



EUROBODEN  
ARCHITEKTURKULTUR

## **Nachtrag Nr. 1**

**vom 18.10.2017**

gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den  
Prospekt über Wertpapiere

**zum Wertpapierprospekt der**

**Euroboden GmbH**

Grünwald, Bundesrepublik Deutschland

für die bis zu € 25.000.000,00 - **6,00 % Schuldverschreibungen 2017/2022**

mit einer Laufzeit vom 10.11.2017 bis 10.11.2022

**vom 06.10.2017.**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2GSL68

Wertpapierkennnummer (WKN): A2GSL6

### **Belehrung über das Widerrufsrecht**

Nach Art. 13 Abs. 2 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere können Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der aufgrund des Prospekts angebotenen Schuldverschreibungen gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags, d.h. **bis zum 20. Oktober 2017**, widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist gegenüber der Euroboden GmbH, Bavariafilmplatz 7, 82031 Grünwald, Bundesrepublik Deutschland, zu erklären.

## Allgemeine Informationen zum Nachtrag

Dieser Nachtrag der Euroboden GmbH (die „**Emittentin**“) stellt einen Nachtrag gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere zu dem bereits veröffentlichten Wertpapierprospekt vom 06. Oktober 2017 (der „**Prospekt**“) betreffend das öffentliche Angebot der bis zu € 25.000.000,00 – 6,00 % Schuldverschreibungen 2017/2022 dar.

Der Prospekt wurde am 06. Oktober 2017 von der Commission de Surveillance du Secteur Financier („**CSSF**“) gebilligt und auf der Internetseite der Emittentin unter [www.euroboden.de](http://www.euroboden.de) veröffentlicht. Dieser Nachtrag sollte nur in Verbindung mit dem Prospekt gelesen werden.

Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Nachtrags und erklärt, dass die Angaben in diesem Nachtrag ihres Wissens richtig sind und keine Auslassungen beinhalten, die die Aussage des Nachtrags verzerren könnten, und dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um dies zu gewährleisten. Im Falle eines Widerspruchs zwischen diesem Nachtrag und dem Prospekt vom 06. Oktober 2017 hat der Nachtrag Vorrang.

Die Emittentin hat die CSSF ersucht, den zuständigen Behörden in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich eine Bescheinigung über die Billigung zu übermitteln (die "**Notifizierung**").

## Nachtragspflichtige Informationen

- Die Emittentin sowie die Schuldverschreibungen 2017/2022 sind am 06. Oktober 2017 von der Scope Ratings AG mit einem Unternehmens- bzw. Anleiherating bewertet worden
- Der Eigentumserwerb der Grundstücke in Berlin ist noch nicht vollendet; notarielle Kaufverträge sind abgeschlossen und die Grundstücke sind größtenteils durch Vormerkungen zugunsten von Tochtergesellschaften der Emittentin gesichert
- Zwischen der Emittentin und der Euroboden Infanteriestraße GmbH besteht ein Gewinnabführungsvertrag
- Die Emittentin hat zum Datum der Prospektbilligung Anteile in Höhe von 51 % an der Euroboden Ungererstraße GmbH
- Das Darlehen der Emittentin an die Euroboden Ungererstraße GmbH valutierte zum Datum der Prospektbilligung bei T € 1.479

## Nachtragspflichtige Änderungen

Dementsprechend ist der Wertpapierprospekt wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern:

*In Punkt B. 17 der Zusammenfassung auf Seite 15 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 werden die beiden vorhandenen Sätze gestrichen und von folgenden zwei Sätzen ersetzt:*

Die Euroboden GmbH wurde am 06.10.2017 von der Scope Ratings AG mit dem Unternehmensrating „B/Positive“ bewertet.

Die Schuldverschreibung 2017/2022 wurde am 06.10.2017 von der Scope Ratings AG mit dem Anleiherating „BB-/Positive“ bewertet.

*Auf Seite 33 in dem Abschnitt „Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses und des Ratings fallen“ des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird der erste Satz des dritten Absatzes gestrichen und durch die folgenden zwei Sätze ersetzt:*

Die Euroboden wurde am 06.10.2017 von der Scope Ratings AG mit dem Unternehmensrating „B/Positive“ bewertet. Die Schuldverschreibung 2017/2022 wurde am 06.10.2017 von der Scope Ratings AG mit dem Anleiherating „BB-/Positive“ bewertet.

*Auf Seite 39 in Abschnitt V.1.a. des Prospektes vom 06. Oktober 2017 werden im siebten Absatz der zweite und dritte Satz gestrichen und durch die folgenden zwei Sätze ersetzt:*

So wurden Immobilien in München (Infanteriestraße, Franziskanerstraße, Crailsheimstraße, Forstenrieder Allee, Dornach/Aschheim) und in Berlin (Lützowufer, Lynarstraße) im Einkaufswert von insgesamt über € 90 Mio. erworben bzw. in Berlin durch notarielle Kaufverträge sowie größtenteils durch Vormerkungen zugunsten von Tochtergesellschaften gesichert. Die hierdurch erworbenen bzw. schuldrechtlich gesicherten Grundstücke, deren Werte in Summe durch die allgemeine Marktentwicklung sowie die laufende Projektentwicklung in Form von Beplanung und Baurechtsschaffung nach Einschätzung der Emittentin über die Anschaffungswerte hinaus gesteigert werden konnten, bilden u. a. die Grundlage für die Projektpipeline der kommenden fünf Jahre.

*Auf Seite 40 in Abschnitt V.1.f. des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird der dritte Satz gestrichen und durch den folgenden Satz ersetzt:*

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Konzern- und Beteiligungsstruktur der Euroboden und deren Stellung in der Euroboden Gruppe zum 06.10.2017.

*In der Tabelle auf Seite 41 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird bei der Objektgesellschaft „Euroboden Infanteriestraße GmbH“ die hochgestellte 1) gestrichen und durch eine hochgestellte 2) ersetzt:*

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Euroboden Infanteriestraße GmbH <sup>2)</sup> |
|-----------------------------------------------|

*Auf Seite 42 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird unter der Tabelle im Anschluss an Fußnote 1) die folgende Fußnote 2) eingefügt:*

2) Zwischen der Euroboden GmbH, Grünwald, und der Objektgesellschaft besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

*Auf Seite 46 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird unter „4. Rating“ der erste Satz des ersten Absatzes gestrichen und durch den folgenden Satz ersetzt:*

Die Euroboden GmbH wurde am 06.10.2017 von der Scope Ratings AG mit dem Unternehmensrating „B/Positive“ bewertet.

*Auf Seite 46 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird unter „ 4. Rating“ nach dem ersten Absatz der folgende Absatz eingefügt:*

Die Schuldverschreibung 2017/2022 wurde am 06.10.2017 von der Scope Ratings AG mit dem Anleiherating „BB-/Positive“ bewertet. Die Scope Ratings AG definiert ein Rating der Note „BB“ wie folgt: „Mittelmäßige Bonität“.

*Auf Seite 46 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 wird unter „ 4. Rating“ der dritte Absatz gestrichen und durch den folgenden Absatz ersetzt:*

Dem Rating der Scope Ratings AG kann zudem ein Rating-Ausblick „Stable“, „Positive“ oder „Negative“ beigefügt werden. Der Zusatz „Positive“ sowie „Negative“ bezieht sich dabei im Normalfall auf einen Zeitraum von 12 bis 18 Monaten. Der Ausblick signalisiert insoweit jedoch nicht unbedingt, dass eine Auf- oder Abstufung zwingend erfolgen wird.

*In Abschnitt V.11.a. „Finanzierungsverträge“ wird in dem Abschnitt „Darlehen innerhalb der Euroboden-Gruppe“ (Seite 52 f.) auf Seite 53 des Prospektes vom 06. Oktober 2017 der letzte Satz gestrichen und durch den folgenden Satz ersetzt:*

Neben den vorgenannten Projektfinanzierungen hat die Euroboden GmbH der Euroboden Ungererstraße GmbH, die den Vertrieb der Immobilien der Euroboden-Gruppe betreibt, ein Darlehen ausgereicht, welches derzeit bei T € 1.479 valutiert und mit 4 % verzinst wird.

#### **Weitere Änderungen bestehen nicht.**

Der Prospekt der Euroboden GmbH vom 06. Oktober 2017 wurde am 06. Oktober 2017 auf der Internetseite der Emittentin unter [www.euroboden.de](http://www.euroboden.de) sowie am 06. Oktober 2017 auf der Internetseite der Börse Luxemburg unter [www.bourse.lu](http://www.bourse.lu) veröffentlicht. Auch dieser Nachtrag Nr. 1 wird auf der Internetseite der Emittentin ([www.euroboden.de](http://www.euroboden.de)) sowie der Internetseite der Börse Luxemburg ([www.bourse.lu](http://www.bourse.lu)) veröffentlicht werden. Des Weiteren kann der Prospekt sowie dieser Nachtrag Nr. 1 in den Geschäftsräumen der Emittentin, Bavariafilmplatz 7, 82031 Grünwald, Bundesrepublik Deutschland, eingesehen werden.