



HALBJAHRESBERICHT 2014
CPI Wiener Immobilien GmbH



CPI Wiener Immobilien GmbH

CPI Wiener Immobilien GmbH startet in ein erfolgreiches Geschäftsjahr

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt ist sehr positiv ins erste Halbjahr 2014 gestartet. Seit ihrer Gründung 2013 investiert die Gesellschaft durch ihr erfolgreiches Engagement in Zusammenarbeit mit der CPI Immobilien AG in ertragreiche Immobilien und Immobilienprojekte im Großraum Wien.

Anleihevolumen stark gewachsen

Mit Stand 30.6.2014 hat die CPI Wiener Immobilien GmbH Anleihen mit einem Volumen von € 15.262.330,00 platzieren können. Die CPI Wiener Immobilien GmbH hat ihr Angebot zur Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit Wirkung vom 30.06.2014 geschlossen.

Der Nettoemissionserlös wird gemäß dem Wertpapierprospekt für den Erwerb von Immobilien in Wien und der Wiener Umgebung (direkt oder indirekt), zur Finanzierung von Projekten innerhalb der CPI Immobilien Gruppe und zur Refinanzierung der CPI Immobilien AG auf besicherter Darlehensbasis verwendet.

Partner für das Immobiliengeschäft in Wien ist die CPI Immobilien AG. Die CPI Immobilien AG entwickelt und bewirtschaftet seit ihrer Gründung im Jahr 1997 Zinshäuser aus der Wiener Gründerzeit in innerstädtischen Lagen in Wien, die in erster Linie als Wohnimmobilien genutzt werden. Das Leistungsportfolio der CPI Immobilien AG umfasst den Ankauf potentialreicher Objekte, deren Entwicklung durch Revitalisierung und Ausbau der Häuser und Wohnungen sowie deren Bewirtschaftung in Form von Vermietung und Verwaltung.

Durch die langjährige Erfahrung der CPI Immobilien AG und den stabilen Wiener Zinshausmarkt bietet die CPI Wiener Immobilien GmbH ein erfolgsversprechendes Investment.

Frankfurt, im Juli 2014

KR Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

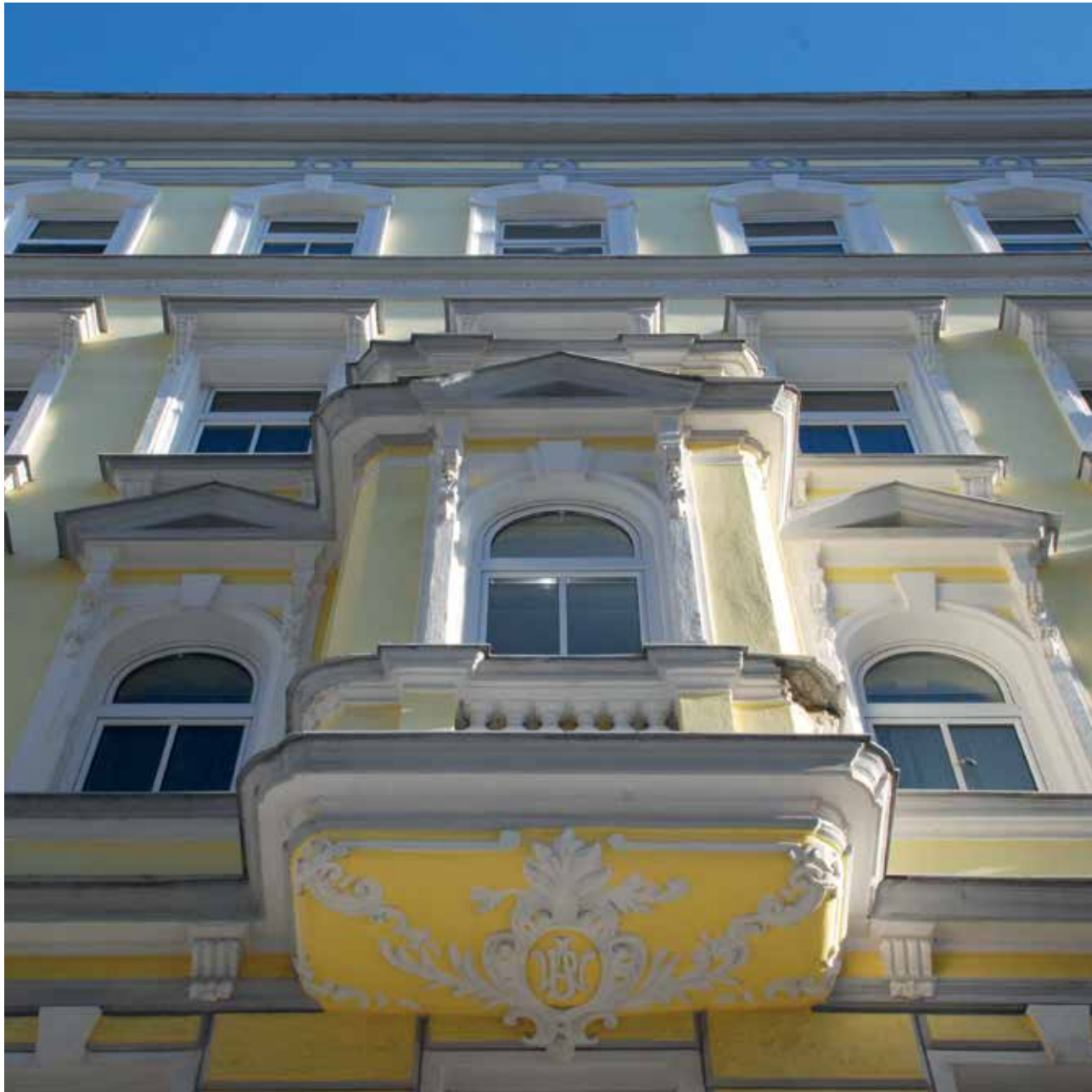
Wien, eine moderne, lebenswerte Metropole

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt investiert direkt oder indirekt nur in Wohnimmobilien und das ausschließlich in Wien und Umgebung und das hat einen guten Grund. Denn Wien hat viel zu bieten. Wien ist eine sehr lebenswerte und „smarte“ Stadt, was unter anderem die renommierte Mercer-Studie und der Smart Cities-Index des US-Klimastrategen Boyd Cohen bestätigt (Platz 3 im aktuellen, europaweiten Ranking). Denn nicht nur die hohe Lebensqualität macht Wien zu einem beliebten Wohnort: Auch eine perfekte Infrastruktur, zukunftsweisende Mobilität und „smarte“ Angebote für die Bewohner machen die Donaumetropole so attraktiv. Zahlreiche internationale Organisationen und Weltkonzerne haben Wien als Headquartercity gewählt. Das bekannteste Beispiel ist die UNO, die Wien zu einem ihrer vier Amtssitze auserkoren hat und hier mit insgesamt 15 Organisationen, darunter UNIDO (industrielle Entwicklung), IAEO (Atomenergie-Organisation) oder UNHCR (Flüchtlingskommissariat), vertreten ist. Über 170.000 Studierende an 9 Universitäten, 5 Fachhochschulen und 6 Privatuniversitäten machen Wien außerdem zu einer „klugen“ Stadt.

Öffentlicher Verkehr

Das öffentliche Verkehrsnetz Wiens kann sich sehen lassen – immerhin ist es eines der Besten im weltweiten Vergleich. Laut TripAdvisor-Städteranking 2013 liegt Wien in der Einzelkategorie „Vorankommen in der Stadt“ auf Platz 1 (37 Weltmetropolen im Vergleich). Wien verfügt mit den Wiener Linien derzeit über fünf U-Bahn-Linien mit 104 Stationen auf 75 km Streckenlänge, 29 Straßenbahn- und 145 Autobuslinien. Eine weitere U-Bahn-Linie sowie weitere Straßenbahnlinien sind im Sinne einer zukunftsorientierten Verkehrspolitik in Bau. Das gesamte öffentliche Verkehrsnetz kommt auf über 1.000 km. Auch die Experten der CPI Immobilien AG wissen, wie wichtig die öffentlichen Verkehrsmittel für das Leben in der Stadt sind, daher achten sie besonders darauf, dass CPI Häuser besonders gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. So bevorzugt die CPI Gründerzeit-Zinshäuser mit ihren hohen Räumen, Flügeltüren und den kunstvollen Details und vor allem dem ganz besonderen Flair, die nur in den zentralen städtischen Lagen mit perfekter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln zu finden sind. Solche Objekte sind bei Mieter besonders beliebt, was sie wiederum interessant für Eigentümer und Investoren macht.





Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

Stabiler Immobilienmarkt Wien – Vorteil für die CPI

Der Immobilienpreisspiegel, der von der Wirtschaftskammer Österreich jährlich herausgegeben wird, zeigt deutlich, wie stabil der Immobilienmarkt in Wien ist. Im Vergleich zu 2012 waren 2013 deutliche Zuwachsraten in allen Assetklassen feststellbar. Vor allem im Bereich der gebrauchten Eigentumswohnungen verzeichnete der Fachverband steigende Preise. Die Gründe liegen - vor allem in Wien - im knappen Angebot. Die Bevölkerung in der Stadt wächst stetig und damit steigt auch der Bedarf an Wohnraum. Durch die dichte Bebauung im innerstädtischen Raum gibt es wenige Möglichkeiten für Neubau. Ein Vorteil für die CPI, die sich auf die Revitalisierung von Gründerzeithäusern spezialisiert hat, die einen wesentlichen Teil des Wiener Wohnungsbestandes in innerstädtischen Lagen ausmachen.

Wien als zuverlässiger Immobilienmarkt

Auch die international anerkannte Unternehmensberatung Price Waterhouse Coopers listet den Wiener Immobilienmarkt unter den Top 15 der europäischen Städte. Das nicht ohne Grund: Im Gegensatz zu anderen Städten im deutschsprachigen Raum ist der Wiener Immobilienmarkt nicht überbewertet und hat sich nicht wie in vergleichbaren Städten abgehoben. Damit präsentiert sich Wien als solider und zuverlässiger Markt mit einem kontinuierlichen, stabilen Wachstum.

Preisentwicklung von Wiener Wohnimmobilien

Das Preisniveau von Wiener Wohnimmobilien weist seit vielen Jahren eine kontinuierliche Entwicklung nach oben hin auf. Experten sehen auch für die kommenden Jahre eine stabile, weiter steigende Nachfrage nach gut entwickelten, renovierten und ausgebauten Objekten.

Die CPI Immobilien AG investiert daher vornehmlich in Objekte, die ein besonderes Entwicklungspotenzial offenbaren. Das sind in der Regel Gründerzeit-Zinshäuser, die entweder etliche bestandsfreie Flächen bereits bei Ankauf besitzen oder wo derartige Freimachungen mittelfristig zu erreichen sind. Ein entscheidendes Kriterium bei der Objektauswahl ist auch das Potenzial und die Entwicklung eines möglichen Dachgeschoßausbaues, welcher bereits im Vorfeld jeder Immobilieninvestition im Detail von den Experten der CPI Immobilien AG geprüft und kalkuliert wird.

Der Sicherungsbericht

Anleihen und Besicherung

Anleihevolumen

Zum 30.6.2014 hat die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt Anleihen mit einem Volumen von insgesamt € 15.262.330,00 platzieren können und mit dem selben Datum ihr Angebot zur Ausgabe von Inhaber-Teilschuldverschreibungen plangemäß geschlossen.

Darlehen und Sicherung

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt hat besicherte Darlehen an die CPI Immobilien AG zur Verfügung gestellt. Konkret wird das Anleihekaptal überwiegend direkt und über die WWI Alpha Immobilien GmbH der CPI Immobilien AG als langfristiges Darlehen gegen eine entsprechende Verzinsung und Besicherung zur Verfügung gestellt.

Zur Besicherung der Darlehen wurden entsprechende Pfandrechte an konkreten Immobilien in Wien bestellt. Zur bestmöglichen Absicherung der Zeichner von Anleihen der CPI Wiener Immobilien GmbH wurden die Pfandurkunden regelmäßig an das tatsächlich gezeichnete Volumen angepasst, sodass eine Absicherung des investierten Kapitals gegeben ist.

Wohnungen und Wohn-Zinshäuser als Sicherungsobjekte

Insgesamt dienen der Besicherung der ausgegebenen Anleihen Höchstbetragspfandrechte von insgesamt € 16.700.000,- an 4 Zinshäusern und 20 Wohneinheiten. Der per 30.6.2014 gezeichnete Anleihebetrag von insgesamt € 15.262.330,- ist somit zu mehr als 100 % durch die dargestellten Höchstbetragspfandrechte gedeckt. Die Einzelwohnungen umfassen 20 Wohneinheiten mit einer Fläche von rund 936 m². Bei den Zinshäusern handelt es sich um vier Gebäude im 10., 16. und 18. Wiener Gemeindebezirk mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 5.798 m². Insgesamt umfassen die vier Häuser 102 Mietobjekte, insbesondere Wohnungen, Lager und Geschäftslokale.

Sicherungsbericht zum 30.06.2014

In einem eigenen Sicherungsbericht der CPI Wiener Immobilien GmbH werden neben den Pfandbestellungsverträgen und deren Höchstbetragspfandrechte und den treuhändig notariellen Verwahrungsverträgen sämtliche Pfandobjekte, die der Sicherung des Darlehens dienen, angeführt. Der Sicherungsbericht zum 30.6.2014 wurde vom Wirtschaftsprüfer bestätigt.

