



Profitieren Sie von der nachhaltigen und stabilen Entwicklung des Wiener Wohnimmobilienmarktes:

Die 4,5 % Wiener GZ Anleihe.

Veranlagung in Wiener Gründerzeithäuser und Wiener Wohnimmobilien.



Investment in Wiener Wohnimmobilien

Sicherheit, Ertrag und Wertsteigerungspotential

Investmentindikatoren Wien

- ✦ Bald **2 Millionen Einwohner**
- ✦ Stärkstes Bevölkerungswachstum in Mitteleuropa – **Erreichen der 2-Millionen Einwohner Marke in 2022**
- ✦ **Hohe Lebensqualität** - 9 Mal in Folge weltweit Platz 1 der Mercer-Studie „Quality of Living“
- ✦ **100 % höhere Nachfrage** nach Wohnraum als Angebot
- ✦ Wiener Wohnimmobilien entsprechen konstant ca. 40 % aller Immobilien An- und Verkäufe in Österreich (2016 ca. € 1,8 Mrd. An- und Verkäufe von Wiener Wohnimmobilien)

Umfeldparameter Wiener GZ Immobilien GmbH

- ✦ **Gegründet:** Ende 2014, 2016 erstes volles Geschäftsjahr
- ✦ **Zweck:** An- und Weiterverkauf von Wiener Gründerzeit-Zinshäusern und Wohnimmobilien(-Projekten); ergänzt durch Immobilienveranlagungen mit attraktiven Mieteinnahmen zur Cash-Generierung
- ✦ **Fokus:** Wiener Gründerzeit-Zinshäuser und Wohnimmobilien in der Metropolregion Wien
- ✦ **Kompetenz:** Enge Kooperation mit der Wiener CPI Immobilien Gruppe, die seit mehr als 20 Jahren ein entsprechendes Standing und Know-how erbringt

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle wesentlichen Informationen zur **Wiener GZ Anleihe 2017-2027**.





Wiener GZ Anleihe 2017-2027

Basisinformationen der Anleihe

| | |
|------------------------------|--|
| ISIN | DE000A2GS3J0 |
| WKN | A2GS3J |
| Emittentin | Wiener GZ Immobilien GmbH |
| Emissionsvolumen | EUR 10.000.000 |
| Nennbetrag | EUR 1.000 je Stück |
| Laufzeit | bis 15. September 2027 (einschließlich) |
| Mindestzeichnung | EUR 5.000 (5 Schuldverschreibungen) |
| Kupon | 4,50 % p.a. auf den Nennbetrag |
| Art | Schuldverschreibung |
| Ausgabeaufschlag | 4 % |
| Zahlstelle | KAS Bank N.V. (German Branch), Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt/Main |
| Zinszahlung | quartalsweise zum 15.12., 15.3. und 15.6., 15.9. eines jeden Jahres rückwirkend für die vorangegangene Zinsperiode, erstmals am 15.12.2017 |
| Kündigungsmöglichkeit | jährlich kündbar durch den Anleihezeichner, erstmals zum 15.9.2020 |





Wiener GZ Immobilien GmbH

Das Geschäftskonzept I

✂ An- und Weiterverkauf von Wiener Gründerzeit-Zinshäusern und Wohnimmobilien(-Projekten)

- Die Wiener GZ nützt Ankaufgelegenheiten und den Liquiditätsspielraum, der durch die Verfügbarkeit des Anleihekaptals gegeben ist, und kauft Objekte und Projekte mit Entwicklungspotential.
- Die Wiener GZ investiert mit der Absicht, die jeweilige Immobilie, in Form einer mehrheitlichen Beteiligung an einer Objekt-GmbH, innerhalb von max. 12 Monaten mit Gewinn weiter zu verkaufen. Je nach Höhe der Kapitalbeteiligung werden ergänzend Gesellschafterzuschüsse und Gesellschafterdarlehen bereit gestellt.
- In einzelnen Fällen werden während der Behaltezeit der Immobilie wertsteigernde Pre-Developmentmaßnahmen (wie z.B. Mietermanagement, Planungsmaßnahmen oder kleine Reparaturen) mitfinanziert, nicht jedoch die komplette Objektentwicklung mit Generalsanierung und Dachgeschossausbau oder Neubauaktivitäten.
- Die CPI Immobilien Gruppe ist bei Ankauf, Pre-Development und Verkauf der Immobilien ständiger Geschäftspartner.
- Investorenpartner der CPI Gruppe, aber auch andere Immobilien-Developer, sind die Adressaten beim Verkauf der Objekte und Objekt-Beteiligungen. Die Nachfrage ist in hohem Ausmaß gegeben.
- Die Hauptertragskomponenten sind die Weiterverkaufs-Erlöse, ergänzt mit den Zinserträgen aus den Gesellschafterdarlehen und Zwischenveranlagungen. Beim Verkauf werden sämtliche investierte Mittel mit Gewinn zurückbezahlt.
- Die durch die Transaktionen erwirtschafteten Gewinne stärken das Eigenkapital der Gesellschaft, soweit sie die Auszahlung der Anleihe-Zinsen übersteigen. Somit baut sich permanent eine Gewinnreserve auf.



Wiener GZ Immobilien GmbH

Das Geschäftskonzept I

✦ Grundstruktur einer Transaktion der Wiener GZ Immobilien GmbH



✦ Musterstruktur eines Investments der Wiener GZ Immobilien GmbH

| Musterobjekt A | | Eigenkapitalstruktur in der Objekt-Gesellschaft | | Weiterverkauf der GmbH-Anteile an Investoren | |
|------------------------------|--------------------|---|------------------|--|-------------|
| Investmentvorschau | | | | | |
| Ankauf | € 2.700.000 | Stammkapital/ | | Weiterverkauf an | |
| Pre-Development | € 300.000 | Abtretungspreis* | € 100.000 | Investoren | € 300.000 |
| Summe | € 3.000.000 | | | | |
| Finanzierungsvorschau | | | | | |
| Bank | € 2.100.000 | Gesellschafter- | | Gesellschafterdarlehen | |
| Eigenkapital | € 900.000 | darlehen | € 800.000 | + Zinsen | € 800.000 |
| Summe | € 3.000.000 | Summe | € 900.000 | Summe Rückzahlung | |
| | | | | + Zinsen | € 1.100.000 |

^{*)} Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH 51 - 100 %.



Wiener GZ Immobilien GmbH

Das Geschäftskonzept II

✦ Immobilienveranlagung

Das Konzept des An- und Weiterverkaufs von Wiener Gründerzeit-Zinshäusern und Wohnimmobilien-Projekten wird ergänzt durch den Ankauf und die Veranlagung **in fertig entwickelte Gründerzeithäuser und Wohnimmobilien**, die als mittel- bis langfristige Veranlagung zu sehen sind und die eine Mindestrendite für das investierte Kapital von 5 % p.a. aus den laufenden Mieterträgen und vorsichtig kalkulierte Wertsteigerung erwarten lassen, **mit einem hohen Cash-Anteil aus Mieterträgen**, gegebenenfalls mit Hebelung der Rendite durch günstige Bankfinanzierungen.

✦ Die Sicherheit der realen Werte durch Wiener Wohnimmobilien

Sämtliche Veranlagungen sind durch Wiener Immobilien und deren Schätzwerte gedeckt, Zwischenveranlagungen sind durch die CPI Immobilien Gruppe in Wien garantiert. Die jeweiligen Schätzwert-Gutachten werden durch unabhängige, gerichtlich beeidete Sachverständige des Bauwesens erstellt. Die Geschäftsführung zeichnet sich durch eine mehr als 20-jährige, verantwortungsvolle Gestionierung von Immobilieninvestments am Standort Wien sowie entsprechende Erfahrung und Know-how aus.

Die Wiener GZ Immobilien GmbH stellt sicher, eine Kernkapitalquote von 13 % (im Sinne des § 10, § 10a Abs. 110 und 9 KWG, Art. 1 CRR) zu gewährleisten, darüber hinausgehende Erträge können je nach geschäftspolitischer Markteinschätzung ausgeschüttet oder thesauriert werden.





Wiener GZ Immobilien GmbH

Wirtschaftliche Kennzahlen

Stand: 31.12.2017

Beträge in EUR

Mittelzufluss

Bisher aus nicht öffentlichen Angeboten
gezeichnete Wiener GZ Anleihen

9.862.565

Mittelverwendung

direkte Beteiligung (GmbH-Anteile mit jeweils 1 Objekt)
Gesellschaftsdarlehen (als ergänzende Objektfinanzierung zu o.a. Beteiligungen)

2.710.537

6.850.000

Zwischensumme Veranlagungen per 30.12.2017

9.560.537

Reserveveranlagungen und Cash-Reserven ¹⁾

302.028

Summe

9.862.565

Ergebnisübersicht 2016/2017

| | 1-12/2016 | 1-12/2017 ²⁾ |
|--|----------------|-------------------------|
| Erträge aus Beteiligungs-(Objekt)verkäufen | 500.000 | 768.300 |
| Zinserträge und sonstige Erträge | 125.713 | 187.461 |
| Betriebsaufwendungen | - 130.796 | - 204.116 |
| Aufwendungen für Anleihezinsen | - 330.600 | - 522.276 |
| Ergebnis vor Steuern | 164.317 | 229.369 |

Ertragsvorschau 2018

Kalkulierte Erträge aus Beteiligungs-(Objekt)verkäufen aus den per 31.12.2017 aktuell
kurzfristig veranlagten Projekten + kalkulierte Zinserträge 2018 (mind.)

660.000

¹⁾ Cash Reserven und täglich fällige Forderungen

²⁾ Zusammengefasste Darstellung aus dem vorläufigen Jahresabschluss zum 31.12.2017



Wiener GZ Anleihe 2017-2027

Verwendung des Emissionserlöses

Die Emittentin beabsichtigt aus heutiger Sicht, den Nettoerlös aus der Emission der Schuldverschreibungen für die Finanzierung des **weiteren Wachstums**, insbesondere für die geplanten **Beteiligungen an weiteren attraktiven und einzigartigen Wiener Gründerzeit-Objekten und zukunftssträchtigen Immobilienprojekten** in und um Wien, sowie für die **Stärkung ihrer Finanz- und Kapitalstruktur** zu verwenden.

Ab dem Zeitpunkt der Emission wird die Emittentin eine Reihe von weiteren Tochtergesellschaften gründen und Beteiligungen eingehen, deren Geschäftszweck jeweils das Erwerben und das kurzfristige Veräußern, aber auch das mittelfristige Halten konkreter Immobilien ist. Jede Tochter und Beteiligung ist Eigentümerin einer konkreten Immobilie. Ankaufsvoraussetzung ist ein ausreichend **hohes Entwicklungs-, Wertsteigerungs- und Verkaufspotential**. Dies wird jeweils nach aktueller Marktlage zum möglichen Investitionszeitpunkt entschieden. Weitere Voraussetzung des Abschlusses einer entsprechenden Beteiligung ist die Sicherstellung des beherrschenden Einflusses (**qualifizierte Beteili-**

gung, über 51 %) beim Eingehen dieser Beteiligungsgesellschaften. Die finanziellen Beteiligungen erfolgen in Form von direkten Kapitalbeteiligungen (GmbH Anteile), Bereitstellung von Gesellschafterzuschüssen und/oder Gesellschafterdarlehen.

Es ist vorgesehen, dass die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin die Dienstleistungen (insbesondere Immobilienentwicklung, Planungs- und Bautätigkeiten und Investoren-Netzwerke für Verkauf) der CPI Immobilien Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften und damit ihre **langjährige Erfahrung in der Bearbeitung von Wiener Zinshäusern** in Anspruch nehmen. Zwischenzeitig noch nicht veranlagte Beträge werden kurzfristig bei lokalen Banken oder der CPI Immobilien Gruppe zum Zinssatz von derzeit 2 % p.a., täglich fällig, mit Garantie der CPI Gruppe veranlagt. Beteiligungen an fertig entwickelten Immobilien ergänzen gemäß den Ausführungen zum Geschäftskonzept II die Veranlagungsstrategie und die Verwendung des Emissionserlöses.





Wiener GZ Anleihe 2017-2027

Dokumentation bestehender Projekte per 31.12.2017



1030 Wien
Landstraßer Hauptstraße 102



1090 Wien
Hahngasse 3



1110 Wien
Lorystraße 71



1120 Wien
Stachegasse 11



1170 Wien
Geblergasse 51*)



1170 Wien
Hernalser Hauptstraße 158



1180 Wien
Anastasio-Grün-Gasse 2



1230 Wien
Breitenfurter Straße 191+191A*)

*) Verkauf in Abwicklung



Wiener GZ Anleihe 2017-2027

Dokumentation abgeschlossener Projekte per 31.12.2017



1150 Wien
Sechshauser Straße 34



1100 Wien
Van-der-Nüll-Gasse 18



3400 Klosterneuburg
Gschwendt 65-69



1030 Wien
Landstraßer Gürtel 17



1100 Wien
Siccardsburggasse 69



1100 Wien
Erlachgasse 139



1150 Wien
Sorbaigtasse 2



1180 Wien
Währinger Gürtel 139



1200 Wien
Heinzelmanngasse 7

Risikohinweis

Diese Unterlage stellt kein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf von Schuldverschreibungen der Wiener GZ Immobilien GmbH dar. Das Angebot von Schuldverschreibungen der Wiener GZ Immobilien GmbH erfolgt ausschließlich durch und auf Grundlage des von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) in Luxemburg am 30.08.2017 gebilligten, veröffentlichten und am 30.08.2017 in Wien/Frankfurt a. M. notifizierten Prospekts, der am Sitz der Emittentin, Holzhausenstraße 19, D-60322 Frankfurt/Main, während üblicher Geschäftszeiten kostenlos erhältlich ist, sowie bei der Emissionsbank – KAS Bank N.V. (German Branch), Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt/Main eingesehen werden kann. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind ausschließlich die Angaben im Prospekt verbindlich, der die für eine Anlageentscheidung notwendigen Informationen und eine ausführliche Darstellung der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Risiken enthält. Diese Unterlage enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Risiken und Unsicherheiten verbunden sind und von den tatsächlichen künftigen Ergebnissen, Entwicklungen, Ereignissen und Entscheidungen wesentlich abweichen können.