigung kann allerdings nicht i) mit Wirkung früher als 60 Tage vor dem frühestmöglichen Termin erfolgen, an dem eine derartige Gesetzesänderung für die Emittentin wirksam wird, oder ii) erfolgen, wenn zum Zeitpunkt, zu dem die Kündigung

erfolgt, die Verpflichtung zur Zahlung zusätzlicher Beträge oder zum Einbehalt oder Abzug nicht mehr wirksam ist.

Eine vorzeitige Kündigung ist durch die Emittentin mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen gegenüber der Zahlstelle mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen, wobei eine solche zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam ist. Diese ist unwiderruflich, muss den festgelegten Rückzahlungstermin nennen und des Weiteren eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

4.9. Angabe der Rendite

Die Rendite der Anleihen beträgt 6,5% p.a. Sie wird auf Basis actual/actual gemäß ICMA unter der Annahme berechnet, dass die Anleihen bis zum Ende der Laufzeit gehalten und zum Emissionspreis von 100% des Nennbetrages erworben werden. Das Agio, Provisionen und Steuern wurden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

4.10. Vertretung der Inhaber von Anleihen

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Inhaber der Anleihen. In bestimmten Fällen kann zur Vertretung der Gläubiger von Gericht ein gemeinsamer Kurator gemäß dem Kuratorengesetz, RGBI 1874/49 bestellt werden. Die Zahlstelle handelt nicht als Treuhänderin oder in ähnlicher Eigenschaft für die Anleihegläubiger.

4.11. Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen die die Grundlage für die erfolgte bzw. noch zu erfolgende Schaffung der Emission bilden.

Grundlage der Begebung der gegenständlichen Anleihe ist ein einstimmiger Vorstandsbeschluss vom 29.10.2012 der Emittentin, der vom Aufsichtsrat gemäß § 95 Abs. 5 Z 5 AktG am 29.10.2012 genehmigt wurde. Die Bewilligung durch weitere Gremien ist weder vorgesehen noch notwendig.

4.12. Erwarteter Emissionstermin

Die Emittentin beabsichtigt, die Anleihe in der Zeit vom 22.11.2013 bis 19.11.2014 in Österreich öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Valutatag ist der 12.12.2013.

4.13. Übertragbarkeit der Wertpapiere.

Die auf Inhaber lautenden Anleihen sind frei übertragbar.

4.14. Steuern

Nachfolgend werden die wichtigsten steuerlichen Regelungen für den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Anleihen, dargestellt, einschließlich der Angaben über die an der Quelle einbehaltene Einkommensteuer auf die Anleihen.

Dies soll als allgemeiner Überblick über die zum Datum dieses Kapitalmarktprospekts geltende österreichische Rechtslage nach dem derzeitigen Stand von Rechtsprechung und Verwaltungspraxis dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Lage Änderungen unterliegt. Für Abweichungen aufgrund künftiger Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Auslegung durch die Finanzverwaltung, die auch rückwirkend erfolgen und die steuerlichen Auswirkungen nachteilig beeinflussen können, kann keine Gewähr übernommen werden. Diese 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.

Internationale Aspekte, die insbesondere ausländische Zeichner treffen können sowie sozialversicherungsrechtliche Aspekte werden im Rahmen dieser Darstellung nicht behandelt.

Für den Einzelfall empfehlen wir jedem potentiellen Anleger, seinen Steuerberater zu kontaktieren und eine eigenständige Beurteilung der steuerlichen Aspekte des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung und einer allfälligen sonstigen Verfügung über die Anleihen einzuholen. Die Besteuerung der Einkünfte aus Anleihen kann je nach Typ des Anlegers unterschiedlich sein.

Die Darstellung geht davon aus, dass die Anleihe öffentlich, d.h. einem in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis, angeboten wird, und dass die Erzielung von Einkünften aus erzielten Wertsteigerungen nicht Schwerpunkt einer betrieblichen Tätigkeit i.S. des § 27a Abs. 6 EStG darstellt.

Ertragssteuer in Österreich

Personen mit Wohnsitz und/oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich ("unbeschränkte Einkommensteuerpflicht"). Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, werden nur mit bestimmten Inlandseinkünften besteuert ("beschränkte Einkommensteuerpflicht").

Juristische Personen werden mit ihrem gesamten Welteinkommen in Österreich besteuert, wenn sie in Österreich ihren Sitz und/oder den Ort ihrer Geschäftsleitung haben ("unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht"). Andernfalls unterliegen sie nur mit bestimmten Inlandseinkünften der österreichischen Körperschaftsteuer ("beschränkte Körperschaftsteuerpflicht").

Wie werden in Österreich ansässige Anleger besteuert:

Grundsätzlich stellen sowohl die laufenden Zinszahlungen als auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Anleihen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Realisierte Wertsteigerungen sind definiert als Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten (bezahlte Stückzinsen gehören jeweils zum Erlös bzw. zu den Anschaffungskosten dazu). Anschaffungsnebenkosten (einschließlich des Agios) dürfen nicht angesetzt werden, wenn die Anleihen nicht im Betriebsvermögen gehalten werden. Stückzinsen (einschließlich des über das Nominale hinausgehenden Ausgabekurses) werden bei der laufenden Besteuerung der Zinsen nicht berücksichtigt, d.h. derjenige, der die Zinszahlung erhält, muss diese versteuern und kann die bezahlten Stückzinsen nur im Rahmen der Besteuerung der realisierten Wertsteigerung geltend machen. Sowohl von den laufenden Zinszahlungen als auch von realisierten Wertsteigerungen werden bei Zufluss über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle von dieser 25% KEST einbehalten und an die Finanzbehörde abgeführt. Auzahlende Stelle ist bei Einkünften aus der Überlassung von Kapital (d.h. laufende Zinszahlungen) jenes Kreditinstitut, das dem Anleger die Kapitalerträge aus den Anleihen bei Fälligkeit (oder anteilige Kapitalerträge anlässlich der Veräußerung der Anleihen) auszahlt oder gutschreibt oder der inländische Emittent, der an die Kuponinhaber solche Kapitalerträge auszahlt.

Bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen liegen für den KEST-Abzug inländische Einkünfte aus Kapitalvermögen vor, wenn eine inländische depotführende Stelle (§ 95 Abs. 2 Z 2 lit. a EStG) oder eine inländische auszahlende Stelle (§ 95 Abs. 2 Z 2 lit. b EStG) vorliegt und diese die Realisierung abwickelt.

Bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen ist Abzugsverpflichteter

- die inländische depotführende Stelle oder, wenn eine solche nicht vorliegt,
- die inländische auszahlende Stelle, soweit es sich bei der depotführenden Stelle um eine Betriebsstätte der auszahlenden Stelle oder um ein konzernzugehöriges Unternehmen handelt und die auszahlende Stelle in Zusammenarbeit mit der

depotführenden Stelle die Realisierung abwickelt und die Erlöse aus realisierten Wertsteigerungen gutschreibt.

Der KEST-Abzug erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Steuerstatus des Anlegers (beschränkte /unbeschränkte Steuerpflicht), sofern die Auszahlung der Erträge durch eine inländische auszahlende Stelle erfolgt. Für Auszahlungen an bestimmte Anleger kann ein KEST- Abzug unterbleiben.

Grundsätzlich gelten auch die Entnahme und das sonstige Ausscheiden der Anleihen aus dem Depot des Steuerpflichtigen als Veräußerung. Werden diesbezüglich bestimmte Meldepflichten erfüllt, führt dies jedoch nicht zur Besteuerung. Darüber hinaus kommt es bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen ins Ausland zu einer Wegzugsbesteuerung hinsichtlich der Anleihen. Bei Wegzug in einen anderen EU-Mitgliedstaat oder bestimmte EWR-Staaten besteht die Möglichkeit eines Steueraufschubs.

Natürliche Personen

Privatvermögen

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die Anleihen im Privatvermögen halten, unterliegen mit den Einkünften hieraus (also Zinszahlungen und realisierte Wertsteigerungen) der Einkommensteuer. Werden diese Einkünfte über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt, unterliegen sie einem KEST-Abzug von 25%. Dieser entfaltet grundsätzlich Endbesteuerungswirkung, dh über den Abzug von KEST hinaus besteht keine weitere Einkommensteuerpflicht. Erfolgt die Auszahlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen über eine ausländische auszahlende Stelle an eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, so unterliegen sämtliche zugeflossenen Kapitaleinkünfte beim Anleger im Veranlagungsweg der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25%. Auch in diesem Fall sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Anlegers diese Einkünfte am Kapitalvermögen weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen (keine progressionserhöhende Wirkung). Ein Verlustausgleich ist im außerbetrieblichen Bereich nur eingeschränkt mit gewissen Kapitaleinkünften möglich. Die inländische depotführende Stelle ist verpflichtet, einen (laufenden) Verlustausgleich nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG sowie § 93 Abs. 6 EStG für sämtliche Depots des Steuerpflichtigen durchzuführen. Darüber hinaus sieht das EStG eine Verlustausgleichsoption im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung des Anlegers, etwa für Depots bei verschiedenen Kreditinstituten, vor.

Betriebsvermögen

Halten in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen Anleihen im Betriebsvermögen, so unterliegen auch in diesem Fall die Einkünfte hieraus der Einkommensteuer. Bei Auszahlung über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle kommt es – wie oben beschrieben – zum Abzug der KEST in Höhe von 25%.

Endbesteuerungswirkung entfaltet dieser KEST-Abzug nur hinsichtlich der laufenden Zinszahlungen, nicht jedoch für die Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen: sie müssen im Rahmen der betrieblichen Einkünfte in der Einkommensteuererklärung des Anlegers angegeben werden. Trotzdem wird auch auf die Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen der Sondersteuersatz von 25% angewendet.

Der Ausgleich von Verlusten ist im betrieblichen Bereich insoweit möglich, als Teilwertabschreibungen sowie Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von Anleihen vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von solchen Wirtschaftsgütern iSd § 27 Abs. 3 (und 4) EStG sowie mit Zuschreibungen derartiger Wirtschaftsgüter zu verrechnen sind. Ein verbleibender negativer Überhang kann zur Hälfte mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden. Ein verbleibender Überhang geht in den Verlustvortrag ein.

Ergibt sich nach dem progressiven Einkommensteuertarif unter Einbeziehung aller Einkünfte aus Kapitalvermögen eine geringere Steuerbelastung als bei Anwendung des Sondersteuersatzes, kann der Anleger sowohl für privat gehaltene Anleihen wie für Wertpapiere des Betriebsvermögens die Regelbesteuerungsoption nach § 27a Abs. 5 EStG ausüben. In diesem Fall müssen alle Einkünfte aus Kapitalvermögen des Steuerpflichtigen offengelegt werden. Eine überschüssige Kapitalertragsteuer wird rückerstattet.

Körperschaften

Werden die Anleihen von einer im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft gehalten, unterliegen die Einkünfte aus den Anleihen als Teil des Gewinns der Körperschaftsteuer von 25%. Inländische Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen – wie oben beschrieben – einer KEST von 25%, die keine Endbesteuerungswirkung entfaltet und auf die eigene Körperschaftsteuerschuld der Kapitalgesellschaft angerechnet wird. Bei Abgabe einer Befreiungserklärung im Sinne des § 94 Z 5 EStG durch die empfangende Kapitalgesellschaft unterbleibt bei betrieblichen Einkünften der KEST-Abzug bereits an der Quelle. Für Kapitalgesellschaften als Anleger gelten die Einschränkungen zum Verlustausgleich nicht. Ein Verlustvortrag in spätere Veranlagungszeiträume ist nach den allgemeinen Bestimmungen zulässig.

Österreichische Privatstiftungen, die die Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 KStG erfüllen und die Anleihen im Privatvermögen halten, und nicht nach § 5 Z. 6 oder 7 KStG begünstigt sind, unterliegen mit den laufenden Zinszahlungen und mit den realisierten Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Anleihen der Zwischenbesteuerung von 25%. Die Zwischensteuerpflicht entfällt in jenem Umfang, in dem im Veranlagungszeitraum KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden.

Bei den erwähnten Privatstiftungen kommt es gemäß § 94 Z 12 EStG zu einer Freistellung von der KEST an der Quelle.

Nicht in Österreich ansässige Anleger

Für Anleger, die in Österreich mangels Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalts, Sitz oder Ort Geschäftsleitung nur beschränkt steuerpflichtig sind, kann der KEST-Abzug entfallen, auch wenn die Anleihen auf dem Depot eines österreichischen Kreditinstituts gehalten wird, wenn die Ausländereigenschaft der auszahlenden Stelle nachgewiesen oder glaubhaft gemacht wird. Die ertragsteuerlichen Konsequenzen im Ausland muss jeder Anleger selber klären.

EU-Quellensteuer

Das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) sieht die Erhebung einer EU-Quellensteuer vor. Der EU-Quellensteuer unterliegen u.a. Zinsen aus Anleihen, die eine österreichische Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer, der eine natürliche Person ist, mit Wohnsitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat zahlt. EU-Quellensteuer ist für Zinszahlungen auf Anleihen mit 35% einzubehalten.

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann vermieden werden, indem der wirtschaftliche Eigentümer der Zahlstelle eine vom Wohnsitzfinanzamt des Mitgliedstaats seines steuerlichen Wohnsitzes auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt. Diese muss die in § 10 Abs. 2 EU-QuStG angeführten Angaben enthalten.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

In Österreich gibt es seit 1. August 2008 keine Erbschafts- und Schenkungssteuer mehr. Allerdings sind für Schenkungen die Anzeigenpflichten des Schenkungsmeldegesetzes zu berücksichtigen. Von der Anzeigepflicht befreit sind Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Jahres EUR 50.000,00 nicht übersteigt sowie Schenkungen zwischen anderen Personen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren insgesamt EUR 15.000,00 nicht übersteigt. Eine vorsätzliche Verletzung der

Anzeigepflicht stellt eine Finanzordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldstrafe von bis zu 10% des gemeinen Wertes des geschenkten Vermögens geahndet wird.

Darüber hinaus unterliegen bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an (österreichische oder ausländische) privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz. Der Steuersatz beträgt generell 2,5%, in speziellen Fällen erhöht er sich jedoch auf 25%. Als Bemessungsgrundlage der Stiftungseingangssteuer ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten, die in wirtschaftlicher Beziehung zum zugewendeten Vermögen stehen, heranzuziehen.

Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer im Fall der Verpflichtung zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT

5.1. Bedingungen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung

5.1.1. Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

Dieses Angebot unterliegt ausschließlich den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage 1 beigelegt sind.

5.1.2. Gesamtsumme der Emission

Die Emittentin beabsichtigt, zunächst Anleihen bis zu einem Nennbetrag von insgesamt EUR 5.000.000,00 zu begeben.

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Anleihe in einer oder mehreren Tranchen innerhalb der Anbotsfrist um bis zu EUR 5.000.000,00 auf maximal EUR 10.000.000,00 zu erhöhen.

Es ist beabsichtigt, den gesamten Nennbetrag von zunächst EUR 5.000.000,00 wie auch allfällige Erhöhungen des Gesamtnennbetrages der Anleihen zur Zeichnung anzubieten.

5.1.3. Frist – einschließlich etwaiger Änderungen während deren das Angebot gilt und Beschreibung des Antragsverfahrens

Die Anleihen sollen in der Zeit vom 22.11.2013 bis 19.11.2014 in Österreich öffentlich zur Zeichnung angeboten werden. Eine Verkürzung der Zeichnungsfrist bleibt der Emittentin vorbehalten. Im Falle einer Überzeichnung endet der Angebotszeitraum vor dem bezeichneten Termin an dem Bankarbeitstag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist.

Anleger, die Anleihen zeichnen wollen, müssen ihre Zeichnungsanträge während des Angebotszeitraums bei der Emittentin stellen. Die eingelangten Zeichnungsanträge werden bei der Emittentin gesammelt. Durch die Annahme der Zeichnungsanträge durch die Emittentin kommt ein Vertrag über die Anleihen zustande. Erfüllungstag ist in Abhängigkeit vom Einlangen des Zeichnungsscheins bei der Emittentin der in den Anleihebedingungen angegebene nächstfolgende Stichtag für den jeweiligen Ausgabekurs.

5.1.4. Reduzierung der Zeichnungen

Die Zuteilungen erfolgen nach der Reihenfolge des Einlangens der Zeichnungen. Die Zahlung der Anleihen erfolgt erst Zug um Zug gegen Lieferung am Valutatag.

Grundsätzlich werden Zeichnungsaufträge erfüllt, jedoch behalten sich die involvierten Banken und die Emittentin das Recht vor, ohne Angabe von Gründen Zeichnungsaufträge zu kürzen oder Zeichnungsaufträge nicht anzunehmen.

5.1.5. Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung

Mindestbetrag der Zeichnung ist EUR 2.500,00 bezogen auf den Nennwert, entsprechend 25 Anleihen zum Nennwert von je EUR 100,00. Ein Höchstbetrag der Zeichnungssumme ist nicht vorgesehen.

5.1.6. Methode und Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung

Die Anleihen werden jeweils zur Gänze in einer Sammelurkunde, die die firmenmäßige Zeichnung der Emittentin trägt, verbrieft. Ein Anspruch auf Einzelverbriefung und Ausfolgung von Anleihen besteht nicht.

Nach Erhalt und Annahme des Zeichnungsscheines bestätigt die Emittentin dem Anleihegläubiger die Annahme. Die Zahlungseingänge werden über ein eigens eingerichtetes Treuhandkonto abgewickelt. Der Treuhänder überweist die eingegangenen Beträge an die Zahlstelle, welche in weiterer Folge die Nominale der Sammelurkunde erhöht und im Anschluss daran die Beträge auf das Treuhandkonto rücküberweist. Die Zuweisung des Anteils an der Sammelurkunde an die Depotbank des Anleihegläubigers erfolgt durch die Emittentin, welche hierüber die Anleihegläubiger verständigt.

5.1.7. Offenlegung der Ergebnisse des Angebots

Die Zeichner werden von der Emittentin, welche die Abwicklung der Anleiheplatzierung in Abstimmung mit dem Treuhänder durchführt, über die Anzahl der zugeteilten Anleihen informiert.

Jene veröffentlichungspflichtigen Informationen, welche erst nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts zur Verfügung stehen und die geeignet sind, die Bewertung der Anleihe zu beeinflussen, werden gemäß § 10 Abs. 3 KMG durch Bekanntgabe in der Wiener Zeitung, Hinterlegung bei der OeKB sowie auf der Homepage der Emittentin veröffentlicht.

5.1.8. Vorzugs- und Zeichnungsrechte

Ein bevorrechtetes Bezugsrecht besteht bei Anleihen nicht.

5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

5.2.1. Kategorien der potenziellen Investoren

Die Anleihen sollen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung angeboten werden. Eine bestimmte Tranchenzuteilung existiert für keine der potentiellen Gruppe von Zeichnern.

5.2.2. Meldung des zugeteilten Betrags

Die Anleihegläubiger werden über die ihnen zugeteilten Beträge gemäß Abschnitt B, Punkt 5.1.6., Seite 79 von der Emittentin informiert.

5.3. Preisfestsetzung

5.3.1. Preis zu dem die Wertpapiere angeboten werden, oder der Methode, mittels deren der Angebotspreis festgelegt wird, und des Verfahrens für die Offenlegung. Kosten und Steuern die speziell dem Zeichner in Rechnung gestellt werden

Der Ausgabekurs beträgt am 12.12.2013 100% der Nominale, das sind EUR 100,00 pro Stück.

Zusätzlich zum Ausgabekurs („Nominale“) ist von den Anlegern ein Agio in Höhe von 3% bezogen auf den Nennwert der Anleihen bei der Zeichnung derselben zu zahlen.

Bei Zeichnung nach dem 12.12.2013 beträgt der Ausgabekurs je Stück wie folgt:

100,54 Euro (100,54%) bis 10.01.2014

101,08 Euro (101,08%) bis 12.02.2014

101,63 Euro (101,63%) bis 12.03.2014

102,17 Euro (102,17%) bis 11.04.2014

102,71 Euro (102,71%) bis 12.05.2014

103,25 Euro (103,25%) bis 12.06.2014

103,79 Euro (103,79%) bis 11.07.2014

104,33 Euro (104,33%) bis 12.08.2014

104,88 Euro (104,88%) bis 12.09.2014

105,42 Euro (105,42%) bis 10.10.2014

105,96 Euro (105,96%) bis 12.11.2014

106,50 Euro (106,50%) bis 19.11.2014

Da die Anleihen unabhängig vom Zeitpunkt der Zeichnung ab dem Valutatag zinsberechtigt sind, werden durch den zeitlich gestaffelt erhöhten Ausgabekurs bei Zeichnung nach dem Valutatag die für den Zeitraum zwischen Valutatag und Zeichnung der Anleihen gewährten Zinsen ausgeglichen.

5.4. Platzierung und Übernahme

5.4.1. Koordinator des Angebots

Die Koordinatorin des Angebots ist die Emittentin.

5.4.2. Zahl- und Depotstellen

Zahlstelle ist die Semper Constantia Privatbank AG, Heßgasse 1, 1010 Wien, Österreich.

Depotstelle ist die OeKB, Am Hof 4, 1010 Wien, Österreich. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Anleihe von der OeKB als Wertpapiersammelbank verwahrt.

Bei den genannten Banken handelt es sich um Institute die dem österreichischen Bankwesengesetz unterliegen.

Den Inhabern der Anleihen stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB übertragen werden können.

6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN

6.1. Zulassung zum Handel

Die Anleihen werden in Österreich öffentlich angeboten. Eine Zulassung zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse ist nicht beabsichtigt.

6.2. Bestehende Börsennotierungen von Anleihen

Es bestehen von der Emittentin keine Börsennotierungen von Anleihen.

6.3. Intermediäre im Sekundärhandel

Es bestehen keine bindenden Zusagen, als Intermediäre im Sekundärhandel tätig zu sein und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung zu stellen.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1. An der Emission beteiligte Berater

Nicht anwendbar.

7.2. Weitere geprüfte Informationen

Keine Information in der Wertpapierbeschreibung ist von gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

7.3. Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen

Nicht anwendbar.

7.4. Angaben von Seiten Dritter

In der Wertpapierbeschreibung wird keine von einem Dritten bereitgestellte Information übernommen.

7.5. Angabe der Ratings

Es wurde weder für die Emittentin noch für die Anleihe ein Rating erstellt.

C. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄß ARTIKEL 20A

Die Emittentin hat der WM Maierhofer AG als Finanzintermediärin die schriftliche Zustimmung erteilt, diesen Prospekt samt aller durch Verweis aufgenommenen Dokumente und allfälliger Nachträge für den Vertrieb, eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Anleihen zu verwenden (individuelle Zustimmung für einen spezifischen Finanzintermediär).

1 ZUR VERFÜGUNG ZU STELLENDE INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUSTIMMUNG DES EMITTENTEN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON

1.1 Ausdrückliche Zustimmung seitens des Emittenten oder der für die Erstellung des Prospekts zuständigen Person zur Verwendung des Prospekts und Erklärung, dass er/sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre übernimmt, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Anleihen durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben, (die "berechtigten Finanzintermediäre") übernimmt. Für Handlungen oder Unterlassungen berechtigter Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin keine Haftung.

1.2 Angabe des Zeitraums, für den die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilt wird.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung endet am 19.11.2014. Wird der Prospekt gemäß § 6 KMG ergänzt, wird der Zeitraum, für den die Zustimmung gilt, im Prospektnachtrag neu festgesetzt.

1.3 Angabe der Angebotsfrist, während deren die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre erfolgen kann.

Die Angebotsfrist, innerhalb der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Anleihen durch berechnigte Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am 22.11.2013 und endet am 19.11.2014.

1.4 Angabe der Mitgliedstaaten, in denen Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren verwenden dürfen.

Da die Anleihen nur in Österreich öffentlich angeboten werden, dürfen Finanzintermediäre den Prospekt für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Anleihen ausschließlich in Österreich verwenden.

1.5 Alle sonstigen klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist und die für die Verwendung des Prospekts relevant sind.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet berechnigte Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlichen anwendbaren Vorschriften. Der berechnigte Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Ein Widerruf oder eine Einschränkung der Zustimmung über die Prospektverwendung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angaben von Gründen bleibt der

Emittentin vorbehalten. Darüber hinaus ist die Zustimmung an keine weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen gebunden.

1.6 Deutlich hervorgehobener Hinweis für die Anleger, dass für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichtet.

Die berechtigten Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.

2A ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS EIN ODER MEHRERE SPEZIFISCHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

2A.1 Liste und Identität (Name und Adresse) des Finanzintermediärs/der Finanzintermediäre, der/die den Prospekt verwenden darf/dürfen.

- WM Maierhofer AG, Bräuhausgasse 37, 1050 Wien

2A.2 Angabe, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts, des Basisprospekts oder ggf. der Übermittlung der endgültigen Bedingungen unbekannt waren, zu veröffentlichen sind, und Angabe des Ortes, an dem sie erhältlich sind.

Neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, werden den Anlegern am Geschäftssitz der Emittentin (Allerheiligenplatz 13, Dachgeschoß, Top 53-54, 1200 Wien) zur Verfügung gestellt und im Internet auf der Homepage der Emittentin "www.wienwert.at" veröffentlicht.

2B ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN FALL, DASS SÄMTLICHE FINANZINTERMEDIÄRE DIE ZUSTIMMUNG ERHALTEN

Deutlich hervorgehobener Hinweis für Anleger, dass jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär auf seiner Website anzugeben hat, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Nicht anwendbar.

**D. ERKLÄRUNG GEMÄß VO (EG) NR. 809/2004 VOM 29.04.2004 IN DER
GELTENDEN FASSUNG UND FERTIGUNG GEMÄß KAPITALMARKTGESETZ**

Die WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft als Emittentin ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern können. Dieser Prospekt wird von WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft als Emittentin unterfertigt.

Dieser Prospekt wird von der WIENWERT Immobilien Finanz AG als Emittentin gemäß § 8 Abs. 1 und gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 KMG unterfertigt.

WIENWERT Immobilien Finanz Aktiengesellschaft

(als Emittentin)



Wolfgang Sedelmayer



Nikos Bakirzoglu

Wien, am 19.11.2013

E. ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Anleihebedingungen
Anlage 2	Treuhandvertrag
Anlage 3	Muster Pfandbestellungsurkunde