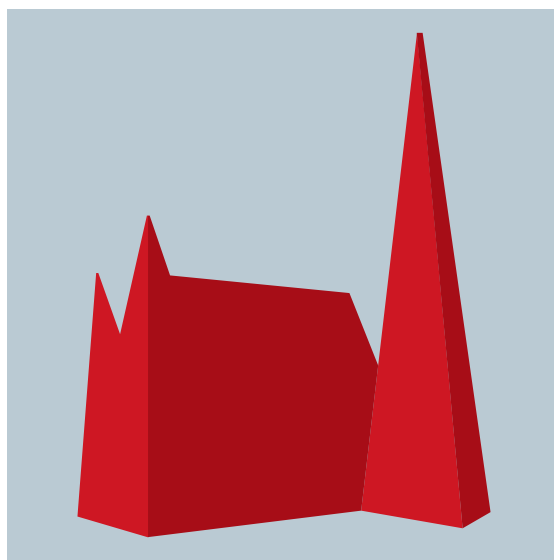




SERVUS WIEN ANLEIHE

5,25 % · 3 JAHRE LAUFZEIT

VOLUMEN ERHÖHT!
Zeichnungsfrist endet am 30. Mai 2016

MEHRWERT
WiENWERT
I M M O B I L I E N



VORWORT

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten!

Wir freuen uns sehr, Ihnen die neue *WIENWERT Servus Wien Anleihe* präsentieren zu dürfen. Über die Anleihe selbst ist alles rasch gesagt:

5,25 Prozent Rendite
3 Jahre Laufzeit
Spesenfrei bei der Emittentin

Attraktive Konditionen, mit denen kaum ein anderes festverzinsliches Wertpapier mithalten kann.

Wir wollen Ihnen mit dieser Broschüre nicht nur die wichtigsten Daten der Anleihe mitteilen. Vielmehr wollen wir Ihnen das Unternehmen WIENWERT, unsere Entwicklungsprojekte und vor allem den Wiener Wohnungsmarkt, auf dem wir auch Ihr Geld investieren, näher vorstellen. Bitte nehmen Sie sich die Zeit, informieren Sie sich über die Perspektiven des Wiener Immobilienmarkts, über die künftige Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, die für anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum sorgen wird und über die attraktivsten Teilmärkte und Lagen, in denen wir investiert haben und in den kommenden Jahren investieren werden.

Machen Sie sich selbst ein Bild von einem Unternehmen, das seit 25 Jahren erfolgreich Wohnimmobilienprojekte in Wien entwickelt, das in dieser Zeit mehr als 500 Wohnungen gebaut und verkauft hat, das dank seiner langjährigen Geschäftsbeziehungen immer wieder Zugang zu exzellenten und ertragsstarken Liegenschaften bekommt und das bis heute nicht weniger als 40 Projekte erfolgreich und großteils mit hohen Erträgen abgeschlossen hat.

Auf den folgenden Seiten werden wir Ihnen umfassende Informationen über WIENWERT und damit die Emittentin Ihrer Anleihe geben. Selbstverständlich können Sie sich mit weiteren Fragen jederzeit direkt an unsere Mitarbeiter wenden. Informieren Sie sich, denn nur guter Information folgt auch eine gute Investition.

Wir freuen uns, wenn Sie sich für WIENWERT entscheiden und wir Sie als Anleihezeichner eines führenden Wiener Wohnbauunternehmens begrüßen können.

Mit besten Grüßen,

Nikos Bakir & Wolfgang Sedelmayer
Vorstand WIENWERT Immobilien Finanz AG

INVESTIEREN IN LEBENSQUALITÄT

Angebot und Nachfrage, Mietsteigerungen, Leerstandsdaten, Preisvergleich, etc.: Am Beginn jeder Analyse eines Immobilienmarktes stehen Zahlen. Aber für die langfristigen Perspektiven sind letztlich »weiche Faktoren« wie insbesondere Lebensqualität sogar wichtiger. Und hier kann Wien voll punkten, landet die Stadt doch seit Jahren in globalen Rankings auf dem Spitzenplatz.

Die hohe Lebensqualität führt dazu, dass insbesondere gut ausgebildete Menschen mit gutem Einkommen zuwandern. Diese sind bereit und in der Lage hochwertigen Wohnraum zu kaufen oder zu mieten und tragen damit entscheidend zu einer stabilen und nachhaltigen Aufwärtsentwicklung der Preise in den attraktiveren Wohnlagen Wiens bei.

»Quality of Living« 2015: Platzierung 2015*		
	Stadt	Land
1	Vienna	Austria
2	Zurich	Switzerland
3	Auckland	New Zealand
4	Munich	Germany
5	Vancouver	Canada
6	Dusseldorf	Germany
7	Frankfurt	Germany
8	Geneva	Switzerland
9	Copenhagen	Denmark
10	Sydney	Australia

*Basiert auf der »Quality of Living« Survey vom November 2014. Vergleichsbasis: New York.



DAS ZENTRUM LEGT ZU

Nachfrageüberhang in innerstädtischen Bezirken

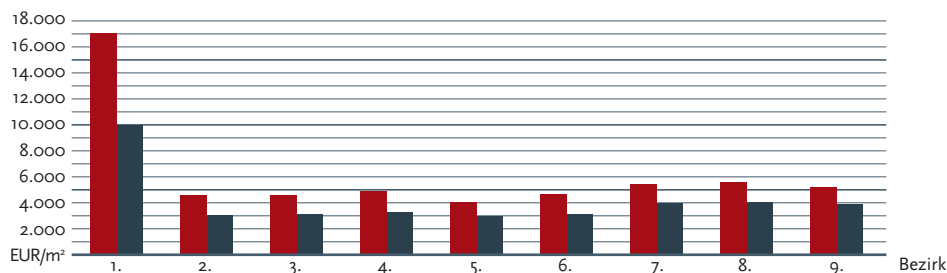
Wien wächst und die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt lassen sich auf eine einfache Formel reduzieren: An der Peripherie entstehen neue Wohnungen, in den zentralen Lagen, in denen nur wenige zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, steigen die Preise.

Für diesen Preisauftrieb gibt es drei Hauptgründe:

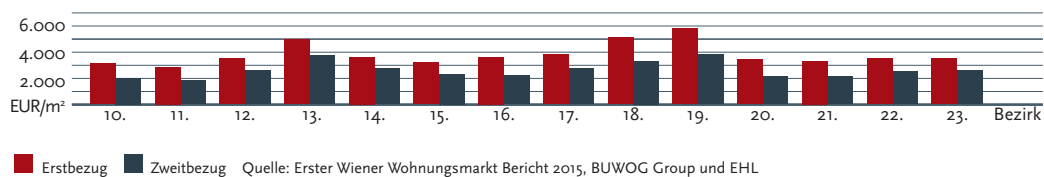
- Die Wohnungsproduktion hält mit dem Bevölkerungswachstum nicht mit, daher entsteht ein genereller Nachfrageüberhang, der zu steigenden Wohnungspreisen in Wien führt.
- Mit der Gesamtbevölkerung wächst automatisch auch die Zahl einkommensstarker Menschen, die sich hochwertigen Wohnraum in zentralen Lagen leisten können und wollen.
- Die Vorteile des Wohnens werden in zentralen, urbanen Lagen umso offensichtlicher, je größer die Stadt wird und je länger Bewohner peripherer Lagen brauchen, um ins Zentrum zu kommen. Daher wächst auch die Bereitschaft, dafür deutlich mehr zu bezahlen, als für Wohnungen in Randlagen.

Diese Tendenz, die in allen wachsenden Metropolen beobachtet werden kann, gilt für Wien mit seinen attraktiven Lebensmöglichkeiten in der Altstadt umso mehr: Stilvolles Wohnen in das Bild der Stadt prägenden Altbauten aus der Gründerzeit, kurze Wege, die Nähe zu Kunst und Kultur und Ausgelmöglichkeiten. All das macht Wohnen in den innerstädtischen Bezirken anhaltend beliebt. Als Folge davon ist damit zu rechnen, dass die Mieten und Kaufpreise in diesen Bezirken deutlich stärker steigen als in den Randlagen. Für Investoren bieten sich dadurch in den zentrumsnahen Lagen langfristig attraktive und wertstabile Investmentmöglichkeiten.

Preise Eigentumswohnungen Zentrallagen



Preise Eigentumswohnungen Außenbezirke



GESUNDE PREISENTWICKLUNG AM WIENER IMMOBILIENMARKT

Die Wohnungspreise am Wiener Immobilienmarkt haben sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich nach oben entwickelt. Zwischen 2010 und 2015 haben die Preise um 51 Prozent zugelegt. Vom Aufschwung profitierten dabei alle Stadtteile, die innerstädtischen Bezirke aber in deutlich höherem Maß als Randlagen.

Der Abstand zwischen Kaufpreisen und Mieten in zentralen Lagen und an der Peripherie ist dadurch spürbar gewachsen. Mittlerweile sind auch die ohnehin beschränkten Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums im Zentrum weitgehend ausgereizt, daher wird sich dieser Trend voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Wie attraktiv diese Preisentwicklung die zentrumsnahen Lagen Wiens für Investoren macht, zeigt sich besonders eindrucksvoll auf dem Markt für Wiener Zinshäuser. Institutionelle wie private Anleger schätzen Zinshäuser als sichere Veranlagungsalternative, die kontinuierlich Wertsteigerungen und ein Höchstmaß an Sicherheit verspricht.

Eine Reihe von Faktoren spricht dafür, dass die positive Entwicklung sowohl auf dem Wohnungsmarkt, als auch auf dem Zinshausmarkt anhalten wird: Gute Nachfrage durch kontinuierliches und starkes Bevölkerungswachstum, die unsichere Lage auf den volatilen Aktienmärkten und Finanzierungsmöglichkeiten zu außergewöhnlich niedrigen Fremdkapitalzinsen machen Immobilieninvestments weiter äußerst attraktiv.



MARKT MIT GROSSEM POTENZIAL

Gastkommentar DI Sandra Bauernfeind

»Der Vergleich macht Sie sicher«, lautet eine bekannte Redensart. Aber wenn das nur so einfach wäre. Wer zum Beispiel Preise und Mieten auf dem Wiener Wohnungsmarkt mit der Situation von 2007 vergleicht, könnte zum Schluss kommen, dass die Preise nun doch schon sehr hoch sind. Wer hingegen den Wiener Markt mit dem anderer europäischer Metropolen vergleicht, wird einen ganz anderen Schluss ziehen: Wien liegt preislich nicht nur hinter den Spitzenreitern Paris und London deutlich zurück, sondern auch hinter sehr gut vergleichbaren Städten wie dem ähnlich großen, nicht weit entfernten München.

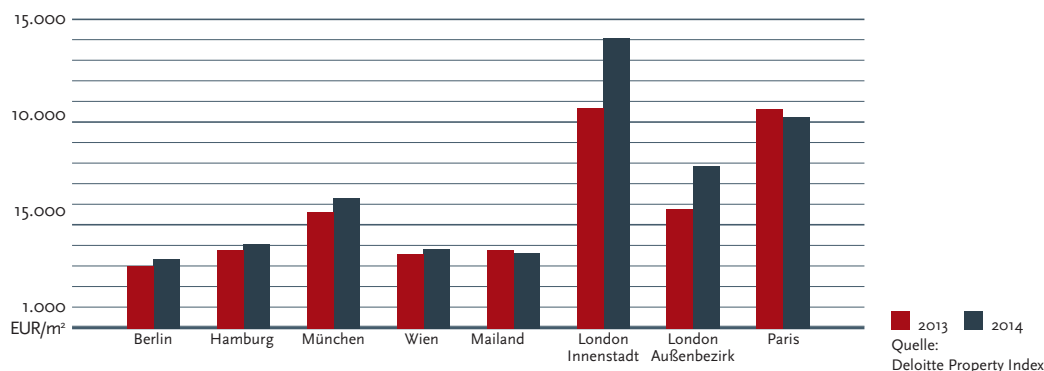
Welcher Vergleich ist nun tatsächlich angebracht? Der Vergleich zwischen der früheren und der jetzigen Marktsituation ist problematisch: Die Einwohnerzahl der Stadt steigt so rasch wie nie zuvor in den vergangenen 100 Jahren, die Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums in den innerstädtischen Zonen sind auf ein Minimum geschrumpft und dank der lange andauernden Niedrigzinsphase sind Finanzierungen so günstig wie nie zuvor. Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments haben sich also dramatisch verbessert und der zurückliegende Preisanstieg ist mehr als gerechtfertigt.

Anders steht es um den Vergleich mit anderen Großstädten. Trotz zumeist geringeren Bevölkerungswachstums und bestenfalls vergleichbarer Lebensqualität liegen die Wohnungskosten oft deutlich höher als in Wien. Auch wenn es für diesen Preisabstand einige Gründe gibt – Stichwort gemeinnütziger und kommunaler Wohnbau – so spricht doch einiges dafür, dass Wien diesen Preisrückstand in der Zukunft verringern wird, wovon Immobilienentwickler und Immobilieninvestoren entsprechend profitieren werden.

Ob die Preisanstiege der kommenden Jahre ähnlich stark sein werden wie die der vergangenen, mag dahingestellt bleiben. Eine völlige Stagnation oder gar ein Rückschlag scheint hingegen praktisch ausgeschlossen. Daraus folgt, dass Investitionen in Wiener Wohnimmobilien eine attraktive und risikoarme Veranlagungsmöglichkeit sind und bleiben. Der Vergleich mit Alternativen in anderen Märkten macht jedenfalls Immobilien weiter interessant.

DI Sandra Bauernfeind ist Leiterin der Abteilung Wohnimmobilien des führenden österreichischen Immobiliendienstleisters EHL Immobilien und Geschäftsführerin der EHL Immobilienmanagement.

Average Transaction Price of the New Dwelling



WIENWERT – DER WOHNBAUSPEZIALIST

Die WIENWERT Immobilien Finanz AG ist ein erfolgreicher Immobilienentwickler mit langjähriger Erfahrung. Seit rund 25 Jahren ist das Unternehmen in der Sanierung und dem Ausbau von Altbauten sowie in ausgewählten Neubauprojekten tätig. Mit einem schlagkräftigen und schlanken Team hochqualifizierter Immobilienspezialisten hat WIENWERT bisher mehr als 40 Entwicklungsprojekte mit einem gesamten Investitionsvolumen von mehr als 200 Mio. Euro realisiert.

Der Name ist dabei Programm: WIENWERT konzentriert sich voll auf Wien und konnte sich so als führender Spezialist auf dem Wohnungsmarkt der Bundeshauptstadt etablieren. Insbesondere im lukrativen Geschäftsfeld Stilhäuser in zentrumsnahen Lagen hat sich WIENWERT eine äußerst starke Marktposition erarbeitet.

Das klare Bekenntnis zu Wien bewährt sich seit Gründung des Unternehmens. WIENWERT profitiert so optimal von der Dynamik des Wohnungsmarkts in einer der am stärksten wachsenden Metropolen in der Europäischen Union und als reiner Wien-Spezialist hat das Unternehmen erhebliche Wettbewerbsvorteile gegenüber Mitbewerbern, für die Wien nur ein Zielmarkt unter vielen ist: Detaillierte Marktkenntnisse über buchstäblich »jeden Winkel« der Stadt, beste Geschäftskontakte, die WIENWERT Zugang zu den attraktivsten Liegenschaften mit dem besten Entwicklungspotenzial eröffnen, und nicht zuletzt langjährige Erfahrung im Wohnungsverkauf in Wien – was wird am Markt wirklich nachgefragt, welche Preise können erzielt werden und wo können die besten Renditen erwirtschaftet werden.

Den nachhaltigen Erfolg des WIENWERT-Geschäftsmodells bestätigt auch ein 2015 erstelltes Gutachten führender Immobilienexperten zur Werthaltigkeit der laufenden Projekte der WIENWERT AG: *EHL Immobilien*, Prof. Thomas Malloth und die *Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC* haben 42 Objekte und Projekte von WIENWERT bewertet. Die von ihnen erstellten Gutachten weisen einen gesamten Verkehrswert von 114 Mio. Euro und *stille Reserven von 39,18 Mio. Euro* aus. 26,51 Mio. Euro davon entfallen auf die WIENWERT-Beteiligungen und 12,67 Mio. auf unsere Projektpartner.



Visualisierung R14



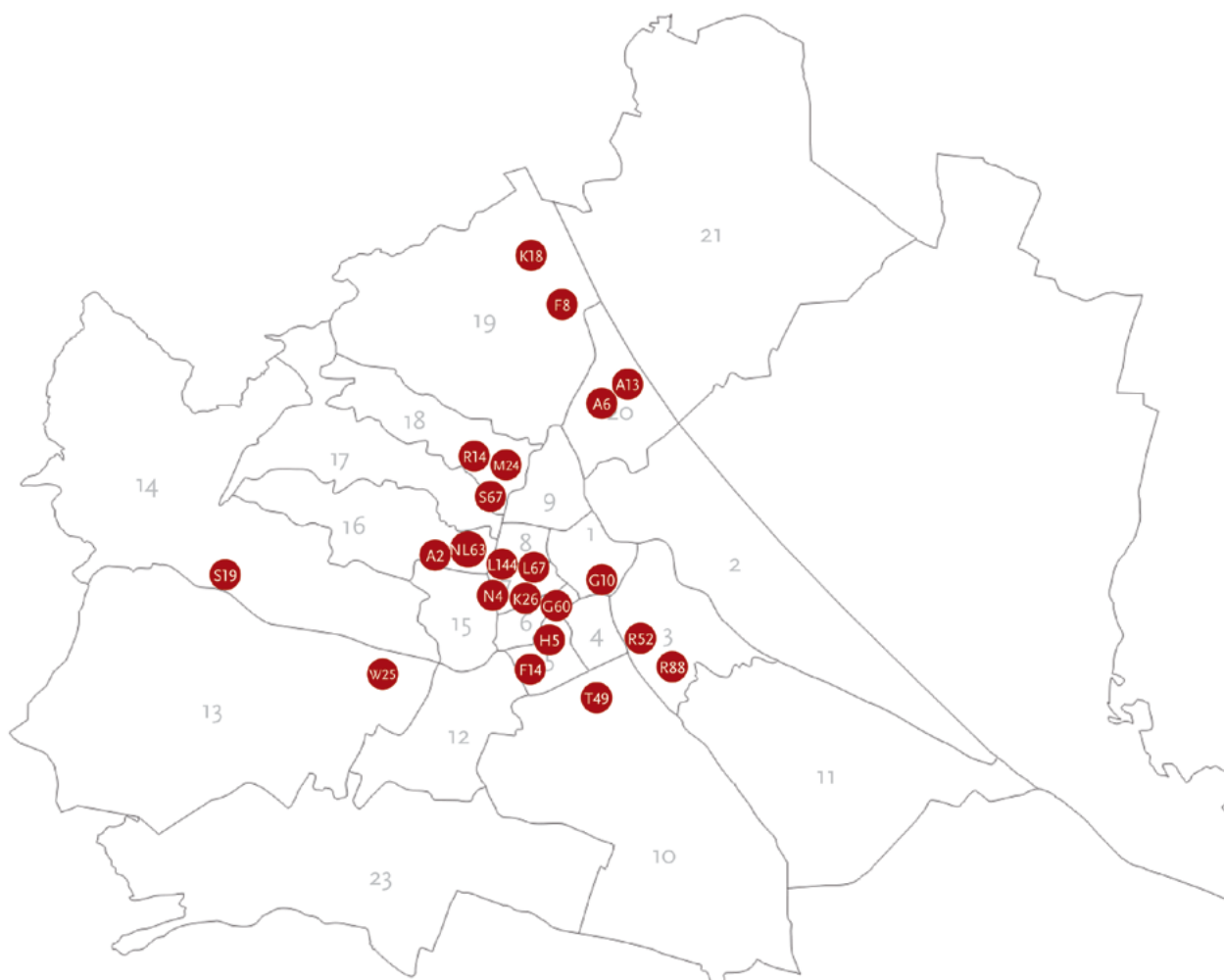
Visualisierung R88



Visualisierung S19

ÜBERSICHT

Aktuelle WIENWERT Immobilien in Wien



G10	Getreidemarkt 10, 1010 Wien	W25	Wattmanngasse 25, 1130 Wien
R52	Rennweg 52, 1030 Wien	S19	Satzberggasse 19, 1140 Wien
R88	Rennweg 88, 1030 Wien	A2	Abelegasse 2, 1160 Wien
F14	Franzensgasse 14, 1050 Wien	NL 63	Neulerchenfelder Straße 63, 1160 Wien
H5	Hofgasse 5, 1050 Wien	M24	Mitterberggasse 24, 1180 Wien
G60	Gumpendorfer Straße 60, 1060 Wien	R14	Riglgasse 14, 1180 Wien
K26	Kaiserstraße 26, 1070 Wien	S67	Schopenhauerstraße 67, 1180 Wien
L67	Lerchenfelder Straße 67, 1070 Wien	F8	Friedlgasse 8, 1190 Wien
NG4	Hotel Fürstenhof, Neubaugürtel 4, 1070 Wien	K18	Kahlenberger Straße 18, 1190 Wien
L144	Lerchenfelder Straße 144, 1080 Wien	A6	Allerheiligenplatz 6, 1200 Wien
T49	Tröststraße 49, 1100 Wien	A13	Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien

WIENWERT SERVICED APARTMENTS VIENNA

Seit 2014 hat WIENWERT sein Geschäftsmodell erweitert: Neben dem klassischen Entwicklergeschäft – Kauf einer Liegenschaft, Wertsteigerung durch Sanierung, Aus- und Umbau und anschließenden Verkauf – werden seither Liegenschaften auch teilweise länger gehalten. Insbesondere werden dafür geeignete Objekte zur Vermietung als »Serviced Apartments« adaptiert.

Serviced Apartments sind einerseits eine attraktive Option für Touristen, die Alternativen zu klassischen Hotels suchen und während ihres Wien-Aufenthalts auch mehr Platz als in einem typischen Hotelzimmer haben wollen. Andererseits sind sie auch eine exzellente Möglichkeit für Menschen, die einige Wochen oder Monate in Wien leben, sofort an einem attraktiven Standort und ohne Kosten für Einrichtung etc. eine voll funktionsfähige Wohnung zu beziehen.

Aktuell bietet WIENWERT diese Wohnform unter dem Markennamen »Vienna Serviced Apartments« an mehreren Standorten an.

Nach dem erfolgreichen Start der Vienna Serviced Apartments soll das Angebot in den kommenden Jahren weiter vergrößert werden. Mittelfristig sollen Teile des Portfolios auch dauerhaft zur konventionellen Wohnungsvermietung gehalten werden.

Informationen zu den Serviced Apartments von WIENWERT:
www.wienwert.wien



FACTSHEET

SERVUS WIEN ANLEIHE

5,25 % • 3 JAHRE LAUFZEIT



Wienwert Servus Wien Anleihe 5,25 % | 2015 bis 2018 | ISIN AT0000A1G742

Emittentin	Wienwert Immobilien Finanz AG Getreidemarkt 10/10, 1010 Wien
Volumen	6.000.000,- Euro
Laufzeit	3 Jahre
Valutatag	01.10.2015
Fälligkeit	01.10.2018
Mindestzeichnungssumme	100.000,- Euro
Verzinsung	5,25 % p.a., KEst.-pflichtig
Zinsausschüttung	jährlich
Art	Fixzins-Anleihe
Ausgabekurs (Emissionspreis) bis Ablauf der Zeichnungsfrist	100,- Euro je Anleihe im Nennwert von 100,- Euro
Ausgabekurs (Emissionspreis) innerhalb der Nachzeichnungsfrist	100,44 Euro (100,44 %) bis 01.11.2015 100,88 Euro (100,88 %) bis 01.12.2015 101,31 Euro (101,31 %) bis 01.01.2016 101,75 Euro (101,75 %) bis 01.02.2016 102,19 Euro (102,19 %) bis 01.03.2016 102,63 Euro (102,63 %) bis 01.04.2016 103,06 Euro (103,06 %) bis 01.05.2016 103,50 Euro (103,50 %) bis 01.06.2016 103,94 Euro (103,94 %) bis 01.07.2016 104,38 Euro (104,38 %) bis 01.08.2016 104,81 Euro (104,81 %) bis 01.09.2016 105,25 Euro (105,25 %) bis 01.10.2016
Sicherstellung	Treuhandlösung mit grundbücherlicher Sicherstellung
Abwicklung	über Wienwert Immobilien Finanz AG, Telefon +43 (0)1 332 07 07 E-Mail: anleihe@wienwert.at
Zahlstelle	Semper Constantia Privatbank AG
Treuhänder	Dr. Michael Gabler, Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Rechtsberater der Emittentin	Mag. Jürgen Zouplna
Zeichnungsfrist inkl. Nachzeichnungsfrist	01.10.2015 bis 01.10.2016
Versionsnummer	V2_31.3.2016

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

ALLGEMEINE RISIKOHINWEISE

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

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

1. Allgemeines Markt- und Investitionsrisiko, Konkurrenzdruck

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

Auch der Wettbewerb durch andere Immobilieninvestoren und dessen mögliche Verschärfung kann Einfluss und Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin haben.

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

2. Inflation

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

3. Risiko von Immobilienveranlagungen im Allgemeinen

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

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

4. Geschäftsausrichtung, Verwertungs-, Bewertungs- und Fremdfinanzierungsrisiko

Wesentlich für den Erfolg und das Entwicklungspotenzial von Immobilienobjekten bzw. -portfolios sind die Geschäftspolitik und der vom Management der Emittentin gewählte Standort der Immobilien. Erwartungshaltungen und zukunftsorientierte Konzepte sind aber geschäftspolitischer Natur und lassen keine Rückschlüsse oder zuverlässige Vorhersagen der tatsächlichen Entwicklung zu. Mit der geschäftspolitischen Standortwahl verbunden ist ein Verwertungsrisiko in der Form, dass das Immobilienportfolio oder Teile davon bei notwendiger kurzfristiger Liquidierung nur zu ungünstigen Marktbedingungen verwertet werden können. Daneben haben auch die gewählten Methoden der Immobilienbewertung einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung eines Immobilienportfolios. Selbst wenn die Emittentin dem jeweiligen Stand der Zeit entsprechende Bewertungspraktiken und -standards anstrebt, können andere Bewertungsmethoden zu einer – möglicherweise nachträglichen – ergebniswirksamen Bewertung des Immobilienportfolios führen.

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

5. Streuung des Immobilienportfolios

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

6. Versicherung und Erhaltungszustand

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

7. Grundbücherliche Sicherung und Transferrisiko

Die Anleihe ist in der Regel mit einer grundbücherlichen Sicherstellung durch einen Treuhänder verbunden. Die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt dabei durch Einräumung diverser Pfandrechte an Projektliegenschaften zugunsten des Treuhänders in unterschiedlichem Rang. Diese Pfandrechte bilden in ihrer Gesamtheit einen »Pfandrechtspool«, welchen der Treuhänder treuhändig für die Gesamtzahl aller Anleihegläubiger der Emittentin hält, gleichgültig um welche Anleihe es sich handelt und wann diese gezeichnet wurde. Die Emittentin wird diesen Pfandrechtspool unter Berücksichtigung von Verkäufen und Ankäufen in einem Gesamtnominalkapital erhalten, das dem gesamten Anleihekapital entspricht, somit im Bedarfsfall auch weitere Pfandrechte eintragen lassen. Eine direkte Verknüpfung des Anleihekapitals mit einzelnen Liegenschaftsprojekten bzw. -ankäufen ist nicht verpflichtend.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin ist den Anleihegläubigern somit eine vorrangige Befriedigung ihrer Ansprüche vor anderen Gläubigern, sofern es sich nicht um mit einem Vorzugspfandrecht oder im Grundbuch sonst vorrangig besicherte Gläubiger handelt, weitgehend gewährleistet, jedoch besteht das Risiko, dass im Zuge der Verwertung des Pfandrechtspools ein geringerer Betrag Erlöst wird als pfandrechtslich sichergestellt ist und die Anleihegläubiger somit im Ausmaß des geringeren Verwertungserlöses oder aufgrund der Nachrangigkeit des Pfandrechts, für dessen Abdeckung der Verwertungserlös nicht ausreicht, sogar einen gänzlichen Ausfall erleiden, sofern dieser nicht aus sonstigen Vermögenswerten der Emittentin befriedigt werden kann.

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

8. Steuerliche Rahmenbedingungen

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

9. Wertpapierimmanente Risiken

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

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

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

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

a) Definition

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

b) Der Ertrag

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

Der Ertrag kann daher nur für den Fall im Vorhinein angegeben werden, dass die Anleihe bis zur Tilgung gehalten wird. Als Vergleichs-/ Maßzahl für den Ertrag wird die Rendite (auf Endfälligkeit) verwendet, die nach

international üblichen Maßstäben berechnet wird. Bietet eine Anleihe eine deutlich über Anleihen vergleichbarer Laufzeit liegende Rendite, müssen dafür besondere Gründe vorliegen, z.B. ein erhöhtes Bonitätsrisiko. Bei Verkauf vor Tilgung ist der erzielbare Verkaufspreis ungewiss, der Ertrag kann daher höher oder niedriger als die ursprünglich berechnete Rendite sein. Bei der Berechnung des Ertrages ist auch die Spesenbelastung zu berücksichtigen.

c) Das Bonitätsrisiko

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

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

d) Das Kursrisiko

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

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

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

e) Das Liquiditätsrisiko

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

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

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

Die in dieser Broschüre enthaltenen Projektinformationen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert wird. Änderungen und Abweichungen von diesen Annahmen und Erwartungen wie auch der steuerlichen Gesetzgebung bzw. Verwaltungspraxis, des Mietrechts sowie des Immobilienmarktes und der Marktverhältnisse im Allgemeinen sind zu Gunsten oder Lasten des Investors möglich. Diese Broschüre ist lediglich als Information über die Geschäftsfelder der Wienwert Immobilien Finanz AG zu verstehen. Sie stellt keine Aufforderung zum Kauf dar und ersetzt keine Anlageberatung. Weitere Informationen erhalten Sie direkt bei der Wienwert Immobilien Finanz AG oder direkt von Ihrem Anlageberater.



MEHRWERT
WIENWERT
I M M O B I L I E N

Wienwert Immobilien Finanz AG, Getreidemarkt 10, 1010 Wien

T +43 (0)1 332 07 07 **F** +43 (0)1 332 07 08 **E** anleihe@wienwert.at **I** www.wienwert.at