

Bewährt, solide, ertragreich

DIE WIENER HAUSERREN-ANLEIHE MIT 3FACH SICHERHEIT

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



WIENWERT
Um Häuser besser anlegen





Was wir bieten: Profitieren vom Wiener Immobilienmarkt

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

Attraktive Zinsen von
5,25 bzw. 6,75 Prozent



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

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

Mit dem Zeichnen der Wiener Hausherren-Anleihe können Sie von diesem dynamischen Immobilienmarkt profitieren – und sich attraktive Zinsen von 5,25 bzw. 6,75 Prozent per anno sichern. Ausgeschüttet werden die Zinsen quartalsweise alle 3 Monate, was dem Anleger zusätzliche Sicherheit und laufende Einnahmen bringt. Die Laufzeiten der Anleihen betragen 3 bzw. 6 Jahre.

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

Wienwert hat seit 2009 bereits fünf Anleihen erfolgreich platziert.

Was wir können: Erfahrung und Kompetenz für Ihr Investment



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

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

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

Vorsorgewohnungen in
Wiener Stil-Häusern

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

Attraktive Wohnungen in
Top-Lagen

Hausherren-Modelle in
verschiedenen Asset-Klassen

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

Komplette Zinshäuser

Servicepaket für Investoren

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

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

Wie Sie profitieren: Hohe Zinsen aus sicheren Sachwerten

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

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

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

Aufgrund des Wertsteigerungspotenzials der erworbenen Objekte sowie einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital kann die Wienwert Immobilien Finanz AG den Zeichnern der Wiener Hausherren-Anleihe attraktive Verzinsungen von 5,25 bzw. 6,75 Prozent anbieten.

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



Wer sein Kapital nur kurzfristig binden, aber trotzdem gut verdienen möchte, für den ist die Wiener Hausherren-Anleihe mit 3 Jahren Laufzeit das richtige Investment. Die Verzinsung beträgt 5,25 Prozent, die Zinsen werden quartalsweise ausgezahlt. Diese regelmäßigen Ausschüttungen alle 3 Monate sichern dem Anleger laufende Einnahmen und bieten ihm eine zusätzliche Sicherheit, da er für Geld-Rückflüsse nicht erst bis zum Ende der Laufzeit warten muss.



Wer für sein Kapital einen längerfristigen Anlagehorizont hat, dem bietet Wienwert die Wiener Hausherren-Anleihe mit 6 Jahren Laufzeit an. Bei dieser Anleihe beträgt die Verzinsung 6,75 Prozent, die Zinsen werden ebenfalls quartalsweise ausgeschüttet, was über einen langen Zeitraum regelmäßige Einnahmen garantiert.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt bei beiden Anleihen jeweils € 50.000,-.

Die Dreifach-Sicherheit



Die Verwendung der Gelder der Wiener Hausherren-Anleihe wird dreifach abgesichert.

1 Treuhandsicherheit

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

2 Verkehrswertgutachten

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

3 Grundbuchsicherheit

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

Die Factsheets

FACTSHEET 6,75 %-ANLEIHE 2011 BIS 2017

Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe

ISIN AT0000A0S9H0

Emittentin WIENWERT Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien

Volumen 2.500.000,- Euro

Laufzeit 6 Jahre

Valutatag 20.12.2011

Fälligkeit 20.12.2017

Mindestzeichnungssumme 50.000,- Euro

Verzinsung 6,75 % p.a., KESt.-pflichtig

Art Fixzins-Anleihe,
vierteljährliche Ausschüttung

*Ausgabekurs
(Emmissionspreis)* 100,- Euro (100 %)

Nominale 100,- Euro

Zinszahlung vierteljährlich,
beginnend am 20.03.2012

Kupontermine 20.03., 20.06., 20.09., 20.12.

Sicherstellung Treuhandlösung mit einer erst- oder
zweitrangigen grundbücherlichen
Sicherstellung

Abwicklung über WIENWERT Immobilien
Finanz AG,
Telefon 01 332 07 07
E-Mail: anleihe@wienwert.at

Zahlstelle Oesterreichische Kontrollbank
Aktiengesellschaft

Treuhänder Dr. Michael Gabler,
Gabler Gibel & Ortner
Rechtsanwälte OG

*Rechtsberater
der Emittentin* CHG Rechtsanwälte, Czernich
Haidlen Guggenberger & Partner OG

Zeichnungsfrist 15.11. bis 19.12.2011



FACTSHEET 5,25 %-ANLEIHE 2011 BIS 2014

Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe

ISIN AT0000A0S9G2

Emittentin WIENWERT Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien

Volumen 2.500.000,- Euro

Laufzeit 3 Jahre

Valutatag 20.12.2011

Fälligkeit 20.12.2014

Mindestzeichnungssumme 50.000,- Euro

Verzinsung 5,25 % p.a., KESt.-pflichtig

Art Fixzins-Anleihe,
vierteljährliche Ausschüttung

*Ausgabekurs
(Emmissionspreis)* 100,- Euro (100 %)

Nominale 100,- Euro

Zinszahlung vierteljährlich,
beginnend am 20.03.2012

Kupontermine 20.03., 20.06., 20.09., 20.12.

Sicherstellung Treuhandlösung mit einer erst- oder
zweitrangigen grundbücherlichen
Sicherstellung

Abwicklung über WIENWERT Immobilien
Finanz AG,
Telefon 01 332 07 07
E-Mail: anleihe@wienwert.at

Zahlstelle Oesterreichische Kontrollbank
Aktiengesellschaft

Treuhänder Dr. Michael Gabler,
Gabler Gibel & Ortner
Rechtsanwälte OG

*Rechtsberater
der Emittentin* CHG Rechtsanwälte, Czernich
Haidlen Guggenberger & Partner OG

Zeichnungsfrist 15.11. bis 19.12.2011



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

WIENWERT

Um Häuser besser anlegen

Wienwert Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13
1200 Wien

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

www.wienwert.at

