

EUROBODEN

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR



WERTPAPIERPROSPEKT
EUROBODEN
ANLEIHE

ISIN: DE000A2YNXQ5

WKN: A2YNXQ

www.euroboden.de



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Euroboden GmbH
Grünwald, Bundesrepublik Deutschland

Wertpapierprospekt

für die bis zu € 40.000.000,00

5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024

mit einer Laufzeit vom 01.10.2019 bis 01.10.2024

Die Euroboden GmbH (die „**Emittentin**“) wird am 01.10.2019 (der "**Begebungstag**" bzw. der „**Liefertermin**“) bis zu 40.000 mit 5,50 % verzinsliche Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 und im Gesamtbetrag von bis zu € 40 Mio. (die "**Schuldverschreibungen 2019/2024**") begeben. Die Schuldverschreibungen 2019/2024 werden ab dem 01.10.2019 (einschließlich) bis zum 01.10.2024 (ausschließlich) mit jährlich 5,50 % verzinst, zahlbar jeweils halbjährlich nachträglich am 01.04 sowie 01.10. eines jeden Jahres.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2019/2024 in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board wird beantragt.

vom **13.09.2019**

SOLE LEAD MANAGER

mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2YNXQ5
Wertpapierkennnummer (WKN): A2YNXQ

Dieses Dokument (der "**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – "**CSSF**") gebilligt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") und die Österreichische Finanzmarktaufsicht ("**FMA**") gem. Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gem. dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der "**US Securities Act**") registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungsspflichten der US Securities Act.

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 14.09.2020 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

WICHTIGE HINWEISE

Niemand ist befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin oder dem Sole Lead Manager autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind. Der Sole Lead Manager nimmt ausdrücklich davon Abstand, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen zu überprüfen oder Anleger über Informationen, die dem Sole Lead Manager bekannt werden, zu beraten. Weder der Sole Lead Manager noch andere in diesem Prospekt genannte Personen mit Ausnahme der Emittentin sind für die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben oder Dokumente verantwortlich und schließen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung Zulässigen die Haftung und die Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten aus. Der Sole Lead Manager hat diese Angaben nicht selbständig überprüft und übernimmt keine Haftung für deren Richtigkeit.

Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts und vor dem Schluss des öffentlichen Angebots wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben ergeben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach der Prospektverordnung verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen gelesen und ausgelegt werden.

Jeder potenzielle Investor in Schuldverschreibungen muss auf der Grundlage seiner eigenen unabhängigen Beurteilungen und, soweit er es unter Berücksichtigung der Sachlage für erforderlich hält, unter Hinzuziehung professioneller Beratung darüber entscheiden, ob der Kauf der Schuldverschreibungen in voller Übereinstimmung mit seinen finanziellen Bedürfnissen, Zielen und Umständen und mit allen anwendbaren Anlagegrundsätzen, Leitsätzen und Einschränkungen steht und für ihn eine geeignete und sachgerechte Anlage darstellt. Insbesondere sollte jeder potenzielle Käufer der Schuldverschreibungen:

- (i) ausreichende Kenntnis und Erfahrung haben, die ihn in die Lage versetzen, eine aussagefähige Beurteilung der Schuldverschreibungen, der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Vorteile und Risiken und der Informationen, die im Prospekt sowie den durch Verweis einbezogenen Dokumenten und sämtlichen Nachträgen enthalten sind, vorzunehmen;
- (ii) Zugang zu und Kenntnisse im Umgang mit geeigneten Analyseinstrumenten haben, um unter Berücksichtigung seiner konkreten finanziellen Situation und der beabsichtigten Investitionen eine Investition in die Schuldverschreibungen und die Auswirkungen, die eine solche Investition auf sein gesamtes Portfolio haben könnte, beurteilen zu können;
- (iii) ausreichende finanzielle Mittel und Liquidität zur Verfügung haben, um sämtliche Risiken im Zusammenhang mit einer Anlageentscheidung für die Schuldverschreibungen tragen zu können, einschließlich solcher Risiken, die entstehen, wenn Kapital oder Zinsen in einer oder mehreren Währungen gezahlt werden oder die Währung, in der Kapital oder Zinsen gezahlt werden, von der Währung des potenziellen Käufers verschieden ist;
- (iv) ein genaues Verständnis der Bedingungen der Schuldverschreibungen und des Verhaltens der einschlägigen Indizes und Finanzmärkte haben; und
- (v) allein oder mit der Hilfe eines Finanzberaters in der Lage sein, mögliche Szenarien für wirtschaftliche Faktoren, Zinssätze oder andere Parameter auszuwerten, die möglicherweise eine Auswirkung auf seine Investition und seine Fähigkeit haben, das sich daraus ergebende Risiko zu tragen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot der Schuldverschreibungen dar und ist keine Aufforderung des

Emittenten, die Schuldverschreibungen zu kaufen. Weder dieser Prospekt noch irgendeine Information, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen steht, sollte als Empfehlung des Emittenten oder des Sole Lead Managers an einen Empfänger einer solchen Information angesehen werden, die Schuldverschreibungen zu kaufen.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht für ein Angebot oder Werbung in einer Rechtsordnung verwandt werden, in der ein solches Angebot oder eine solche Werbung nicht erlaubt ist oder für ein Angebot oder eine Werbung gegenüber einer Person, an die rechtmäßig nicht angeboten werden darf oder die eine solche Werbung nicht erhalten darf.

Die Emittentin und der Sole Lead Manager übernehmen keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungs Vorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden. Die Emittentin und der Sole Lead Manager übernehmen ferner keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospekts. Insbesondere wurden von der Emittentin oder dem Sole Lead Manager keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen und die Aushändigung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen Beschränkungen. Personen, die in Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Emittentin und dem Sole Lead Manager aufgefordert, sich selbst über solche Beschränkungen zu informieren und diese einzuhalten. Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen auch in Zukunft nicht nach Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung registriert und unterliegen bestimmten Voraussetzungen des U.S. Steuerrechts. Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen dürfen die Schuldverschreibungen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S. Personen angeboten, verkauft oder geliefert werden.

Soweit in diesem Prospekt nicht anderweitig definiert und sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, beziehen sich „€“, „Euro“, „EUR“, und „Eurocent“ auf die Währung, die zu Beginn der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion eingeführt wurde und in Artikel 2 der Verordnung (EG) 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro in ihrer jeweils gültigen Fassung definiert ist.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS.....	8
	Einleitung mit Warnhinweisen	8
	Basisinformationen über die Emittentin	8
	Wer ist der Emittent der Wertpapiere?.....	8
	Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?	9
	Basisinformationen über die Wertpapiere	12
	Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere	12
	Wo werden die Wertpapiere gehandelt?.....	12
	Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?.....	12
	Basisinformationen über das öffentliche Angebot und/oder Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt	13
	Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?.....	13
	Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?	14
II.	RISIKOFAKTOREN	15
	Risiken in Bezug auf die Emittentin	15
1.	Finanzielle Risiken	15
2.	Operative Risiken.....	17
	a. Risiken aus dem Einkauf.....	17
	b. Risiken aus dem Absatz.....	17
	c. Risiken bei der Umsetzung der Projekte	18
	d. Personalrisiken	19
3.	Rechtliche und regulatorische Risiken.....	20
4.	Interne Kontrollrisiken.....	20
5.	Umwelt- Sozial- und Governance-Risiken	21
	Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen	22
1.	Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung	22
2.	Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibung	23
III.	AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ART. 19 PROSPEKTVERORDNUNG	25
IV.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	27
	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	27
	Gegenstand des Prospekts	27
	Zukunftsgerichtete Aussagen	27
	Informationen von Seiten Dritter	28
	Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	28
	Einsehbare Dokumente.....	29
V.	VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	30
VI.	ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN.....	30
1.	Allgemeine Informationen über die Euroboden GmbH	30
	a. Gründung, Historie	30
	b. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin	31
	c. Geschäftsjahr.....	31
	d. Stammkapital	31
	e. Satzung und Statuten der Emittentin	31

f.	Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur	31
g.	Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin	35
2.	Ausgewählte Finanzinformationen.....	35
3.	Abschlussprüfer	39
4.	Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur seit dem letzten Geschäftsjahr	40
5.	Rating	40
6.	Überblick über die Geschäftstätigkeit	40
a.	Überblick.....	40
b.	Produkte und Märkte.....	41
c.	Geschäftsmodell	41
d.	Finanzierungs- und Erwerbsstruktur.....	42
7.	Standorte	42
8.	Investitionen.....	42
9.	Mitarbeiter.....	42
10.	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane	42
a.	Geschäftsführung.....	42
b.	Potenzielle Interessenskonflikte	43
c.	Gesellschafterversammlung.....	43
11.	Praktiken der Geschäftsführung	44
a.	Geschäftsführung.....	44
b.	Corporate Governance und Risikomanagement.....	44
12.	Wesentliche Verträge	44
a.	Finanzierungsverträge	44
b.	Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge	45
c.	Dienstleistungsverträge innerhalb der Euroboden-Gruppe	45
d.	Versicherung.....	45
13.	Rechtsstreitigkeiten.....	45
14.	Markenrechte	45
15.	Jüngste Entwicklung und Trends.....	46
16.	Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind	46
17.	Veränderungen in der Handelsposition und Finanzlage	46
18.	Keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin.....	46
VII.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	47
VIII.	BESTEUERUNG	55
	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	55
	Besteuerung in der Republik Österreich	57
	Besteuerung in dem Großherzogtum Luxemburg	59
IX.	ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE.....	62
1.	Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number.....	62
2.	Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere	62
3.	Bedingungen des Angebots	62
a.	Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere	62

b.	Das Angebot	62
c.	Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität ..	63
d.	Zeichnungsanträge der Privatplatzierung	63
e.	Angebotsfrist	63
f.	Zuteilung	64
g.	Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots	64
h.	Übernahme und Platzierung.....	64
i.	Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen	65
j.	Sole Lead Manager und Abwicklungsstelle oder auch Zahlstelle	65
k.	Zeitplan	65
l.	Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot.....	65
m.	Rendite	66
n.	Stabilisierungsmaßnahmen.....	66
o.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Angebots- und Verkaufsbeschränkungen.....	66
4.	Einbeziehung in den Handel.....	66
5.	Verbriefung	67
6.	Clearing und Abwicklung.....	67
7.	Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen	67
X.	FINANZINFORMATIONEN	68
	GEPRÜFTER HGB-JAHRESABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2018 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	69
	Bilanz.....	70
	Gewinn- und Verlustrechnung.....	71
	Anhang.....	72
	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	78
	GEPRÜFTER HGB-JAHRESABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	82
	Bilanz.....	83
	Gewinn- und Verlustrechnung.....	84
	Anhang.....	85
	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	91

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Einleitung mit Warnhinweisen

Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere	Schuldverschreibungen 2019/2024 mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A2YNXQ5.
Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI)	Euroboden GmbH Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Telefon: +49 (0) 89 202086 20 Website: https://www.euroboden.de E-Mail: info@euroboden.de LEI: 391200AT7NJK9ODWRR36
Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt	Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale) Fax: (+352) 26 25 1 - 2601 E-Mail: direction@cssf.lu
Datum der Billigung	13.09.2019
Warnhinweise	<p>Diese Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Der Anleger kann das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.</p>

Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

Sitz und Rechtsform des Emittenten, LEI, das für ihn geltende Recht und Land der Eintragung	Die Emittentin hat ihren Sitz in Grünwald und ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 391200AT7NJK9ODWRR36. Für die Emittentin ist das deutsche Recht anwendbar und sie wurde in Deutschland eingetragen.
Haupttätigkeit des Emittenten	<p>Die Geschäftstätigkeit der Euroboden-Gruppe umfasst die Entwicklung von architektonisch anspruchsvollen und hochwertigen Immobilien in mehreren asset-Klassen, insbesondere Wohn- und Büroimmobilien.</p> <p>Die Aktivitäten der Euroboden-Gruppe erstrecken sich dabei auf die gesamte Wertschöpfungskette eines Projektentwicklers und Bauträgers von der Grundstücksakquisition, über die Projektentwicklung und die Umsetzung der</p>

	Baumaßnahmen bis hin zur Vermarktung der Projekte, wobei in allen Phasen externe Dienstleister hinzugezogen werden. Teilweise agiert die Euroboden-Gruppe ausschließlich als Projektentwickler und veräußert die Grundstücke nach erfolgter Baurechtsschaffung ohne eigene Umsetzung der Baumaßnahme.
Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt	Herr Stefan Höglmaier hält 81,0 % der Geschäftsanteile der Emittentin mittelbar über die SFH Beteiligungs GmbH, deren alleiniger Gesellschafter er ist, und unmittelbar 6 % der Geschäftsanteile der Emittentin und hat damit einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin. Herr Martin Moll hält über die Marian Vermögensverwaltung GmbH mittelbar 13,0 % der Geschäftsanteile der Emittentin.
Identität der Hauptgeschäftsführer	Stefan Höglmaier, geboren 1974, ist einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bei der Emittentin. Herr Höglmaier verantwortet die Bereiche Einkauf, Projektentwicklung und Vertrieb/Marketing. Martin Moll, geboren 1973, Diplom-Betriebswirt, MBA, ist einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bei der Emittentin. Herr Moll verantwortet die Bereiche Banken/Finanzierungen, Kapitalmarkt, kaufmännisches Ressort.
Identität der Abschlussprüfer	DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Harrlachweg 5, 68163 Mannheim

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Euroboden GmbH. Für den 30.09.2017 und den 30.09.2018 sind sie den geprüften, nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 30.09.2017 und zum 30.09.2018 entnommen worden. Für die Halbjahre zum 31.03.2018 sowie zum 31.03.2019 sind sie den ungeprüften nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernhalbjahresabschlüssen zum 31.03.2018 und 31.03.2019 entnommen worden.
---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung				
	01.10.2017 bis 30.09.2018	01.10.2016 bis 30.09.2017	01.10.2018 bis 31.03.2019	01.10.2017 bis 31.03.2018
Ergebnis vor Steuern (EBT) in Tausend Euro	11.329	3.672	30.019	-400

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

Bilanz				
	30.09.2018	30.09.2017	31.03.2019	31.03.2018
Nettofinanzverbindlichkeiten ¹ in Tausend Euro	142.395	102.112	122.130	128.332
Liquiditätskoeffizient ²	1,7	2,2	2,5	2,1
Verhältnis Fremdkapital/Eigenkapital ³	7,3	8,8	3,0	10,5

Zinsdeckungsquote ⁴	1.442%	1.334%	3.520%	1.325%
--------------------------------	--------	--------	--------	--------

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

¹ Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel

² Verhältnis kurzfristige Vermögenswerte/kurzfristige Verbindlichkeiten

³ Summe Verbindlichkeiten/Eigenkapital

⁴ betriebliche Erträge/Finanzaufwand. Die betrieblichen Erträge umfassen die Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und die aktivierten Eigenleistungen.

Kapitalflussrechnung				
	01.10.2017 bis 30.09.2018	01.10.2016 bis 30.09.2017	01.10.2018 bis 31.03.2019	01.10.2017 bis 31.03.2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Tausend Euro	-24.462	-16.616	31.396	-24.406
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Tausend Euro	23.107	34.529	-29.560	17.963
Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Tausend Euro	-1.064	-7.631	-1.556	-517

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

1. Finanzielle Risiken

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen zu bedienen oder insolvent werden. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte höher sind als erwartet und/oder erwartete Erlöse aus dem Verkauf nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt werden können und/oder wenn die Mittel der Schuldverschreibungen nicht zum geplanten Zeitraum refinanziert werden können. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleihegläubiger das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

Die Euroboden-Gruppe könnte keine Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten. Sofern die Euroboden-Gruppe keine Finanzierungen zum Erwerb neuer Projekte erhält, müssen die Kaufpreise aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Sofern derartige Finanzierungen gleichzeitig für mehrere Erwerbe nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden, besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen und die Kaufpreise teilweise nicht bezahlt werden können. Zudem besteht das Risiko, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages teilweise zu leistende Anzahlungen in derartigen Fällen vollständig beim Verkäufer verbleiben.

Baufinanzierungen werden nicht (rechtzeitig) gewährt, da Baugenehmigungen nicht vorliegen und/oder Vorverkaufsquoten nicht (rechtzeitig) erfüllt werden. Die Auszahlung von Bankdarlehen zur Finanzierung der Bauvorhaben wird regelmäßig an die Erteilung einer gültigen Baugenehmigung und/oder an das Erreichen bestimmter Verkaufsquoten geknüpft. Soweit die Baugenehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden und/oder die erforderlichen Verkaufsquoten nicht plangemäß erzielt werden, kann dies zu Verzögerungen bei der Auszahlung der Bankdarlehen führen, so dass der Finanzbedarf der Projekte zur Deckung der laufenden (Fix)Kosten durch Eigenmittel der Emittentin zu decken ist. Hieraus könnten sich Liquiditätsrisiken der Emittentin ergeben, insbesondere dann, wenn die Baufinanzierungen mehrerer parallel laufender Projekte nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden. Soweit hierfür keine ausreichenden Eigenmittel zur Verfügung stehen, besteht das Risiko, dass das Bauvorhaben nicht rechtzeitig oder gar nicht realisiert werden kann.

Eine bestehende Finanzierung könnte nicht bzw. nicht zu den bisherigen Konditionen verlängert werden. Bankdarlehen werden in der Regel für eine befristete Laufzeit gewährt. Es besteht das Risiko, dass bestehende Darlehen aufgrund von Verzögerungen im Projektablauf und/oder unplanmäßiger Mehrkosten nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen verlängert werden und die Euroboden-Gruppe zusätzliche und/oder alternative Finanzierungen benötigt, um ihre Projekte fertig zu stellen. Soweit derartige Finanzierungen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen, besteht das Risiko, dass die Projekte nicht rechtzeitig oder gar nicht realisiert werden können.

Erhöhung der Zinsen kann sich nachteilig auf die Grundstückswerte auswirken. Die Zinsen befinden sich derzeit auf einem historisch niedrigen Niveau. Steigt das Zinsniveau nachhaltig, kann dies dazu führen, dass der Marktwert der Immobilien der Euroboden-Gruppe sinkt, was sich negativ auf die Verkaufspreise der Projekte auswirken kann. Dieses

Risiko besteht im verstärkten Umfang bei Gewerbeimmobilien, bei denen die Zinsen eine wesentliche Komponente der Kaufpreisfindung sind.

2. Operative Risiken

a. Risiken aus dem Einkauf

Es könnten keine weiteren geeigneten Objekte am Markt verfügbar sein, die die Emittentin erwerben kann. Die Immobilienmärkte in den von der Euroboden-Gruppe bevorzugten Märkten sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht das Risiko, dass die Euroboden-Gruppe die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen kann, da keine geeigneten Objekte an den bevorzugten Standorten verfügbar sind, die sich für die Entwicklung anspruchsvoller Immobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen.

b. Risiken aus dem Absatz

Unzureichende Nachfrage nach den von der Emittentin entwickelten Wohnimmobilien. Die Emittentin entwickelt qualitativ hochwertige Wohnimmobilien und ist der Volatilität in der Nachfrage nach derartigen Immobilien ausgesetzt. Eine negative Entwicklung in der Nachfrage nach solchen Immobilien sowie ein nicht nachfrage- und marktkonformes Wohnungs- und Preiskonzept könnten dazu führen, dass die von der Emittentin entwickelten Immobilien nicht, nicht zu den erwarteten Preisen und/oder nicht zu den erwarteten Zeitpunkten verkauft werden können. Diese Risiken könnten die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

Unzureichende Nachfrage nach den von der Emittentin entwickelten Gewerbeimmobilien. Die Emittentin entwickelt Gewerbeimmobilien wie z.B. Büroimmobilien, die teilweise im Bestand gehalten und vermietet und teilweise an Investoren veräußert werden. Eine negative Entwicklung in der Nachfrage nach solchen Immobilien und/oder ein Überangebot an Büroflächen können dazu führen, dass die Immobilien bei Fertigstellung des Projektes entgegen der ursprünglichen Kalkulation nicht oder nicht zu den erwarteten Erlösen vermietet werden können. Ein (teilweiser) Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau könnten neben geringeren Einnahmen zur Folge haben, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt, was sich bei Verkauf an einen Investor nachhaltig negativ auf die Verkaufspreise der Projekte auswirken kann.

c. Risiken aus der Umsetzung der Projekte

Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung ist nicht umsetzbar. Die Euroboden-Gruppe erwirbt Grundstücke, mit dem Ziel ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Es besteht das Risiko, dass sich das geplante Konzept als nicht umsetzbar erweist. Dies kann dadurch begründet sein, dass das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen (z.B. in Erhaltungssatzungsgebieten und Sanierungsgebieten) oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht realisiert werden kann und/oder dass mit Mietern keine Einigung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erforderliche Räumung von Bestandsgebäuden erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die geplanten Erlöse aus dem Projekt nicht realisiert werden können.

Haftung der Emittentin aufgrund von unzureichender oder verzögerter Bauausführung durch Vertragspartner. Bei der Ausführung der Verträge der Euroboden-Gruppe mit Bau- und Subunternehmen kann es zu Schlechtleistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen und zeitlich bedingten Nachteilen bei der Euroboden-Gruppe führen könnten. Regressansprüche gegen die Bau- und Subunternehmer könnten nicht durchsetzbar sein und/oder hohe Gutachterkosten entstehen. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung weiterer Unternehmen erforderlich werden. Zudem könnte sich die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen oder Rücktrittsrechten durch Investoren wegen verspäteter oder fehlender Fertigstellung der Projekte negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden-Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

d. Personalrisiken

Die Emittentin ist abhängig von den geschäftsführenden Gesellschaftern. Die Euroboden-Gruppe unterliegt dem wesentlichen Einfluss durch ihre geschäftsführenden Gesellschafter. Sofern einer und/oder beide geschäftsführenden Gesellschafter vorübergehend oder vollständig nicht mehr zur Verfügung stünden, könnte sich dies negativ auf die Euroboden-Gruppe und auch die Emittentin auswirken.

3. Rechtliche und regulatorische Risiken

Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen. Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden könnten, so dass die Projekte der Euroboden-Gruppe nicht oder nicht wie geplant oder nur zu höheren Kosten realisiert werden können. Streitigkeiten mit Behörden können die Projektrealisierung erheblich negativ beeinträchtigen.

Basisinformationen über die Wertpapiere

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere

Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere	Die Euroboden GmbH („Euroboden“) begibt Inhaberschuldverschreibungen mit der Internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) DE000A2YNXQ5.
Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere	Die Emission erfolgt in € (Euro). Die Euroboden begibt bis zu 40.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu € 40.000.000,00 (die „Schuldverschreibungen“). Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann. Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 01.10.2019 bis zum 01.10.2024.
Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	Die 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen.
Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur des Emittenten im Fall einer Insolvenz, gegebenenfalls mit Angaben über ihre Nachrangigkeitsstufe	Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.
Etwaige Beschränkungen der freien Handelbarkeit der Wertpapiere	Entfällt. Die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.
Angaben zur Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik	Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01.10.2019 (einschließlich) bis zum 01.10.2024 (ausschließlich) bezogen auf ihren noch nicht zurückbezahlten Nennbetrag mit 5,50 % verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet. Die Emittentin verpflichtet sich zudem zu der freiwilligen Einhaltung von Transparenzverpflichtungen. Für den Fall, dass der Wirtschaftsprüfer im Rahmen seiner Kontrolle die Nichteinhaltung von mindestens einer der Transparenzverpflichtungen feststellt, wird die Emittentin die Schuldverschreibungen in der folgenden halbjährlichen Zinsperiode mit einem um 0,5-Prozentpunkten erhöhten Zinssatz (Act/Act) (ICMA-Regel 251) verzinsen. Die Zinsen sind zahlbar vom 01.10.2019 (einschließlich) bis zum Datum der Fälligkeit der Schuldverschreibungen (ausschließlich) und sind halbjährlich nachträglich am 01.04. sowie am 01.10. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder zum Handel an einem MTF	Die Schuldverschreibung soll nicht an einem regulierten Markt zugelassen werden. Es wird ein Antrag auf Aufnahme der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse in das Handelssegment Quotation Board gestellt.
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen. Es besteht das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

Die Schuldverschreibungen sind bei der Realisierung zeitlich nachgeordnet im Vergleich zu Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften und/oder Forderungen der Finanzierer (da sich auf Ebene der Projektgesellschaften möglicherweise nicht ausreichend Gewinne realisieren) und/oder der Verwertung von Sicherheiten Dritter. Es besteht das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, neben den Schuldverschreibungen, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen. Die Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten erhöht die Verschuldung die Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Basisinformationen über das öffentliche Angebot und/oder Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

<p>Allgemeine Bedingungen, Konditionen und voraussichtlicher Zeitplan des Angebots, Plan für den Vertrieb sowie eine Schätzung der Gesamtkosten der Emission und/oder des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden</p>	<p>Die Emittentin bietet insgesamt bis zu € 4.000.000,00 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 fällig zum 01.10.2024 und mit einem Nennbetrag von € 1.000,00 an.</p> <p>Das Angebot besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einem öffentlichen Angebot (das „Öffentliche Angebot“) in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich <p>Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „Zeichnungsfunktionalität“) angeboten. Daneben können Anleger im Rahmen der bevorrechtigten Zuteilung (Mitarbeiter und der Emittentin nahestehende Personen) die Schuldverschreibungen direkt über den Sole Lead Manager zeichnen. Anleger, die Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige depotführende Stelle während des Angebotszeitraums für das öffentliche Angebot abgeben. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert. Darüber hinaus finden Roadshowtermine im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland zur Bewerbung des Angebots statt, in denen u. a. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität hingewiesen wird.</p> <p>Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der „Ausgabebetrag“ bzw. „Emissionspreis“).</p> <p>Die Frist des Angebots beträgt grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - über die Zeichnungsfunktionalität vom 16.09.2019 bis 27.09.2019 (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung). <p>Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich entspricht der Frist des Angebots über die Zeichnungsfunktionalität vom 16.09.2019 bis 27.09.2019 (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung). Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, in dem Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich.</p> <p>Im Rahmen der Zuteilung der Schuldverschreibungen werden zunächst die Zeichnungsangebote, die im Rahmen der bevorrechtigten Zuteilung für bestimmte Anleger (Mitarbeiter und der Emittentin nahestehende Personen) eingegangen sind, bevorrechtigt berücksichtigt und vollständig zugeteilt. Zeichnungsangebote, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingehen, werden solange keine Überzeichnung vorliegt, vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge im Rahmen des Öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung nach ihrem freien Ermessen und in Absprache mit</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>dem Sole Lead Manager zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des Öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von € 40.000.000,00 übersteigen.</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden am 01.10.2019 begeben (der „Begebungstag“ bzw. der „Liefertermin“).</p> <p>Die Emissionskosten betragen ca. € 1,3 Mio. Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten in Rechnung stellen.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse	<p>Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös (nach Abzug der Emissionskosten) wie folgt zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Finanzierung der bestehenden und weiterer Projekte. Dies umfasst den Ankauf von Grundstücken sowie die Entwicklung und Umsetzung von Immobilienprojekten, - zur Rückführung von Darlehen im Rahmen des working capital Managements. <p>Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt € ca. 38,7 Mio.</p>
Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot oder die Zulassung zum Handel	<p>Herr Stefan Höglmaier und Herr Martin Moll als geschäftsführende Gesellschafter der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.</p> <p>Die Berater für die Emission der 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024, insbesondere die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG (der „Sole Lead Manager“) und die Lighthouse Corporate Finance GmbH, haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig vom Erfolg der Emission geschuldet wird.</p> <p>Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.</p>

II. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 (die „**Schuldverschreibungen**“) markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten markt- und branchenspezifischen und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist.

Risiken in Bezug auf die Emittentin

1. Finanzielle Risiken

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen zu bedienen oder insolvent werden.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die entwickelten Projekte nicht oder nicht zu den erwarteten Erlösen oder nicht zum geplanten Zeitpunkt verkauft werden können und/oder die Kosten für die Errichtung der Projekte einschließlich Gewährleistungsansprüchen und/oder Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs höher sind als erwartet. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Mittel der Schuldverschreibungen der Anleihe 2019/2024 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können.

Zudem besteht das Risiko, dass die bestehenden Schuldverschreibungen der Anleihe 2017/2022, welche mit einem Betrag von € 25 Mio. im Jahr 2022 zur Rückzahlung fällig sind, nicht vollständig bedient und/oder refinanziert werden können.

Eine unzureichende oder nicht rechtzeitige Bedienung der Verbindlichkeiten kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung der Emittentin führen. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleihegläubiger das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

Die Euroboden-Gruppe könnte keine Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten.

Die Erlöse der Schuldverschreibungen sollen zum Erwerb neuer Projekte der Euroboden-Gruppe investiert werden, wobei zudem in der Regel weitere Finanzierungen, wie z.B. Bankfinanzierungen, erforderlich sind. Sofern die Euroboden-Gruppe solche zusätzlichen Finanzierungen nicht in der geplanten Höhe und/oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erhält, müssen die Kaufpreise bei Fälligkeit (zunächst) aus Eigenmitteln der Emittentin finanziert werden. Sofern derartige Finanzierungen gleichzeitig für mehrere Erwerbe nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden, besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Eigenmittel zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeiten zur Verfügung stehen und die Kaufpreise teilweise nicht bezahlt werden können. Zudem besteht das Risiko, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages teilweise zu leistende Anzahlungen in derartigen Fällen vollständig beim Verkäufer verbleiben.

Baufinanzierungen werden nicht (rechtzeitig) gewährt, da Baugenehmigungen nicht vorliegen und/oder Vorverkaufsquoten nicht (rechtzeitig) erfüllt werden.

Die Auszahlung von Bankdarlehen zur Finanzierung der Bauvorhaben wird seitens der finanzierenden Kreditinstitute regelmäßig an die Erteilung einer gültigen Baugenehmigung und/oder an das Erreichen bestimmter Verkaufsquoten geknüpft. Soweit die Baugenehmigungen nicht rechtzeitig erteilt und/oder die erforderlichen Verkaufsquoten nicht plangemäß erzielt werden, kann dies zu einer nicht unerheblichen

Verzögerung bei der Auszahlung der Bankdarlehen führen, so dass der Finanzbedarf der Projekte zur Deckung der laufenden (Fix)Kosten durch Eigenmittel der Emittentin zu decken ist. Hieraus könnten sich nicht unerhebliche Liquiditätsrisiken der Emittentin ergeben, insbesondere dann, wenn die Baufinanzierungen mehrerer parallel laufender Projekte aus vorgenannten Gründen nicht oder nicht rechtzeitig gewährt werden. Soweit in diesem Fall keine ausreichenden Eigenmittel zur Verfügung stehen, besteht das Risiko, dass das Bauvorhaben nicht rechtzeitig oder gar nicht realisiert werden kann.

Eine bestehende Finanzierung könnte nicht bzw. nicht zu den bisherigen Konditionen verlängert werden.

Bankdarlehen werden in der Regel für eine befristete Laufzeit gewährt. Es besteht das Risiko, dass bestehende Darlehen aufgrund von Verzögerungen im Projektablauf und/oder unplanmäßiger Mehrkosten nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen verlängert werden und die Euroboden-Gruppe zusätzliche und/oder alternative Finanzierungen benötigt, um ihre Projekte fertig zu stellen. Soweit derartige Finanzierungen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen, besteht das Risiko, dass die Projekte nicht rechtzeitig oder gar nicht realisiert werden können.

Erhöhung der Zinsen kann sich nachteilig auf die Grundstückswerte auswirken.

Die Branche, in der die Emittentin tätig ist, wird in besonderem Maß von der Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst. Die Höhe der Zinsen hat Einfluss auf die Investitionsentscheidungen potentieller Investoren, bei denen die Immobilie als Anlageobjekt in Konkurrenz zu anderen Anlageformen steht. Die Zinsen befinden sich derzeit auf einem historisch niedrigen Niveau. Steigt das Zinsniveau nachhaltig, kann dies dazu führen, dass der Marktwert der Immobilien der Euroboden-Gruppe sinkt, was sich negativ auf die Verkaufspreise der Projekte auswirken kann. Dieses Risiko ist bei Gewerbeimmobilien (z.B. Büroimmobilien), bei denen die Zinsen eine wesentliche Komponente der Kaufpreisfindung sind, nochmals deutlich höher als bei Wohnimmobilien.

Fehlende oder unzureichende Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb und die Deckung der Fixkosten verfügt und diese Liquidität auch nicht kurzfristig aufgebaut werden kann. Gründe hierfür können u.a. eine falsche Liquiditätsplanung, unplanmäßige Liquiditätsspitzen, falsche Planannahmen und/oder höhere Kosten/Ausgaben und/oder niedrigere Einnahmen/Mittelzuflüsse sein.

Zinsänderungen können zu erhöhten Finanzierungskosten bei der Emittentin führen.

Ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten der Euroboden-Gruppe ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Eine Erhöhung der Zinsen kann sich negativ auf die Rentabilität der Projekte auswirken.

Zahlungsunfähigkeit der Kunden

Es besteht das Risiko, dass Käufer von Euroboden-Immobilien die vereinbarten Kaufpreise nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig bezahlen. Dies kann Liquiditätsengpässe und zudem kostenintensive Rechtstreitigkeiten zur Folge haben.

Risiken aufgrund von Haftungs- und Leistungsbeziehungen innerhalb der Euroboden-Gruppe und mit anderen verbundenen Unternehmen sowie aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen.

Die Emittentin hat die Mithaftung für Bankverbindlichkeiten von Projektgesellschaften übernommen. Im Weiteren bestehen mit einigen Tochtergesellschaften Ergebnisabführungsverträge, welche eine unmittelbare Verpflichtung der Emittentin zum Verlustausgleich umfassen. Daneben gewährt die Emittentin den Projektgesellschaften zur Aufbringung der von den finanzierenden Banken geforderten Eigenmittel unbesicherte Rahmendarlehen. Zudem bestehen zwischen der Emittentin und den Projektgesellschaften, welche über kein eigenes Personal verfügen, Leistungsbeziehungen aus dem laufenden Projektmanagement und der zentralen Übernahme administrativer Funktionen durch die Emittentin. Eine wirtschaftliche Krise bei einer dieser Projektgesellschaften könnte sich somit auch unmittelbar nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2. Operative Risiken

a. Risiken aus dem Einkauf

Es könnten keine weiteren geeigneter Objekte am Markt verfügbar sein, die die Emittentin erwerben kann.

Die Erlöse aus den Schuldverschreibungen sollen insbesondere in den Erwerb in die Entwicklung weiterer Projekte investiert werden. Euroboden ist somit vom Angebot und der Verfügbarkeit entwicklungsfähiger Grundstücke abhängig. Die Immobilienmärkte in den von der Euroboden-Gruppe bevorzugten Märkten sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage in einer angespannten Lage. Es besteht somit das Risiko, dass keine geeigneten Grundstücke verfügbar sind, die sich für die Entwicklung anspruchsvoller Immobilien nach dem Geschäftsmodell der Emittentin eignen. Die Euroboden-Gruppe könnte dann die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht wie erwartet nutzen und dadurch weniger Projekte als geplant umsetzen. Dies kann sich negativ auf die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Emittentin auswirken.

Der Erwerb eines neuen Projektes kann sich als Fehlinvestition erweisen.

Vor Erwerb der Immobilien werden die potentiellen Projekte intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in den Projekten nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, die Projekte zu überhöhten Ankaufskosten erworben werden und/oder die Projekte nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügen. Diese kann zu geringeren als den kalkulierten Erlösen, höheren Kosten oder im Extremfall zu einem Totalverlust des Projektes führen.

b. Risiken aus dem Absatz

Unzureichende Nachfrage nach den von der Emittentin entwickelten Wohnimmobilien.

Die Emittentin entwickelt qualitativ hochwertige Wohnimmobilien und ist der Volatilität in der Nachfrage nach derartigen Immobilien ausgesetzt. Eine negative Entwicklung in der Nachfrage nach solchen Immobilien sowie ein nicht nachfrage- und marktkonformes Wohnungs- und Preiskonzept könnten dazu führen, dass die von der Emittentin entwickelten Immobilien nicht, nicht zu den erwarteten Preisen und/oder nicht zu den erwarteten Zeitpunkten verkauft werden können. Diese Risiken könnten die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

Unzureichende Nachfrage nach den von der Emittentin entwickelten Gewerbeimmobilien.

Die Emittentin entwickelt Gewerbeimmobilien, wie z.B. Büroimmobilien. Diese Immobilien werden teilweise im Bestand gehalten und vermietet und teilweise (zu einem späteren Zeitpunkt) an Investoren veräußert.

Es besteht das Risiko, dass für diese Immobilien eine unzureichende Nachfrage seitens potentieller Mieter und/oder Investoren besteht. So unterliegen Büroimmobilien in besonderem Maß den konjunkturellen Schwankungen. Ein wirtschaftlicher Abschwung und/oder ein Überangebot an Büroflächen kann dazu führen, dass die Mietflächen bei Fertigstellung des Projektes oder zu einem späteren Zeitpunkt entgegen der ursprünglichen Kalkulation mangels Nachfrage nicht (Leerstand) oder nicht zu den erwarteten Erlösen vermietet werden können. Zudem besteht die Gefahr, dass Mieter ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen oder die Mietverträge auslaufen und dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht erzielt werden können.

Ein (teilweiser) Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau könnten neben geringeren Einnahmen zur Folge haben, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinkt, was sich bei Verkauf an einen Investor nachhaltig negativ auf die Verkaufspreise der Projekte auswirken kann.

Es könnten Änderungen bei den Projekten der Euroboden-Gruppe aufgrund fehlender Marktgängigkeit erforderlich sein.

Die Euroboden-Gruppe entwickelt und realisiert architektonisch anspruchsvolle und hochwertige Immobilienprojekte. Es besteht das Risiko, dass bei solchen, teilweise neuartigen Projekten Änderungen erforderlich sind bzw. erforderlich werden, insbesondere wenn die angebotenen Objekte auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden und/oder die geplanten rechtlichen und technischen Standards oder Anforderungen der künftigen Käufer und/oder Mieter nicht erfüllt werden können. Solche Änderungen können zu ungeplanten Mehrkosten aber auch Imageschäden führen, die wiederum

Auswirkungen auf die Möglichkeiten haben können, die Immobilien zu vermarkten.

c. Risiken bei der Umsetzung der Projekte

Das geplante Konzept für eine Projektentwicklung erweist sich als nicht umsetzbar.

Die Euroboden-Gruppe erwirbt Grundstücke, mit dem Ziel ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Dem Konzept liegen u.a. durch interne und externe Prüfungen (z.B. durch auf Baurecht spezialisierte Kanzleien) gestützte Einschätzungen über die rechtliche und wirtschaftliche Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere in Bezug auf das realisierbare Baurecht, zugrunde. Zudem setzt die Umsetzung eines geplanten Vorhabens teilweise auch den Abriss auf dem Grundstück gelegener Bestandsgrundstücke voraus.

Es besteht das Risiko, dass sich das geplante Konzept zu einem späteren Zeitpunkt als nicht umsetzbar erweist. Dies kann u.a. dadurch begründet sein, dass das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen (z.B. in Erhaltungssatzungsgebieten und Sanierungsgebieten) oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht im geplanten Umfang realisiert werden kann und/oder dass mit Mietern keine Einigung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erforderliche Räumung der Bestandsgebäude erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die geplanten Erlöse aus dem Projekt nicht realisiert werden können.

Haftung der Emittentin aufgrund von unzureichender oder verzögerter Bauausführung durch Vertragspartner

Die Euroboden-Gruppe beauftragt zur Umsetzung ihrer Projekte zahlreiche Bau- und Subunternehmer und steht in Geschäftsbeziehungen mit vielen weiteren Vertragspartnern. Bei der Ausführung der Verträge kann es zu Schlechtleistungen kommen. Insbesondere könnte die Euroboden-Gruppe von Dritten, zum Beispiel Käufern, für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass Ansprüche gegen Dritte, insbesondere etwaige Regressansprüche gegen die Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind, der Anspruchsgegner insolvent oder vertragsbrüchig ist. Insoweit trägt die Euroboden-Gruppe das Risiko eines nicht vertragsgemäßen Verhaltens sowie das Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner, insbesondere der Bau- und Subunternehmer. Es besteht die Gefahr, dass daneben auch kein Anspruch aus einer etwaigen Gewährleistungsbürgschaft in Betracht kommt, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Des Weiteren könnten durch Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern auch hohe Gutachterkosten über das Vorliegen von Mängeln und das Verschulden der Mängel verursacht werden. Daneben könnten die Projekte auf Grund einer Insolvenz von Vertragspartnern erst verspätet oder gar nicht fertiggestellt werden, so dass es einer neuen Beauftragung eines weiteren Unternehmens bedürfte. Hierdurch würden erhebliche Mehrkosten entstehen, da auf Grund der Insolvenz kein Regress genommen werden könnte, so dass sich für die Projekte der Emittentin die Ertragslage verschlechtert.

Bei einer verspäteten oder fehlenden Fertigstellung der Projekte könnten Investoren von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen oder Rücktrittsrechte ausüben. Ergänzend dazu können diese auch Schadensersatzansprüche geltend machen. Falls Investoren von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen oder ihr Rücktrittsrecht ausüben, besteht das Risiko, keinen neuen Investor zu finden. Diese könnten nicht entsprechend den zeitlichen Planungen gefunden werden und andere Konditionen fordern. Zudem könnte ein neuer Investor Anpassungen fordern, die zu Mehrkosten führen.

Die Kosten für den Bau und die Entwicklung könnten höher sein.

Unvorhersehbare von außen wirkende Ereignisse und/oder Fehler in der Projektplanung und/oder in der Projektkalkulation auf Seiten der Euroboden-Gruppe können die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte erhöhen. Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und wegen unplanmäßiger Mehrarbeiten erheblich steigen.

Die von der Euroboden-Gruppe betriebenen Baustellen erfordern eine umfangreiche Logistik. Sofern es dabei zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte dies zu Mehrkosten oder geringeren Einnahmen bei dem Verkauf führen. Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das jeweilige Projekt haben. Zudem drohen bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungseinheiten und/oder Mietern von Bestandsimmobilien.

Technische Risiken beim Bau.

Die im Rahmen der Projekte der Euroboden-Gruppe zu entwickelnden Immobilien stellen besondere Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung, insbesondere hinsichtlich Statik, Klimatechnik und Brandschutz. Sofern die Euroboden-Gruppe und die von ihr einbezogenen Dienstleister diese Anforderungen nicht erfüllen, Fehler auftreten, höhere Kosten entstehen, eine längere Bauzeit eintritt oder Qualitätsprobleme auftreten, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden-Gruppe und der Emittentin auswirken.

Bauunternehmen stehen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung.

Der Baumarkt an den von der Euroboden-Gruppe bevorzugten Standorten ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauleistungen in einer angespannten Lage. Es besteht das Risiko, dass Bau- und Subunternehmen, welche die Bauvorhaben der Euroboden-Gruppe errichten können, nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies kann zu Verzögerungen in der Umsetzung der Bauvorhaben führen, welche Mehrkosten und Schadenersatzansprüche der Käufer bei verspäteten Übergaben zur Folge haben können.

Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.

Die Euroboden-Gruppe hat Versicherungsschutz in dem Umfang, den die Emittentin für notwendig erachtet. Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden entgegen den Erwartungen der Emittentin nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind.

Auf Gesellschafterebene könnten Uneinigheiten über die operative und strategische Ausrichtung der Emittentin bestehen.

Es besteht das Risiko, dass auf Gesellschafterebene Uneinigheiten über die operative und strategische Ausrichtung der Emittentin bestehen. Dies kann u.a. dazu führen, dass für den Erwerb, die Entwicklung und Umsetzung der Projekte maßgebliche Entscheidungen nicht oder nicht rechtzeitig getroffen werden.

d. Personalrisiken

Die Emittentin ist abhängig von den geschäftsführenden Gesellschaftern.

Die Euroboden-Gruppe unterliegt in allen maßgeblichen Geschäftsbereichen dem wesentlichen Einfluss durch ihre geschäftsführenden Gesellschafter. Sofern einer und/oder beide geschäftsführenden Gesellschafter vorübergehend oder vollständig nicht mehr zur Verfügung stünden, kann sich dies nachhaltig negativ auf die strategische Ausrichtung und die operative Geschäftsabwicklung der Euroboden-Gruppe und der Emittentin auswirken.

Die Emittentin ist abhängig von qualifizierten Fachkräften und Beratern.

Der wirtschaftliche Erfolg der Euroboden-Gruppe ist auch davon abhängen, inwieweit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können.

Der Arbeitsmarkt ist insbesondere an den Standorten der Euroboden-Gruppe in einer angespannten Lage, so dass die Emittentin auf der Suche nach qualifiziertem Personal im Wettbewerb mit anderen Arbeitgebern steht und neue Mitarbeiter nur schwer und/oder mit langen Vorlaufzeiten rekrutiert werden können. Zudem besteht das Risiko, dass der mit geplantem Unternehmenswachstum steigende Personalbedarf nicht bzw. nicht frühzeitig erkannt wird und damit qualifiziertes Personal nicht rechtzeitig zur Verfügung steht.

Sofern der Euroboden-Gruppe nicht bzw. nicht rechtzeitig in ausreichendem Umfang qualifiziertes Personal zur Bearbeitung der akquirierten Projekte zur Verfügung steht, kann dies zu Verzögerungen und Fehlern in der Projektabwicklung führen. So können z.B. erforderliche Genehmigungen verspätet beantragt werden, wodurch sich Projektdurchlaufzeiten und Projektkosten, z.B. Finanzierungskosten, erhöhen.

3. Rechtliche und regulatorische Risiken

Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen.

Die Euroboden-Gruppe benötigt zur Realisierung ihrer Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Neben den zulässigen Nutzungsarten regeln die zu erteilenden Baugenehmigungen eine Vielzahl weiterer Punkte, die die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens betreffen, insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeabmessungen, Geschosshöhen, Nutzflächen etc.) sowie das gesamte Bauordnungsrecht (Statik, Brandschutz, Abstandsflächen etc.). Insoweit besteht das Risiko, dass die jeweiligen Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden könnten, so dass die Projekte der Euroboden-Gruppe nicht oder nicht wie geplant realisiert werden können, sondern nur mit Änderungen gegenüber dem zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bestehenden Planungsstand und damit gegebenenfalls verbundenen höheren Kosten und zeitlichen Verzögerungen. Dies könnte zu baulichen Verzögerungen und Mehrkosten führen.

Zudem besteht das Risiko, dass die Euroboden-Gruppe in der Phase der Projektrealisierung gegen sonstige Regelungen aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise zur Baustellensicherheit) oder aus den erteilten Baugenehmigungen verstößt und hieraus erwachsende Auseinandersetzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen in der Projektrealisierung führen.

Solche Streitigkeiten mit Behörden könnten zu zeitlichen Verzögerungen, schlimmstenfalls zur Verhinderung der Projektrealisierung insgesamt führen. Dasselbe gilt für allgemeine Baustellenrisiken, beispielsweise Unfälle auf der Baustelle oder die Zerstörung bereits fertiggestellter Teile der baulichen Anlage durch Unglücksfälle wie Brand, Unwetter etc. sollte sich eines oder mehrere der genannten Risiken verwirklichen.

Das regulatorische Umfeld könnte sich für die Emittentin nachteilig verändern.

Die Errichtung von Gebäuden, insbesondere die bautechnischen Anforderungen und der Verkauf von Eigentumswohnungen, die sich noch im Bau befinden, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen, wie z.B. im Bau-, Boden-, Steuer- und Mietrecht oder im Denkmalschutz. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäudekomplexen durch die Emittentin oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

Einwendungen von Nachbarn; Bürgerinitiativen.

Baugenehmigungen könnten nach ihrer Erteilung durch Dritte, beispielsweise im Hinblick auf die Verletzung von Abstandsflächenvorschriften, insbesondere durch Nachbarn angefochten werden und die Realisierung des Projekts könnte damit entweder verzögert werden oder das Projekt gegenüber den bisherigen Planungen abgeändert werden müssen. Auch Bürgerinitiativen, welche sich gegen die Umsetzung eines Bauvorhabens richten, können die Projektrealisierung beeinträchtigen. Dies kann zu zeitlichen Verzögerungen, schlimmstenfalls zur vollständigen Verhinderung der Projektrealisierung führen.

Der gesellschaftliche Diskurs in Bezug auf die Immobilienmärkte könnte zu nachteiligen Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen führen.

Die Immobilienbranche ist vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren und steigender Mietpreise in besonderem Maß einem gesellschaftlichen Diskurs ausgesetzt. Aktuelle Kontroversen, wie z.B. über die Vergesellschaftung von Grundvermögen oder eine regulatorische Begrenzung von Mietpreisen, könnten sich durch Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen negativ auf die Immobilienbranche und die strategischen Ertragspotentiale der Emittentin auswirken.

4. Interne Kontrollrisiken

Ein unzureichendes Risikomanagement der Emittentin kann zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften, Steuernachzahlungen und anderen Sanktionen führen.

Ein unzureichendes, der Unternehmensgröße nicht adäquates Risikomanagement der Emittentin kann zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften, z.B. gegen Baurecht, Gesellschafts- und Steuerrecht, Gewerbeamt, Datenschutz-Grundverordnung, Wertpapierrecht (u.a. Marktmissbrauchsverordnung)

führen. Entsprechende Verstöße können zu Sanktionen gegenüber der Emittentin und Reputationsverlusten der Euroboden-Gruppe führen.

Es könnten auch Regelungen im Zusammenhang mit der Emission und/oder dem Handel der mit diesem Prospekt ausgegebenen Schuldverschreibungen nach anderen Rechtsordnungen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich nicht oder nicht ausreichend eingehalten werden. Dies könnte insbesondere zu Strafzahlungen gegen die Anleger und/oder sogar gegen die Emittentin, obwohl mit diesem Prospekt kein öffentliches Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich begründet wird, führen.

Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens sind eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin oder eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten und bei deren Durchführung. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen.

Das interne Kontrollsystem der Euroboden-Gruppe könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.

Das Wachstum der Euroboden-Gruppe, insbesondere die Steuerung mehrerer parallel abzuwickelnder Projekte, führt zu erhöhten Anforderungen an die Unternehmensstruktur und das interne Kontrollsystem der Gruppe. Fehlende oder ineffiziente Kontrollen zur Projekt- und Unternehmenssteuerung, wie z.B. unzureichende interne Überwachungs- und Vertretungsregelungen, könnten dazu führen, dass Projektrisiken, z.B. Kostenüberschreitungen, und/oder Liquiditätsrisiken der gesamten Gruppe nicht oder zu spät erkannt und dadurch ggf. erforderliche Gegenmaßnahmen nicht oder nicht zeitgerecht eingeleitet werden.

Das interne Kontrollsystem der Euroboden-Gruppe könnte durch bewusste Handlungen umgangen werden.

Führungskräfte, Mitarbeiter, denen eine bedeutende Rolle im internen Kontrollsystem zukommt, sowie ehemalige Mitarbeiter und externe Dienstleister, welche aufgrund Ihrer Funktionen und/oder Kenntnisse einen Zugang zu den (IT)Systemen der Emittentin haben oder über unternehmensinterne Informationen verfügen, könnten unter bewusster Umgehung der internen Kontrollen und Anweisungen Handlungen vornehmen, die zu wesentlichen Vermögensschädigungen führen könnten oder falsche und unautorisierte Informationen verbreiten, die eine negative Auswirkung auf die Reputation der Emittentin haben könnten.

5. Umwelt- Sozial- und Governance-Risiken

Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.

Es besteht das Risiko, dass die Euroboden-Gruppe, ihre Berater oder einbezogene Gutachter Altlasten, Umweltschäden (wie z.B. Verunreinigung von Gewässern oder Böden) auf den Grundstücken für die Projekte der Euroboden-Gruppe bisher nicht erkannt haben und dass diese Schäden erst später auf den Grundstücken entdeckt werden, oder, dass bereits erkannte Risiken falsch eingeschätzt worden sind. Durch Umweltschäden könnten Schäden insbesondere an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Würden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Euroboden-Gruppe wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Euroboden-Gruppe allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer der Grundstücke oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht durchsetzbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist oder die Ansprüche nicht bestehen oder verjährt sind. Dabei könnten die Verjährungsfristen gegen den Anspruchsgegner kürzer sein als die der Ansprüche gegen die Euroboden-Gruppe. Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Euroboden-Gruppe und damit Emittentin erheblich beeinträchtigen.

Negative Reputation der Emittentin

Eine negative Reputation der Emittentin kann ihre Stellung im Markt und bei ihren Kunden nachteilig beeinflussen, insbesondere da die Emittentin im höherklassigen Marktsegment tätig ist und auf eine gute Reputation angewiesen ist.

Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

1. Risiken in Bezug auf die Art der Schuldverschreibung

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.

Mit diesem Prospekt werden Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 40 Mio. ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Anleiheerlös so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Gesellschaft gegeben werden. Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht nicht.

Die Schuldverschreibungen sind bei der Realisierung zeitlich nachgeordnet im Vergleich zu Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften und/oder Forderungen der Finanzierer (da sich auf Ebene der Projektgesellschaften möglicherweise nicht ausreichend Gewinne realisieren) und/oder der Verwertung von Sicherheiten Dritter.

Voraussetzung für die Rückführung der Schuldverschreibungen ist, dass die Euroboden-Gruppe und insbesondere die jeweiligen Projekte, die die Euroboden-Gruppe realisiert, Erträge und die Projektgesellschaften der Emittentin Gewinne erwirtschaften, die der Euroboden GmbH zufließen bzw. zur Verfügung stehen, um die Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen.

Für die Umsetzung von Projekten wird die Euroboden-Gruppe neben den Erlösen aus den Schuldverschreibungen auch Finanzierungen anderer Kapitalgeber aufnehmen. Hierbei handelt es sich regelmäßig um Bankdarlehen, wobei auch andere Finanzierungsformen, wie z.B. Darlehen Dritter und/oder Mezzanin-Kapital denkbar sind. Diese Finanzierungen werden in der Regel unmittelbar den jeweiligen Projektgesellschaften gewährt. Die Forderungen der Finanzierer sowie anderer Geschäftspartner (z.B. Bauunternehmen, Architekten) der jeweiligen Projektgesellschaften können dazu führen, dass in den Projektgesellschaften möglicherweise nicht ausreichend Gewinne realisiert werden können, die über die Emittentin an die Anleihegläubiger weitergegeben werden können. Insbesondere Banken und anderen Finanzierern werden zudem regelmäßig Sicherheiten, z.B. in Form von Grundpfandrechten an den zu finanzierenden Immobilien, eingeräumt.

Sofern nach Erfüllung der Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften und/oder Finanzierern und/oder der Verwertung von Sicherheiten Dritter den Projektgesellschaften nicht ausreichend Vermögen zur Verfügung steht, um die Forderungen der Emittentin gegenüber den Projektgesellschaften zu erfüllen, besteht das Risiko, dass die Emittentin ihrerseits nicht über ausreichend Vermögen verfügt, um die Ansprüche der Anleihegläubiger ganz oder teilweise zu erfüllen. Damit besteht für den Anleger das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des Kapitals und der Zinsen.

Auch Erwerber von Wohneinheiten könnten Sicherheiten an Grundstücken und/oder den Projekten der Euroboden-Gruppe u.a. durch Grundschulden und Dienstbarkeiten erhalten; dies ist teilweise nach der Makler- und Bauträgerverordnung verpflichtend. Soweit solchen Erwerbern Eigentums- und/oder Sicherheitenrechte gewährt werden, stehen die entsprechenden Gegenwerte nicht mehr den Anleihegläubigern zur Verfügung. Die Erlöse könnten dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger vollständig zu erfüllen und es besteht das Risiko, dass nicht alle Forderungen aus den

Schuldverschreibungen vollständig erfüllt werden.

Die Emittentin ist nicht darin beschränkt, neben den Schuldverschreibungen, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen.

Die Emittentin kann, neben den Schuldverschreibungen, in unbegrenztem Umfang weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Derartige Verbindlichkeiten könnten mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder diesen sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Die rechtliche Stellung der Anleihegläubiger ist nicht mit der eines Gesellschafters vergleichbar.

Anleger der angebotenen Schuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nominalbetrags gegen die Emittentin. Sie besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Schuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

Risiken bei vorzeitiger Kündigung durch die Emittentin und vorzeitiger Rückzahlung

Der Emittentin ist gemäß der Anleihebedingungen berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 01.10.2022 zu 102 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen und ab dem 01.10.2023 zu 101 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen. Bei einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin ergibt sich das Risiko, dass zukünftige Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamtrendite erhalten. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung vereinnahmten Betrag lediglich mit einer niedrigeren Rendite reinvestieren können (Wiederanlagerisiko). Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Inhaberschuldverschreibung zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch darauf, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

2. Risiken in Bezug auf den Handel der Schuldverschreibung

Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen, und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde beantragt. Es gibt jedoch keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. Die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr gehandelt sind, führt nicht unbedingt zu einer höheren Liquidität im Vergleich zu nicht notierten Schuldverschreibungen. Falls Schuldverschreibungen nicht öffentlich

gehandelt werden, können Preisinformationen für die Schuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was die Liquidität der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus aus länderspezifischen Gründen eingeschränkt sein.

Eine Aufstockung der Anleihe und/oder die Begebung weiterer Anleihen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.

Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.

Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses und des Ratings fallen.

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung fest verzinslich. Der Inhaber von festverzinslichen Wertpapieren unterliegt insbesondere dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere infolge einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze im Kapitalmarkt („Marktzins“) verändert. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des Wertpapiers. Wenn der Marktzins fällt, steigt normalerweise der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen können. Wenn der Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind die Änderungen im Marktzins für ihn ohne Bedeutung, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Für Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Anleihe weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

Die Euroboden GmbH wurde am 09.10.2018 von der Scope Ratings GmbH mit dem Unternehmensrating „B+, Ausblick stable“ (welches am 15.08.2019 nochmals bestätigt wurde) und am 15.08.2019 für die Schuldverschreibungen 2017/2022 (ISIN DE000A2GSL68) der Euroboden GmbH mit dem Anleihe-Rating „BB, Ausblick stable“ und für die Schuldverschreibungen 2019/2024 (ISIN DE000A2YNXQ5) der Euroboden GmbH mit dem vorläufigen („preliminary“) Anleihe-Rating „BB, Ausblick stable“ bewertet. Ein Rating ist keine Empfehlung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten und kann von der jeweiligen Ratingagentur jederzeit geändert, ausgesetzt oder aufgehoben werden. Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings könnte sich negativ auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen auswirken.

III. AUFNAHME VON INFORMATIONEN MITTELS VERWEIS GEMÄSS ART. 19 PROSPEKTVERORDNUNG

Folgende Informationen, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem elektronischen Format mit Suchfunktion vorgelegt wurden, werden per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

1. GEPRÜFTER IFRS-KONZERNABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2018 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.euroboden.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.euroboden.de/assets/downloads/ifrs_jahresabschluss_euroboden_gmbh_0918_01_2.pdf

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	Seite 3
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	Seite 4
Konzern-Bilanz.....	Seite 5
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	Seite 6
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 7
Anhang zum Konzernabschluss	Seite 8
Konzernlagebericht	Seite 39
Bestätigungsvermerk	Seite 57

2. GEPRÜFTER IFRS-KONZERNABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.euroboden.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.euroboden.de/assets/downloads/ifrs_jahresabschluss_euroboden_gmbh_16_17_01.pdf

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 3
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	Seite 4
Konzern-Bilanz	Seite 5
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 6
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 7
Anhang zum Konzernabschluss	Seite 8
Bestätigungsvermerk	Seite 41

3. UNGEPRÜFTER IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH ZUM 31. MÄRZ 2019

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.euroboden.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://www.euroboden.de/assets/downloads/ifrs_halbjahresabschluss_euroboden_gmbh_18_19_01.pdf

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 3
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	Seite 4
Konzern-Bilanz	Seite 5

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 6
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 7
Verkürzter Anhang zum Konzernzwischenabschluss.....	Seite 8
Konzernzwischenlagebericht.....	Seite 12

IV. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Euroboden GmbH, mit Sitz in Grünwald und der Geschäftsanschrift Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald, übernimmt gemäß Artikel 11 Abs. 1 Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 11 Abs. 1 Prospektverordnung, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben nicht aufgenommen wurden, die die Aussage des Prospekts verändern können.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von Artikel 23 Prospektverordnung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

Die Emittentin erklärt ferner, dass

- a. dieser Prospekt durch CSSF als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b. CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- c. eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung des Emittenten, der Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
- d. eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- e. Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 40 Mio. und einem Ausgabebetrag in Höhe von 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren voraussichtlich die Möglichkeit, im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des Öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt Schuldverschreibungen zu erwerben.

Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten

der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“ und „Angaben in Bezug auf die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihre Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 23 Prospektverordnung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Informationen von Seiten Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung des Prospekts durch die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Rottenbacher Straße 28, 82166 Gräfelfing („mwb“) und die gegebenenfalls von mwb eingeschalteten Institute im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 Unterabsatz 2 Prospektverordnung als Finanzintermediäre (jeweils ein „**Finanzintermediär**“) für die am 16.09.2019 beginnende und am 27.09.2019 (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) endende Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich zu und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 übernimmt.

Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.euroboden.de) bekannt machen.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die Zustimmung gebunden ist. Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Liste und Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf:

mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Rottenbacher Str. 28
82166 Gräfelfing

Angaben, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, zu veröffentlichen sind und Angaben des Ortes, an dem sie erhältlich sind:

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.euroboden.de) bekannt machen.

Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern dennoch andere Angaben oder Tatsachen verbreitet werden sollten, dürfen diese nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 darunter schließen aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind oder
- (ii) wesentliche nachteilige Veränderungen in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen sind, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Artikel 23 Prospektverordnung zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 sowie die Verbreitung dieses Prospektes unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt VIII insbesondere Ziffer 3* verwiesen.

Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald, Bundesrepublik Deutschland, oder auf der Website der Emittentin unter www.euroboden.de eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- der geprüfte IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 30.09.2018;
- der geprüfte IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 30.09.2017;
- der ungeprüfte IFRS-Konzernzwischenabschluss der Emittentin zum 31.03.2019;
- eventuelle Nachträge nach Artikel 23 Prospektverordnung.

V. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös (nach Abzug der Emissionskosten) wie folgt zu verwenden:

- zur Finanzierung der bestehenden und weiterer Projekte. Dies umfasst den Ankauf sowie die Entwicklung und Umsetzung von Immobilienprojekten,
- zur Rückführung von Darlehen im Rahmen des working capital Managements.

Die Emissionskosten incl. USt. betragen bei der Vollplatzierung von € 40 Mio. ca. € 1,3 Mio. und bestehen aus

- Bankgebühren, Research, Retailvertrieb und Auslagen ca. € 1,1 Mio.
- Beratungskosten für Prospekterstellung, Financial Due Diligence, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfer ca. € 150.000,00
- Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Kommunikation ca. € 50.000,00

Der geschätzte Nettoemissionserlös beträgt ca. € 38,7 Mio.

VI. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

1. Allgemeine Informationen über die Euroboden GmbH

a. Gründung, Historie

Die Euroboden GmbH wurde am 05.05.1999, bei Eintragung in das Handelsregister am 22.06.1999, von Herrn Stefan Höglmaier als Alleingesellschafter gegründet. Herr Höglmaier hält derzeit 81,0 % der Anteile der Euroboden GmbH mittelbar über die SFH Beteiligungs GmbH, deren alleiniger Gesellschafter er ist, und unmittelbar 6 % der Anteile der Euroboden GmbH.

In den ersten Jahren nach Gründung lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Euroboden-Gruppe im Neubau und in der Revitalisierung von Wohnimmobilien in zentralen Lagen Münchens. Hierbei wurden bis 2012 diverse wohnwirtschaftliche Bau- und Sanierungsvorhaben mit Projektvolumina von ca. € 4 - 20 Mio. realisiert.

In den folgenden Jahren wurden die Aktivitäten auf den Standort Berlin ausgeweitet und im Jahr 2012 ein erstes Wohnbauprojekt in Berlin mit einem Umsatzvolumen von € 20 Mio. realisiert.

Im Jahr 2013 hat die Euroboden GmbH eine erste Unternehmensanleihe (Anleihe 2013/2018) mit Schuldverschreibungen im Gesamtvolumen bis 15 Mio. begeben, von denen ca. € 12 Mio. platziert wurden.

In den Jahren ab 2016 erfolgte ein sprunghafter Anstieg der Geschäftstätigkeiten. So wurden Bürostandorte in Berlin und Frankfurt gegründet und erweitert. Die von Euroboden verfolgte Strategie der Architekturstadt, die auf die Entwicklung architektonisch hochwertiger Produkte unter Einbeziehung des individuellen Umfeldes abzielt, wurde dabei neben Wohnimmobilien in zentralen Lagen sukzessive auch auf andere Märkte und auf andere asset-Klassen, wie z.B. Büroimmobilien, übertragen. So entwickelt Euroboden aktuell u.a. ein neuartiges Bürogebäude. Zudem wurden in jüngerer Vergangenheit auch Projekte im erweiterten Umland von München und Berlin akquiriert. Im Zuge der Geschäftserweiterung haben sich die Gesamtleistung und Ergebnis des Euroboden-Konzerns in den letzten beiden Geschäftsjahren deutlich erhöht.

Parallel zum Unternehmenswachstum wurden in den letzten Jahren die Konzernstrukturen den gestiegenen Anforderungen angepasst. Neben einer Erweiterung der Geschäftsführung im Jahr 2016 wurden die zweite Managementebene verbreitert und neue Mitarbeiter an den Standorten Grünwald, Berlin und München eingestellt. Insgesamt hat sich die Mitarbeiteranzahl der Euroboden-Gruppe seit 2016 mehr als verdoppelt.

Zur Finanzierung des Unternehmenswachstums hat die Euroboden GmbH im Oktober 2017 eine neue Unternehmensanleihe (Anleihe 2017/2022) begeben, welche mit einem Volumen von € 25 Mio. im Oktober 2017 vollständig platziert wurde. Im Zuge dessen wurden ca. 80 % der Schuldverschreibungen der Anleihe 2013/2018 in die neuen Schuldverschreibungen getauscht. Die nicht umgetauschten Schuldverschreibungen der Anleihe 2013/2018 wurden im Dezember 2017 vorzeitig gekündigt und gemäß

der Anleihebedingungen mit 101% des Nennbetrages zurückgezahlt.

b. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist als „Euroboden GmbH“ unter der Handelsregisternummer HRB 126162 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig. Die Registerträgerkennung (LEI) der Emittentin lautet 391200AT7NJK9ODWRR36.

Sitz der Emittentin ist Grünwald. Die inländische Geschäftsanschrift lautet Bavariafilmpfad 7 in 82031 Grünwald. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 89 202086 20 zu erreichen. Die Website der Emittentin lautet www.euroboden.de. Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

c. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01.10. bis zum 30.09.

d. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 102.000,00 und besteht aus drei Geschäftsanteilen. Das Kapital ist voll einbezahlt. Die Geschäftsanteile der Emittentin werden zu 81,0 % (entspricht einem Geschäftsanteil von € 82.620,00) von der SFH Beteiligungs GmbH, deren alleiniger Gesellschafter Herr Stefan Höglmaier ist, und zu 6,0 % (entspricht einem Geschäftsanteil von € 6.120,00) unmittelbar von Herrn Stefan Höglmaier sowie zu 13,0 % (entspricht einem Geschäftsanteil von € 13.260,00) von der Marian Vermögensverwaltung GmbH, deren Hauptgesellschafter Herr Martin Moll ist, gehalten.

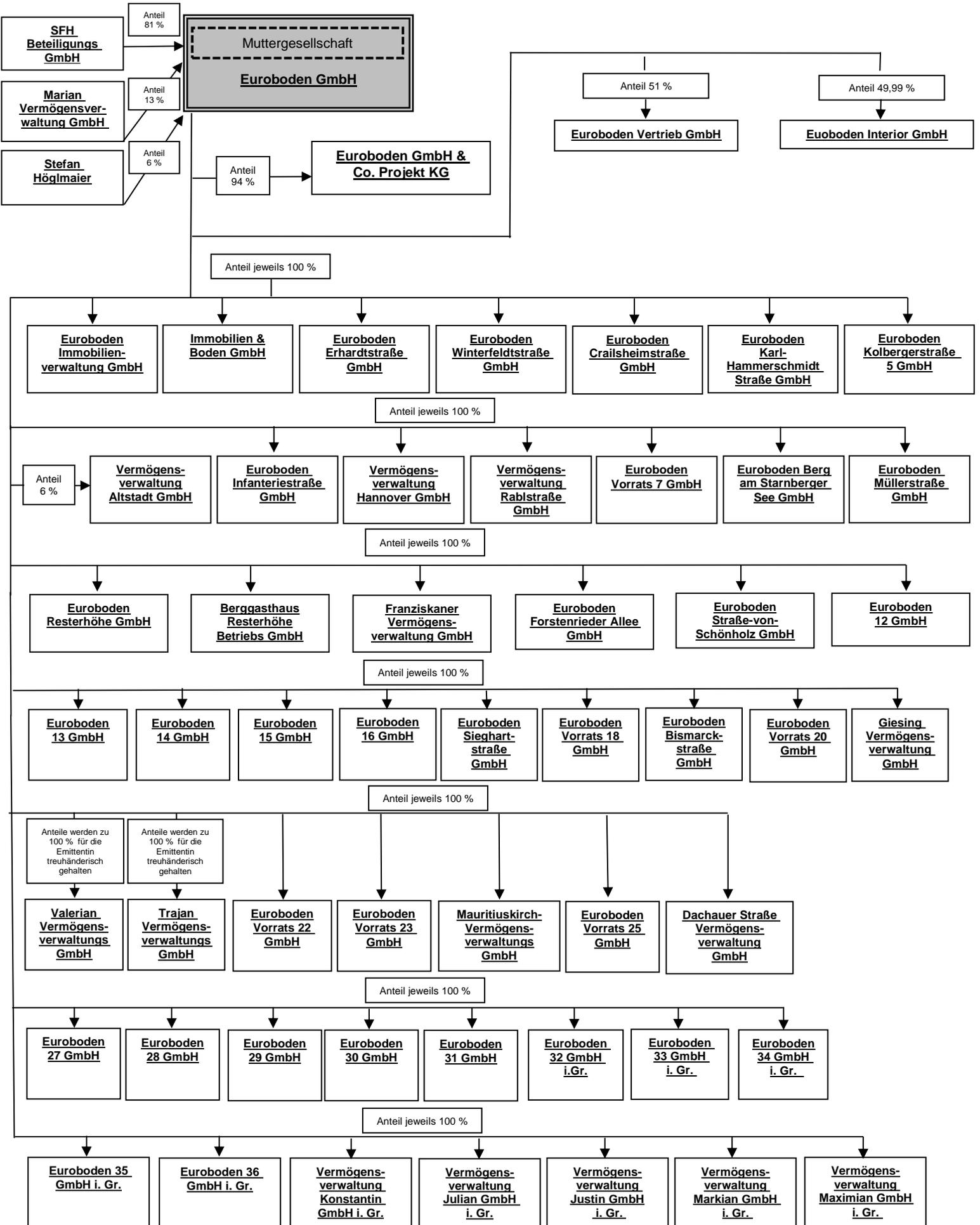
e. Satzung und Statuten der Emittentin

Die Emittentin ist als „Euroboden GmbH“ unter der Handelsregisternummer HRB 126162 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig. Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf, die Miete und Pacht, die Vermietung und Verpachtung und das Halten und Verwalten von Immobilien in der Bunderepublik Deutschland und im europäischen Ausland, sowie alle nach § 34 c GewO erlaubnispflichtigen Geschäfte, wie insbesondere die Tätigkeit als Grundstücksmakler und Bauträger. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an Gesellschaftern ähnlicher Art zu beteiligen oder ähnliche Unternehmen zu erwerben. Sie darf Zweigniederlassungen errichten, sowie die berufsrechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind (§ 2 der Satzung der Emittentin).

f. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Emittentin ist die Euroboden GmbH, die Obergesellschaft der Euroboden-Gruppe. Die Zentrale der Emittentin ist in Grünwald. Das nachfolgende Schaubild zeigt die Konzern- und Beteiligungsstruktur der Euroboden GmbH und deren Stellung in der Euroboden Gruppe zum 13.09.2019.

Euroboden-Gruppe



Bei den Tochtergesellschaften handelt es sich zum einen um Projektgesellschaften, in denen die jeweiligen Immobilienprojekte umgesetzt werden. Die Emittentin ist somit davon abhängig, dass die Projektgesellschaften Gewinne erzielen oder sie aufgrund ihrer Leistungen an die Projektgesellschaften oder sonst Erträge erwirtschaftet.

Daneben ist die Emittentin an zwei Dienstleistungsgesellschaften beteiligt: Über die Euroboden Vertrieb GmbH, bei der die Emittentin 51 % der Anteile hält, erfolgt der Vertrieb der Immobilienprojekte der Euroboden-Gruppe. Des Weiteren hält die Emittentin eine 49,99%ige Beteiligung an der Euroboden Interior GmbH. Diese Gesellschaft unterstützt die Käufer einer Euroboden Immobilie exklusiv bei der Gestaltung der Innenräume und erbringt Marketingleistungen an die Emittentin.

Die aktuellen Projekte und die Dienstleistungen der Tochtergesellschaften zeigt folgende Übersicht:

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteile</u>	<u>Standort / Projekt</u>
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH*	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100%	Komplementärin der Euroboden GmbH & Co. Projekt KG
Euroboden Erhardtstraße GmbH*	Grünwald	100%	München; Projekt in Umsetzung
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH*	Grünwald	100%	Berlin; Projekt in Vertrieb
Euroboden Crailsheimstraße GmbH	Grünwald	100%	Objekt verkauft
Euroboden Karl-Hammerschmidt-Straße GmbH	Grünwald	100%	Aschheim/Dornach; Projekt in Planung
Euroboden Kolbergerstraße 5 GmbH	Grünwald	100%	München; Zwei Projekte in Umsetzung und Vertrieb
Euroboden Infanteriestraße GmbH	Grünwald	100%	Objekt verkauft
Vermögensverwaltung Hannover GmbH	Grünwald	100%	Hannover; Projekt in Planung
Vermögensverwaltung Rablstraße GmbH	Grünwald	100%	München; Projekt in Planung
Euroboden Vorrats 7 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Berg am Starnberger See GmbH	Grünwald	100%	Berg; Projekt in Planung
Euroboden Müllerstraße GmbH	Grünwald	100%	Berlin Projekt in Planung
Euroboden Resterhöhe GmbH	Grünwald	100%	Mittersill/Österreich; Bestandsimmobilie, Projekt in Planung
Berggasthof Resterhöhe Betriebs GmbH	Mittersill/ Österreich	100%	Mittersill/Österreich Projekt in Planung
Franziskaner Vermögensverwaltung GmbH	Grünwald	100%	München; Projekt in Planung
Euroboden Forstenrieder Allee GmbH	Grünwald	100%	München; Projekt in Planung
Euroboden Straße-vor-Schönholz GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Projekt in Planung
Euroboden 12 GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Projekt in Planung
Euroboden 13 GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Grundstücksverkauf beurkundet
Euroboden 14 GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Grundstücksverkauf beurkundet
Euroboden 15 GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Grundstücksverkauf beurkundet
Euroboden 16 GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Grundstücksverkauf beurkundet

Euroboden Sieghartstraße GmbH	Grünwald	100%	Ebersberg; Projekt in Planung
Euroboden Vorrats 18 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Bismarckstraße GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Projekt in Planung
Euroboden Vorrats 20 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Giesing Vermögensverwaltung GmbH)	Grünwald	100%	München; Projekt in Planung
Trajan Vermögensverwaltung GmbH	München	0 %**	ohne aktuelles Projekt
Valerian Vermögensverwaltung GmbH	München	0 %**	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Vorrats 22 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Vorrats 23 GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Projekt in Planung
Mauritiuskirch-Vermögensverwaltungs GmbH	Grünwald	100%	Berlin; Projekt in Planung
Euroboden Vorrats 25 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Dachauer Straße Vermögensverwaltung GmbH	Grünwald	100%	München; Projekt in Planung
Euroboden 27 GmbH	Grünwald	100%	Starnberg; Projekt in Planung
Euroboden 28 GmbH	Grünwald	100%	Inning; Projekt in Planung
Euroboden 29 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 30 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 31 GmbH	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 32 GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 33 GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 34 GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 35 GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden 36 GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Vermögensverwaltung Konstantin GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Vermögensverwaltung Julian GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Vermögensverwaltung Justin GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Vermögensverwaltung Markian GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Vermögensverwaltung Maximian GmbH i. Gr.***	Grünwald	100%	ohne aktuelles Projekt
Euroboden Vertrieb GmbH	Grünwald	51%	Dienstleistungsgesellschaft: Vertrieb von Immobilien der Euroboden-Gruppe
Euroboden Interior GmbH	Grünwald	49,99%	Dienstleistungsgesellschaft: Innenarchitekturleistungen für Kunden der Euroboden-Gruppe und andere Kunden sowie Erbringung von Marketingleistungen für die Euroboden Gruppe
Vermögensverwaltung Altstadt GmbH	Grünwald	6%	München; Projekt in Planung

*Mit diesen Gesellschaften hat die Emittentin Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge geschlossen.

**Anteile werden zu 100 % für die Emittentin treuhänderisch gehalten.

***Die Gesellschaften sind noch nicht im Handelsregister eingetragen und befinden sich in Gründung.

g. Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin

Herr Stefan Höglmaier hält 81,0 % der Geschäftsanteile der Emittentin mittelbar über die SFH Beteiligungs GmbH, deren alleiniger Gesellschafter er ist, und unmittelbar 6 % der Geschäftsanteile der Emittentin und hat damit einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin. Es bestehen keine über die Regeln des deutschen GmbH-Gesetzes hinausgehenden Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs der Kontrolle durch Herrn Höglmaier. Herr Martin Moll hält über die Marian Vermögensverwaltung GmbH mittelbar 13,0 % der Geschäftsanteile der Emittentin.

2. Ausgewählte Finanzinformationen

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Euroboden GmbH in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie diese gemäß (EG) Nr. 1606/2002 in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt worden. Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Euroboden GmbH. Für den 30.09.2017 und den 30.09.2018 sind sie den geprüften, nach den IFRS aufgestellten Konzernjahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 30.09.2017 und den 30.09.2018 entnommen worden. Für die Halbjahre zum 31.03.2018 sowie zum 31.03.2019 sind sie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 31.03.2019 entnommen worden.

Alle Angaben in Tausend Euro	01.10.2017 bis 30.09.2018	01.10.2016 bis 30.09.2017	01.10.2018 bis 31.03.2019	01.10.2017 bis 31.03.2018
Euroboden Konzern (IFRS)	geprüft	geprüft	ungeprüft	ungeprüft
Daten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	30.939	16.655	70.754	5.409
Bestandsveränderungen	33.171	17.474	-8.520	22.935
Aktivierete Eigenleistungen	477	0	253	77
Erträge aus Fair-Value- Anpassungen auf Investment Properties	5.822	1.123	0	0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0	-34	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	637	334	199	203
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungskosten	-43.738	-22.104	-25.490	-21.897
Personalaufwand	-3.641	-2.426	-2.299	-1.751
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.629	-4.783	-2.918	-3.123
Ergebnis (EBITDA)	16.038	6.239	31.979	1.853
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-296	-168	-211	-144
Betriebsergebnis (EBIT)	15.742	6.071	31.768	1.709
Finanzertrag	66	160	26	36
Finanzaufwand	-4.479	-2.559	-1.775	-2.145
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	11.329	3.672	30.019	-400
Steuern vom Einkommen und	-2.899	-555	-7.376	69

vom Ertrag				
Jahresüberschuss (Nettogewinn)	8.430	3.117	22.643	-331
davon Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens	8.512	3.113	22.722	-312
davon Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-82	4	-79	-19

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

*** EBITDA ist kein feststehender Begriff und hier definiert als Periodenergebnis inklusive Ergebnisanteile Dritter zuzüglich Steuern, zuzüglich Finanzergebnis, zuzüglich Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Die Emittentin verwendet EBITDA als eine Kennzahl, um das Betriebsergebnis und somit die Effizienz des Unternehmens darzustellen und vergleichbar zu machen.

Alle Angaben in Tausend Euro	30.09.2018	30.09.2017	31.03.2019	31.03.2018
Daten der Konzern-Bilanz (IFRS)	geprüft	geprüft	ungeprüft	ungeprüft
AKTIVA				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	16	42	174	27
Sachanlagen	4.354	4.240	4.637	4.368
Finanzimmobilien	12.404	5.834	13.335	6.130
Beteiligung an at-equity bilanzierten Unternehmen	0	0	0	0
Übrige Finanzanlagen	2	2	2	2
Finanzielle Vermögenswerte	1.276	1.275	1.276	1.276
Latente Steueransprüche	1.861	755	2.234	1.146
	19.913	12.148	21.658	12.949
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	123.982	90.802	115.426	113.733
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.367	5.712	22.004	9.954
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.921	6.428	6.473	4.343
Liquide Mittel	9.189	11.608	9.469	4.648
	152.459	114.550	153.372	132.678
AKTIVA GESAMT	172.372	126.698	175.030	145.627
PASSIVA				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	102	102	102	102
Kapitalrücklagen	104	104	104	104
Bilanzgewinn	20.649	12.757	43.370	12.444
Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens	20.855	12.963	43.576	12.650
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-67	16	-145	-3
	20.788	12.978	43.431	12.647
Langfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	69	212	60	108
Anleihen	25.000	0	25.000	25.000
Finanzverbindlichkeiten	33.872	60.180	41.106	43.457

Latente Steuerschulden	3.463	1.195	3.915	1.511
	62.404	61.587	70.081	70.076
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	2.783	2.516	2.902	2.415
Anleihen	0	12.554	0	0
Finanzverbindlichkeiten	75.466	34.032	40.933	57.739
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.071	2.326	1.261	1.285
Übrige Verbindlichkeiten	6.872	536	7.432	1.292
Steuerschulden	1.988	169	8.990	173
	89.180	52.133	61.518	62.904
PASSIVA GESAMT	172.372	126.698	175.030	145.627

Zinsdeckungsquote¹	1.442%	1.334%	3.520%	1.325%
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

¹ betriebliche Erträge/Finanzaufwand. Die betrieblichen Erträge umfassen die Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und die aktivierten Eigenleistungen.

Alle Angaben in Tausend Euro	01.10.2017 bis 30.09.2018	01.10.2016 bis 30.09.2017	01.10.2018 bis 31.03.2019	01.10.2017 bis 31.03.2018
Daten der Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)	geprüft	geprüft	ungeprüft	ungeprüft
Jahresüberschuss (Nettogewinn)	8.430	3.117	22.643	-331
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	296	168	210	145
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	164	-375	110	-166
Zunahme / Abnahme der Vorräte	-33.180	-17.500	8.556	-22.931
Zunahme der Forderungen	-7.507	-6.225	-9.272	-2.545
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	5.409	2.371	237	-1.003
Gewinne / Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	-1	0	0	0
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-5.822	-1.123	0	0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0	34	0	0
Zinserträge/Zinsaufwendungen	4.414	2.395	1.749	2.109
Ertragssteueraufwand/ertrag	2.899	555	7.376	69

Ertragssteuerzahlungen	436	-33	-213	247
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-24.462	-16.616	31.396	-24.406
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	0	0	0	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen und Finanzimmobilien	5	15	0	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0	-22	-191	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und Finanzimmobilien	-1.136	-6.968	-1.391	-553
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis abzgl. Erwerbener liquider Mittel	0	59	0	0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	119	0	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-960	0	0
Erhaltene Zinsen	67	126	26	36
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.064	-7.631	-1.556	-517
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	15.086	4.253	0	15.086
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten und sonstigen Darlehen	29.752	54.361	16.281	34.098
Auszahlungen für die vorzeitige Kündigung nicht umgetauschter Anleihen	-2.640	0	0	-2.640
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Darlehen	-14.627	-21.178	-43.580	-27.114
Gezahlte Zinsen	-3.844	-2.907	-2.261	-1.467
Ausschüttungen an Gesellschafter	-620	0	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	23.107	34.529	-29.560	17.963
Cashflow gesamt	-2.419	10.282	280	-6.960
Anfangsbestand der liquiden Mittel	11.608	1.326	9.189	11.608
Endbestand der liquiden Mittel	9.189	11.608	9.469	4.648

Die Zahlen der vorgenannten Tabelle wurden kaufmännisch gerundet.

3. Abschlussprüfer

Die historischen Finanzinformationen der Euroboden GmbH für die am 30.09.2017 und am 30.09.2018 endenden Geschäftsjahre wurden durch die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Harrlachweg 5, 68163 Mannheim, nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

4. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur seit dem letzten Geschäftsjahr

Die Finanzierung der Euroboden-Gruppe erfolgt neben thesauriertem Eigenkapital im Wesentlichen durch projektspezifische Bankdarlehen sowie über eine Unternehmensanleihe der Emittentin mit einem Volumen von € 25 Mio.

Im IV. Quartal 2018 hat eine Projektgesellschaft der Euroboden-Gruppe aus Mitteln eines Grundstücksverkaufs ein Bankdarlehen in Höhe von € 41 Mio. vollständig zurückgeführt. Demgegenüber wurden zur anteiligen Fremdfinanzierung der im Geschäftsjahr 2018/2019 erworbenen Grundstücke neue bzw. bestehende Bankdarlehen in Anspruch genommen. Zum Tag der Billigung des Prospektes betragen die Bankverbindlichkeiten ca. € 124 Mio.

5. Rating

Die Euroboden GmbH wurde am 09.10.2018 von der Scope Ratings GmbH mit dem Unternehmensrating „B+; Ausblick stable“ (welches am 15.08.2019 nochmals bestätigt wurde) bewertet.

Nach den Rating Definitionen der Scope Ratings GmbH definiert sich ein Rating der Kategorie B wie folgt:

„Ratings der Kategorie B spiegeln eine Einschätzung der schwachen Bonität wider.“ (freie Übersetzung aus dem Englischen – „weak credit quality“)

Die Schuldverschreibungen 2017/2022 (ISIN DE000A2GSL68) der Euroboden GmbH wurden am 15.08.2019 von der Scope Ratings GmbH mit dem Anleihe-Rating „BB; Ausblick stable“ und die Schuldverschreibungen 2019/2024 (ISIN DE000A2YNXQ5) der Euroboden GmbH mit dem vorläufigen („preliminary“) Anleihe-Rating „BB; Ausblick stable“ bewertet.

Nach den Rating Definitionen der Scope Ratings GmbH definiert sich ein Rating der Kategorie BB wie folgt:

„Ratings der Kategorie BB spiegeln eine Einschätzung der mäßigen Bonität wider.“ (freie Übersetzung aus dem Englischen – „moderate credit quality“)

Die Scope Ratings GmbH hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Scope Ratings GmbH wurde am 24.05.2011 entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 registriert.

Die von der Scope Ratings GmbH verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „CCC“, „CC“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht. Den Kategorien von AA bis B (einschließlich) kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

Die Scope Ratings GmbH wurde zudem mit der Erstellung eines Anleiheratings beauftragt.

6. Überblick über die Geschäftstätigkeit

a. Überblick

Die Geschäftstätigkeit der Euroboden-Gruppe umfasst die Entwicklung von architektonisch anspruchsvollen und qualitativ hochwertigen Immobilien. Mit der Markenstrategie „Euroboden Architekturkultur“ wird hierbei das Ziel verfolgt, für den jeweiligen Standort und die jeweilige Immobilie die individuell beste architektonische Lösung zu schaffen.

Grundlage des Geschäftsmodells der Euroboden-Gruppe ist die Akquisition von Grundstücken mit Entwicklungspotential. Basierend auf einer systematischen Marktbearbeitung an den für Euroboden relevanten Märkten ist es das Ziel der Emittentin entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, welche insbesondere über Potentiale in Bezug auf das Baurecht verfügen.

b. Produkte und Märkte

Der Schwerpunkt der Euroboden-Gruppe liegt in der Entwicklung von Immobilien mit besonderem architektonischen Anspruch in München, Berlin und Frankfurt. Die Strategie der Architekturkultur, die auf die Entwicklung architektonisch hochwertiger Produkte unter Einbeziehung des individuellen Umfeldes abzielt, ist nicht auf Wohnimmobilien in zentralen Lagen begrenzt und wird auch auf andere Märkte und auf andere asset-Klassen, wie z.B. Büroimmobilien, übertragen. So entwickelt Euroboden aktuell u.a. ein neuartiges Bürogebäude in Dornach/Aschheim bei München. Zudem hat Euroboden in jüngerer Vergangenheit auch Projekte im erweiterten Umland von München und Berlin akquiriert.

c. Geschäftsmodell

Die Aktivitäten der Euroboden-Gruppe erstrecken sich grundsätzlich auf die gesamte Wertschöpfungskette eines Projektentwicklers und Bauträgers von der Grundstücksakquisition, über die Projektentwicklung und die Umsetzung der Baumaßnahmen bis hin zur Vermarktung der Projekte, wobei in allen Phasen externe Dienstleister, wie z.B. auf Baurecht spezialisierte Anwaltskanzleien, Architektur- und Ingenieurbüros sowie Marketingagenturen, hinzugezogen werden. Teilweise agiert die Euroboden-Gruppe ausschließlich als Projektentwickler. In diesem Fall werden die entwickelten Grundstücke nach erfolgter Baurechtsschaffung ohne eigene Umsetzung der Baumaßnahme veräußert.

Grundstückseinkauf

Im Rahmen der Grundstücksakquisition erfolgt auf Basis einer Standortanalyse eine Prüfung der rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Verhältnisse relevanter Objekte. Dabei werden die Grundstücke vor Ankauf einer umfassenden Prüfung hinsichtlich des Baurechts und der architektonischen Entwicklungsmöglichkeiten unterzogen. Euroboden konzentriert sich hierbei vor allem auf Objekte mit Entwicklungspotential beim Baurecht, um Wertschöpfungspotentiale aus der Projektentwicklung generieren zu können. Hierzu werden auf Baurecht spezialisierte Anwaltskanzleien sowie Architekturbüros, welche die Projekte auch in den nachfolgenden Phasen begleiten, eingebunden.

Um einen möglichst breiten Marktzugang auf den von Euroboden bevorzugten Märkten zu erzielen, hat die Emittentin an den Standorten München, Berlin und Frankfurt eigene Akquisitionsteams aufgebaut, die über lokale Marktkenntnisse verfügen.

Der Ankauf des konkreten Objekts sowie die weitere Umsetzung des Projekts erfolgen jeweils durch eine Projektgesellschaft, an der die Emittentin alle Gesellschaftsanteile hält.

Projektentwicklung

Die anschließende Phase der Projektentwicklung umfasst insbesondere die Baurechtsschaffung, die Einholung von Genehmigungen sowie die Entwicklung und Planung der Bauvorhaben. Hierbei ist es Ziel, unter Bezugnahme auf das lokale Umfeld architektonisch hochwertige Immobilien zu entwickeln. Die Entwicklung und Planung der Projekte erfolgt in enger Zusammenarbeit interner Projektteams mit nach Einschätzung von Euroboden renommierten Architekten.

Die Phase der Projektentwicklung beansprucht einen Zeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren.

Umsetzung, Bauphase

Die Realisierung eines Bauvorhabens dauert je nach Größe des Projektes ca. 2 bis 3 Jahre. Diese Phase umfasst neben der Werk- und Detailplanung die Errichtung der Gebäude. Die Projektumsetzung erfolgt ebenfalls in Zusammenarbeit der internen Projektteams mit den beauftragten Architekten und Ingenieuren, die neben der Planung auch die Bauleitung durchführen und bei der Vergabe mitwirken.

Die Leistungen für die Umsetzung der Objekte werden vollständig extern vergeben und im Wesentlichen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Leistungsphasen 1 bis 9 an Architekten und Ingenieuren abgerechnet. Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro und intern durch das zuständige Projektteam.

Marketing und Vertrieb

Der Vertrieb der Projekte erfolgt derzeit i.d.R. durch die Euroboden Vertrieb GmbH und wird durch projektspezifische Marketingmaßnahmen, welche durch die interne Marketingabteilung der Euroboden GmbH koordiniert werden, flankiert.

d. Finanzierungs- und Erwerbsstruktur

Der Erwerb und die Entwicklung der Objekte werden sowohl aus finanzierungs-, transparenz- und steuer-optimierenden Gründen als auch zur Haftungsabschirmung jeweils durch Projektgesellschaften abgewickelt. Dies verringert sowohl die Auswirkungen von Projektrisiken innerhalb des Konzerns, als auch die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung von Fremdfinanzierungen vorrangig auf das Objekt abgestellt wird. Sofern bei bestimmten Projektgesellschaften steuerliche Vorteile bestehen und die Haftungsabschirmung demgegenüber eine untergeordnete Rolle spielt, schließt die Emittentin mit Projektgesellschaften Ergebnisabführungsverträge. Dies ist mit einigen Projektgesellschaften erfolgt, sodass der in diesen Projektgesellschaften erzielte Gewinn an die Emittentin abgeführt wird und Verluste zu übernehmen sind.

Die Finanzierung der einzelnen Immobilienprojekte erfolgt bzgl. des Grundstücksankaufs sowie der Baufinanzierung zum einen durch projektspezifische Bankdarlehen, die unmittelbar von den jeweiligen Projektgesellschaften bei diversen Kreditinstituten aufgenommen und durch Grundpfandrechte auf die zu finanzierende Immobilie besichert werden. Daneben stellt die Emittentin den Projektgesellschaften eigene Finanzierungsmittel in Form von Eigenkapital und eigenkapitalähnlichen Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. In Ausnahmefällen werden auch Darlehen Dritter, z.B. Verkäuferdarlehen, gewährt.

Die Finanzierungsmittel, welche die Euroboden GmbH den Projektgesellschaften zur Verfügung stellt, stammen neben thesauriertem Eigenkapital auch aus der von der Euroboden GmbH im IV. Quartal 2017 begebenen Unternehmensanleihe. Die Schuldverschreibung mit einem Volumen von € 25 Mio. wurde am 23. Oktober 2017, dem ersten Tag der Zeichnungsfrist, vollständig platziert.

7. Standorte

Der Hauptstandort der Euroboden GmbH ist in Grünwald. Daneben verfügt die Emittentin über Bürostandorte in Berlin und Frankfurt.

8. Investitionen

Seit dem 30.09.2018 hat die Euroboden-Gruppe Kaufverträge über den Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken zu Anschaffungskosten (Kaufpreis zzgl. Nebenkosten) in Höhe von insgesamt € 114 Mio. geschlossen. Hierbei handelt es sich um Immobilien in Berlin, in München und im erweiterten Umland von München. Bisher wurden hierfür Zahlungen in Höhe von € 65 Mio. geleistet. Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospektes bestehen hieraus noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von € 49 Mio. In Bezug auf die Kaufverträge bestehen teilweise Rücktrittsrechte der Emittentin.

Daneben hat die Euroboden-Gruppe ca. € 1 Mio. Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen getätigt. Diese betreffen insbesondere Mietereinbauten sowie die Entwicklung einer neuen Internetseite.

9. Mitarbeiter

Die Euroboden-Gruppe beschäftigte zum 31.08.2019 ca. 40 Mitarbeiter.

10. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführer und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im GmbH-Gesetz und im Gesellschaftsvertrag geregelt.

a. Geschäftsführung

Geschäftsführer der Euroboden sind:

Stefan Höglmaier, geboren 1974, ist Gründer und mittel- sowie unmittelbar Mehrheitsgesellschafter der Euroboden GmbH. Herr Höglmaier ist einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bei der Emittentin und bei den Projektgesellschaften der Euroboden-Gruppe. Herr Höglmaier verantwortet die Bereiche Einkauf, Projektentwicklung und Vertrieb/Marketing.

Martin Moll, geboren 1973, Diplom-Betriebswirt, MBA, ist mittelbarer Gesellschafter der Euroboden GmbH. Herr Moll ist seit August 2016 einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bei der Emittentin und bei den

Projektgesellschaften der Euroboden-Gruppe sowie mittelbarer Minderheitsgesellschafter der Euroboden GmbH. Er verfügt aus seinen früheren Tätigkeiten über langjährige Erfahrung als Geschäftsführer. Herr Moll verantwortet die Bereiche Banken/Finanzierungen, Kapitalmarkt, kaufmännisches Ressort.

Beide Geschäftsführer sind jeweils auch privat und über privat gehaltene Gesellschaften, bei welchen sie zum Teil auch Geschäftsführer sind, am Immobilienmarkt tätig. Dies umfasst den Erwerb und den Verkauf von Immobilien als auch die Bestandhaltung von Immobilien.

Diese Tätigkeiten sind für die Emittentin nicht von Bedeutung.

Die Geschäftsführung ist unter der Geschäftsadresse der Euroboden GmbH (Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald) erreichbar.

b. Potenzielle Interessenskonflikte

Aufgrund der Tätigkeiten für andere Gesellschaften, an denen die Gesellschafter beteiligt und/oder Geschäftsführer sind, sowie im Hinblick auf private Projekte der Gesellschafter können Interessenkonflikte bestehen.

Herr Höglmaier investiert auch privat in Immobilienprojekte. Insofern könnte ein Konflikt bestehen, ob ein Projekt privat oder bei der Euroboden-Gruppe angesiedelt wird. Allerdings werden die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht für die Investition in solche privaten Projekte genutzt.

Die Euroboden GmbH hat der Euroboden Bau GmbH & Co. KG und der Squaremeter GmbH, bei denen Herr Höglmaier jeweils alleiniger Gesellschafter ist, Darlehen gewährt, welche aktuell bei insgesamt T€ 966 valutieren und mit 4 % verzinst werden. Daneben besteht eine Darlehensforderung der Euroboden GmbH gegenüber der Euroboden Interior GmbH, an welcher der Lebenspartner von Herrn Höglmaier zu 50,01 % beteiligt ist. Das Darlehen valutiert aktuell bei T€ 310 und wird ebenfalls mit 4 % verzinst. Die vorgenannten Darlehen werden über die Laufzeit der Schuldverschreibung 2019 vollständig zur Rückzahlung fällig. Die Emittentin beabsichtigt, den vorgenannten Gesellschaften keine neuen Darlehensmittel auszureichen.

An der Tochtergesellschaft Euroboden Vertrieb GmbH, welche den Vertrieb der Immobilienprojekte der Euroboden-Gruppe übernimmt, ist der Lebenspartner von Herrn Höglmaier mit 49,0 % beteiligt. Insofern könnte ein Konflikt bei der Vereinbarung der Vergütungshöhe für die Leistungen der Euroboden Vertrieb GmbH bestehen. Zudem hat die Euroboden GmbH der Euroboden Vertrieb GmbH ein Darlehen ausgereicht, welches derzeit bei € 1,9 Mio. valutiert und mit 4 % verzinst wird.

Darüber hinaus erbringt die Euroboden Interior GmbH für Unternehmen der Euroboden-Gruppe sowie für nahestehende Personen Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Innenarchitektur und des Marketings. Insofern könnte ein Konflikt bei der Vereinbarung der Vergütungshöhe für die Leistungen der Euroboden Interior GmbH bestehen.

Die Euroboden Vertrieb GmbH und die Euroboden Interior GmbH haben Geschäftsräume in Immobilien, welche zum Teil im Privatbesitz von Herrn Höglmaier stehen, angemietet. Die an Herrn Höglmaier gezahlten Nettokaltmieten betragen insgesamt T€ 49 p.a.

Herr Moll investiert auch privat in Immobilienprojekte. Insofern könnte ein Konflikt bestehen, ob ein Projekt privat oder bei der Euroboden-Gruppe angesiedelt wird. Allerdings werden die Erlöse aus den Schuldverschreibungen nicht für die Investition in solche privaten Projekte genutzt.

Die Euroboden GmbH erbringt für Herrn Höglmaier und seine privaten Gesellschaften diverse kaufmännische und administrative Dienstleistungen sowie für eine Gesellschaft von Herrn Moll in geringem Umfang administrative Dienstleistungen. Die Tätigkeiten der Euroboden GmbH werden jeweils auf Basis von Dienstleistungsverträgen vergütet. Insofern könnte ein Konflikt bei der Vereinbarung der Vergütungshöhe für die Leistungen der Euroboden GmbH bestehen.

c. Gesellschafterversammlung

Die Versammlung der Gesellschafter ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Sie hat den Jahresabschluss zu genehmigen und den Abschlussprüfer zu bestellen.

Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der gesetzlichen Mehrheit, soweit der Gesellschaftsvertrag keine abweichende Regelung vorsieht.

11. Praktiken der Geschäftsführung

a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführer von Euroboden führen als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickeln die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Die Geschäftsführer der Emittentin sind gleichzeitig die alleinigen Gesellschafter der Emittentin.

b. Corporate Governance und Risikomanagement

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des Aktiengesetzes. Damit unterliegt die Emittentin nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diesen nicht ein.

Das interne Kontrollsystem der Euroboden und regelmäßige Besprechungen mit den Führungskräften der einzelnen Unternehmensbereiche stellen sicher, dass die Geschäftsführung rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Projektkostenverfolgung, Liquiditäts- und Ertragsanalysen werden durch das betriebliche Controlling zeitnah durchgeführt und regelmäßig an die Geschäftsführung berichtet, um frühzeitig erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können.

12. Wesentliche Verträge

a. Finanzierungsverträge

Bestehende Anleihen

Die Emittentin hat im Jahr 2017 zur Finanzierung des Unternehmenswachstums eine unbesicherte Unternehmensanleihe mit einem Volumen von € 25 Mio. begeben. Die Anleihe ist im Jahr 2022 zur Rückzahlung fällig.

Bankdarlehen

Die Emittentin entwickelt die jeweiligen Projekte in getrennten Projektgesellschaften. Die Finanzierung der Projekte (Grundstücksankauf, Baufinanzierung) erfolgt zu wesentlichen Teilen durch Bankdarlehen, welche unmittelbar von den jeweiligen Projektgesellschaften bei diversen Kreditinstituten aufgenommen werden. Die Bankdarlehen zur Grundstücksfinanzierung valutieren unter Berücksichtigung des Beleihungswertes der finanzierten Immobilien zum Teil über den Ankaufspreisen der Grundstücke, so dass den Projektgesellschaften hieraus freie Liquidität zur Verfügung steht. Zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts belaufen sich die Bankdarlehen der Unternehmen der Euroboden-Gruppe, welche regelmäßig durch Grundschulden besichert werden, auf insgesamt € 124 Mio.

Die Kreditzusagen der finanzierenden Banken an die einzelnen das jeweilige Bauvorhaben durchführenden Objektgesellschaften bzw. Tochterunternehmen der Euroboden GmbH sehen Schuldbeiträge bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der Gesellschaft vor. Es bestehen aktuell keine Inanspruchnahmen aus den Haftungszusagen.

Darlehen innerhalb der Euroboden-Gruppe

Neben den o.g. Bankdarlehen werden die Projekte – auch auf Anforderung der finanzierenden Banken – anteilig durch Eigenmittel finanziert, welche die Emittentin den jeweiligen Projektgesellschaften über Rahmendarlehen zur Verfügung stellt. Soweit den Projektgesellschaften aus thesaurierten Gewinnen oder aus der vorbeschriebenen Aufvalutierung von Bankdarlehen freie Liquidität zur Verfügung steht, wird diese von den Projektgesellschaften der Emittentin zur Eigenmittelfinanzierung anderer Projekte als Darlehen zur Verfügung gestellt.

Die von der Euroboden GmbH an die Projektgesellschaften ausgereichten Rahmendarlehen belaufen sich zzgl. aufgelaufener Zinsen zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts auf ca. € 76 Mio. Dem stehen Verbindlichkeiten der Emittentin aus Darlehen zzgl. Zinsen der Projektgesellschaften in Höhe von insgesamt ca. € 42 Mio. gegenüber. Die Darlehen innerhalb der Euroboden-Gruppe sind jeweils unbesichert.

Darlehen an bzw. von nahe stehende Personen und Unternehmen

Die Euroboden GmbH hat der Euroboden Bau GmbH & Co. KG und der Squaremeter GmbH, bei denen Herr Höglmaier jeweils alleiniger Gesellschafter ist, Darlehen gewährt, welche aktuell bei insgesamt T€ 966 valutieren und mit 4% verzinst werden. Daneben besteht eine Darlehensforderung der Euroboden GmbH gegenüber der Euroboden Interior GmbH, an welcher der Lebenspartner von Herrn Höglmaier zu 50,01 % beteiligt ist. Das Darlehen valutiert aktuell bei T€ 310 und wird ebenfalls mit 4% verzinst. Die vorgenannten Darlehen werden über die Laufzeit der Schuldverschreibung 2019 vollständig zur Rückzahlung fällig. Die Emittentin beabsichtigt, den vorgenannten Gesellschaften keine neuen Darlehensmittel auszureichen.

b. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge

Die Emittentin hat mit der Euroboden Immobilien Verwaltung GmbH, der Euroboden Erhardtstraße GmbH und der Euroboden Winterfeldstraße GmbH Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge geschlossen. Diese sehen nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen vor.

c. Dienstleistungsverträge innerhalb der Euroboden-Gruppe

Die Emittentin übernimmt für die anderen Gesellschaften der Euroboden-Gruppe, welche in der Regel über kein eigenes Personal verfügen, kaufmännische, technische und administrative Dienstleistungen, z.B. die Prüfung, Entwicklung und Umsetzung der Projekte sowie zentrale Funktionen wie Personal, Controlling, Rechnungswesen, Finanzierung und Marketing. Die konzerninternen Leistungen werden der Emittentin über Kostenumlagen vergütet.

Die Emittentin hat mit der Euroboden Vertrieb GmbH einen Rahmenvertrag über den Vertrieb der Immobilien der Euroboden-Gruppe geschlossen. Darüber hinaus erbringt die Euroboden Interior GmbH für Unternehmen der Euroboden-Gruppe sowie für nahestehende Personen Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Innenarchitektur und des Marketings.

Den Kostenumlagen, Vertriebsprovisionen und den Dienstleistungshonoraren der vorgenannten Unternehmen liegen nach Ansicht der Emittentin marktübliche Konditionen zugrunde.

d. Versicherung

Die Euroboden GmbH verfügt nach ihrer Ansicht über einen für ihren Geschäftsbetrieb üblichen und ausreichenden Versicherungsschutz.

13. Rechtsstreitigkeiten

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Euroboden-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

Die Euroboden GmbH hat Anfang 2017 die Anteile an der Euroboden Spandauer Damm GmbH veräußert. Die Erwerber der Anteile haben gegenüber der Emittentin die Rückzahlung eines Betrages von € 1,6 Mio. geltend gemacht. Die Emittentin geht davon aus, dass die Forderung nicht berechtigt ist. Sollte die Emittentin in dem Rechtsstreit wider Erwarten unterliegen, besteht nach Ansicht der Emittentin ein Kostenübernahmeanspruch der Emittentin. Die Emittentin hat in dieser Angelegenheit in erster Instanz vor dem Landgericht Berlin obsiegt.

14. Markenrechte

Die Marke Euroboden ist mit „Euroboden Architekturkultur“ als Wort-/Bildmarke eingetragen.

15. Jüngste Entwicklung und Trends

Nach Einschätzung der Emittentin ist ein anhaltender Trend zur Urbanisierung und damit verbunden ein Zuzug in die Ballungszentren zu verzeichnen, wodurch sich die Nachfrage nach Wohnraum und die Mietpreise in diesen Lagen weiter erhöht haben.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und steigender Mietpreise in den Ballungszentren ist die Immobilienbranche in den vergangenen Monaten einem zunehmenden gesellschaftlichen Diskurs, z.B. über die Vergesellschaftung von Grundvermögen oder die Begrenzung von Mietpreisen, ausgesetzt. Hierbei ist ein Trend zur Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für wohnwirtschaftliche Projekte, z.B. durch erweiterte Auflagen in Erhaltungssatzungs- und Sanierungsgebieten, Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte, Mietpreisbremse) zu verzeichnen.

Die Immobilienbranche ist in besonderem Maß von der Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst. Dieses wirkt sich zum einen bei den Finanzierungskosten aus. Zum anderen hat die Höhe der Zinsen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen potentieller Investoren, bei denen die Immobilie als Anlageobjekt in Konkurrenz zu anderen Anlageformen steht. Die seit längerem sinkenden Zinsen haben sich in den letzten Monaten nochmals vermindert und befinden derzeit sich auf einem historisch niedrigen Niveau.

16. Jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind

Im IV. Quartal 2018 hat eine Tochtergesellschaft der Emittentin nach erfolgten Baurechtsschaffung ein Grundstück in München veräußert. Die hierbei erzielten Verkaufserlöse wurden in Höhe von € 41 Mio. zur Rückführung von Bankdarlehen verwendet. Aus dem Verkauf wurde ein signifikanter positiver Ergebnisbeitrag realisiert, welcher sich im IFRS-Konzern-Zwischenabschluss der Euroboden GmbH zum 31.03.2019 niedergeschlagen hat.

17. Veränderungen in der Handelsposition und Finanzlage

Seit dem 31.03.2019 bis zum Datum dieses Prospektes haben sich insbesondere folgende liquiditätswirksamen Vorgänge ergeben:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken (Kaufpreise zzgl. Anschaffungsnebenkosten) in Höhe von insgesamt € 42,5 Mio.
- Auszahlungen für eigenfinanzierte Baukosten in Höhe von € 4,6 Mio.
- Zinszahlungen für die bestehende Unternehmensanleihe 2017/2022 in Höhe von € 0,75 Mio.
- Einzahlungen aus der Gewährung neuer und der Inanspruchnahme bestehender Bankdarlehen in Höhe von insgesamt € 44,2 Mio.
- Einzahlungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten in Berlin in Höhe von € 3,2 Mio.

Die Emittentin hat nach dem 31.03.2019 eine Rückstellung für mögliche Steuernachzahlungen gebildet. Dieser stehen in vergleichbarer Höhe im III. Quartal 2019 aktivierte Steuer- und Zinserstattungsansprüche aus der Rückabwicklung der sog. Bauträgerfälle nach § 13b UStG gegenüber.

18. Keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses zum 30.09.2018 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

Seit dem Datum des letzten ungeprüften Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2019 hat es keine wesentlichen nachteiligen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Euroboden-Gruppe gegeben.

VII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Die Euroboden GmbH emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu € 40.000.000,00 (in Worten: Euro vierzig Millionen) (nachfolgend auch die „**Anleihe 2019**“), eingeteilt in bis zu 40.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend). Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „**Schuldverschreibung**“ und der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung als „**Nennwert der Schuldverschreibung**“ bezeichnet. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 40 Mio. gezeichnet wurde.

Für die Anleihe 2019 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:

§ 1 STATUS, FORM, VERBRIEFUNG

- (1) Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.
- (2) Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.
- (3) Die Schuldverschreibungen der Anleihe 2019 werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaber-Globalschuldverschreibung (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird handschriftlich durch rechtsgültige Unterschrift der Emittentin unterzeichnet.
- (4) Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (die „**Clearstream**“) hinterlegt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.
- (5) Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen der Clearstream übertragen werden können.
- (6) „**Anleihegläubiger**“ bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderer vergleichbarer Rechte an den Schuldverschreibungen.

§ 2 ZINSEN

- (1) Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar vom (einschließlich) 01.10.2019 (der „**Zinsbeginn**“) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 definiert (ausschließlich) mit jährlich 5,50 %. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 01.04. sowie 01.10. eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“).
- (2) Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der Schuldverschreibungen vom Tag der Fälligkeit entsprechend § 3 bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von siebenkommafünf Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.
- (3) Die Zinsen werden halbjährlich nach der Zinsmethode Act/Act (ICMA-Regel 251) berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres Act/Act (ICMA-Regel 251). Zinsperiode (die „**Zinsperiode**“) bezeichnet jeden Zeitraum ab dem Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach ab jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

§ 3 ZAHLUNGEN

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich unbeding und unwiderruflich, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 sowie ggf. § 7a und Rückzahlungen im Sinne des § 4 (gemeinsam die „**Forderungen aus den Schuldverschreibungen**“) bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Eigenkonto der Emittentin bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Dieser nächste Zahltag gilt dann als Fälligkeitstag bzw. Zinszahlungstag im Sinne von §§ 2, 3 und 4. „**Zahltag**“ ist dabei jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („**TARGET**“) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.
- (2) Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an die Zahlstelle entsprechend Abs. 1 zur Verfügung des Systems der Clearstream von ihrer Zahlungspflicht befreit.
- (3) Soweit die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Inhaber der Schuldverschreibung trägt sämtliche auf die Schuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.
- (4) Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht München Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag bzw. dem Tag der Rückzahlung beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 4 RÜCKZAHLUNG

- (1) Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags am 01.10.2024 (der „**Fälligkeitstag**“) zurückgezahlt. Der „**Rückzahlungsbetrag**“ in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag der Schuldverschreibungen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 01.10.2022 zu 102 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen und ab dem 01.10.2023 zu 101 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen gemäß § 10 gegenüber den Anleihegläubigern nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin, zuzüglich nicht gezahlter und bis zum jeweiligen vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen auf den jeweiligen noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag, zurückzuzahlen. Die Emittentin ist dabei insbesondere auch berechtigt, alle Schuldverschreibungen anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen.

Die Kündigung ist den Anleihegläubigern durch die Emittentin gemäß § 10 bekanntzugeben und muss die folgenden Angaben beinhalten:

- (a) eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise – in Höhe des bestimmten Prozentsatzes des Nennbetrags - zurückgezahlt werden und im letzteren Fall den Gesamtnennbetrag der zurückzuzahlenden Schuldverschreibungen;
- (b) den Tag der Rückzahlung, der nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tage nach dem Tag der Kündigung durch die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern liegen darf; und
- (c) den Betrag, ausgedrückt in Prozent des Nennbetrags, zu dem die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zurückgezahlt werden.

§ 5 DIE ZAHLSTELLE

- (1) Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lauten wie folgt:

Quirin Privatbank AG
Kurfürstendamm 119
10711 Berlin

durchgeführt durch Zweigniederlassung Bremen:

Quirin Privatbank AG
Bürgermeister-Smidt-Straße 76
28195 Bremen.

- (2) Die Zahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit ihre bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen und/oder weitere Geschäftsstellen zu benennen.
- (3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 10 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.
- (4) Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

§ 6 VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 7 KÜNDIGUNG

- (1) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennbetrag zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:
- (a) (Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen) die Emittentin Forderungen aus den Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder
 - (b) (Zahlungseinstellung) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
 - (c) (Insolvenz u.ä.) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder beantragt, oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder
 - (d) (Liquidation) die Emittentin in Liquidation tritt (es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, sofern die andere oder neue Gesellschaft oder gegebenenfalls die anderen oder neuen Gesellschaften im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin übernimmt oder übernehmen); oder

- (e) (Kontrollwechsel) ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge eines Wechsels der Gesellschafter der Emittentin (der „**Gesellschafterwechsel**“) eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die „**Relevante Person**“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag der Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit mittelbar oder unmittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin, die unter normalen Umständen auf einer Hauptversammlung der Emittentin ausgeübt werden können, (die „**Stimmrechte**“) hält bzw. halten.

Ein Kontrollwechsel bei der Emittentin liegt allerdings dann nicht vor, wenn

- (i) die Relevante(n) Person(en) bereits vor dem Gesellschafterwechsel mindestens 50 % des Stammkapitals der Emittentin und mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin gehalten haben; oder
- (ii) die Personen, die mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 50 % der Stimmrechte und/oder mittelbar und/oder unmittelbar mindestens 50 % der Gesellschaftsanteile an der Relevanten Person nach dem Gesellschafterwechsel halten, mindestens 50 % der Stimmrechte und der Gesellschaftsanteile an der Emittentin vor dem Gesellschafterwechsel gehalten haben; oder
- (iii) die Relevante Person vor dem Gesellschafterwechsel eine mit der Emittentin und/oder Relevanten Person im Sinne von lit. (i) verbundene Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG war; oder
- (iv) die Emittentin ihre Anteile zum Handel an einer europäischen Wertpapierbörse zulässt oder die Anteile der Emittentin in den Handel einer europäischen Wertpapierbörse einbezogen werden (Börsengang) und die Gesellschafter der Emittentin nach einem Börsengang mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin halten, oder
- (v) der Gesellschafterwechsel aufgrund eines Erbfalles eintritt.

Im Fall eines Kontrollwechsels verpflichtet sich die Emittentin, dies entsprechend § 10 mitzuteilen. Die Kündigung aufgrund eines Kontrollwechsels nach dieser lit. (e) kann nur innerhalb von 2 Wochen nach der Mitteilung entsprechend § 10 ausgeübt werden; oder

- (f) die Emittentin die Mitteilung eines Kontrollwechsels entsprechend lit. (e) nicht macht; oder
- (g) (Cross default) ein Gläubiger von Finanzverbindlichkeiten solche in Höhe von mindestens € 2 Mio. aufgrund eines Zahlungsausfalls außerordentlich kündigt und/oder Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt € 2 Mio. während 4 Wochen ab Fälligkeit oder innerhalb einer gegebenenfalls gewährten Nachfrist nicht erfüllt werden. Finanzverbindlichkeiten sind zinstragende Verbindlichkeiten der Emittentin und/oder von Tochtergesellschaften der Emittentin. Die Kündigung aufgrund eines Cross default nach diesem lit. (g) kann nur innerhalb von 30 Tagen nach der Mitteilung entsprechend § 10 ausgeübt werden; oder
- (i) (Ausschüttungssperre) bei der Emittentin eine Gewinnausschüttung an die unmittelbaren und/oder mittelbaren Gesellschafter, im Sinne von § 138 InsO nahestehende Person und/oder nach §§ 15 ff. AktG verbundene Unternehmen der Emittentin, mit Ausnahme von Tochtergesellschaften, beschlossen wird, deren Gesamtbetrag 30 % des Konzernjahresüberschusses der Emittentin, berechnet nach International Financial Reporting Standards (IFRS) – Rechnungslegungsgrundsätzen, übersteigt. Sollte die Gesellschaft während der Laufzeit der Schuldverschreibung 2019/2024 eine Bar-Kapitalerhöhung im Rahmen eines Börsenganges durchführen, dürfen bis zu 50 % des IFRS-Konzern-Jahresüberschusses als Dividende ausgeschüttet werden. Dabei darf der während der Laufzeit der Anleihe kumulierte Ausschüttungsbetrag den kumulierten Bar-Kapitalerhöhungsbetrag nicht überschreiten; oder
- (j) (unzulässige Darlehensgewährung) nach dem Billigungsdatum des Wertpapierprospekts und während der Laufzeit der Schuldverschreibung 2019/2024 an die unmittelbaren und/oder mittelbaren Gesellschafter, im Sinne von § 138 InsO nahestehende Person und/oder nach §§

15 ff. AktG verbundene Unternehmen der Emittentin, mit Ausnahme von Tochtergesellschaften, neue Darlehen und/oder vergleichbare Finanzinstrumente gewährt werden.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- (2) Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Abs. 1 („**Kündigungserklärung**“), ist schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 11 definiert) oder in einer anderen zum Nachweis der Anleihegläubigereigenschaft der betreffenden Schuldverschreibung geeigneten Weise persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin zu übermitteln.
- (3) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. (a) und (e) bis (j) wird eine Kündigungserklärung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in Abs. 1 lit. (b), (c) bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Nennbetrag von mindestens 10 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

§ 7a

FREIWILLIGE EINHALTUNG VON TRANSPARENZVERPFLICHTUNGEN, KONTROLLE

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich auf freiwilliger Basis zur Einhaltung der nachfolgenden Transparenzverpflichtungen:

- (a) Veröffentlichung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die Emittentin muss innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen geprüften Konzernabschluss und Konzernlagebericht zusammen mit dem Bestätigungsvermerk oder dem Vermerk über dessen Versagung auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) veröffentlichen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht müssen entweder gemäß den nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 übernommenen internationalen Rechnungslegungsstandards oder gemäß dem deutschen Recht aufgestellt sein.

- (b) Veröffentlichung von verkürztem Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht

Die Emittentin muss für die ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres einen verkürzten Konzernabschluss und Konzernzwischenlagebericht aufstellen und diese spätestens vier Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) veröffentlichen. Der verkürzte Konzernabschluss muss mindestens eine verkürzte Bilanz, eine verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang enthalten. Auf den verkürzten Konzernabschluss sind die auf den geprüften Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze anzuwenden. Im Konzernzwischenlagebericht sind mindestens die wichtigen Ereignisse des Berichtszeitraums im Unternehmen der Emittentin und ihre Auswirkungen auf den verkürzten Konzernabschluss anzugeben sowie die wesentlichen Chancen und Risiken für die dem Berichtszeitraum folgenden sechs Monate des Geschäftsjahres zu beschreiben.

- (c) Aktualisierung und Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders

Die Emittentin muss einen Unternehmenskalender, der die wesentlichen Termine der Emittentin (z.B. Analysten- oder Investorenveranstaltung, Gesellschafterversammlung oder andere gesetzliche Pflichtveranstaltungen) enthält, fortlaufend aktualisieren. Wenigstens zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres ist der Unternehmenskalender auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) zu veröffentlichen.

- (d) Durchführung einer Analysten- oder Investorenveranstaltung

Die Emittentin muss mindestens einmal jährlich eine Veranstaltung durchführen, auf der gezielt Analysten- oder Investoren informiert werden. Der Termin der Analysten- oder Investorenveranstaltung ist in dem – unter lit (c) genannten – Unternehmenskalender anzugeben. Terminänderungen sind unverzüglich im Unternehmenskalender einzutragen und auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) zu veröffentlichen. Die Veranstaltung

kann entweder als Telefonkonferenz oder als physische Zusammenkunft durchgeführt werden.

- (2) Die Kontrolle der unter Abs. 1 lit. (a) bis lit. (d) aufgeführten Transparenzverpflichtungen erfolgt jeweils zwischen dem 01.10. und dem 15.10. und dem 01.04. und dem 15.04. eines Jahres (die jeweilige „**Kontrollfrist**“) durch den jeweiligen Abschlussprüfer der Emittentin (Stand Billigungsdatum des Wertpapierprospekts: DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Harrlachweg 5, 68163 Mannheim).

Das Ergebnis der Kontrolle wird spätestens 10 Geschäftstage nach dem Ablauf der vorgenannten jeweiligen Kontrollfrist auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) veröffentlicht. Die Emittentin gibt das Ergebnis der Kontrolle an die Zahlstelle weiter.

- (3) Für den Fall, dass die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft im Rahmen ihrer Kontrolle die Nichteinhaltung mindestens einer der unter Abs. 1 lit. (a) bis lit. (d) aufgeführten Transparenzverpflichtungen feststellt, verpflichtet sich die Emittentin dazu, die Schuldverschreibungen in der auf die Feststellung der Nichteinhaltung durch den Wirtschaftsprüfer folgenden halbjährlichen Zinsperiode mit einem Zinssatz, der sich berechnet aus dem unter § 2 Abs. 1 Satz 1 der Anleihebedingungen genannten Zinssatz zuzüglich 0,5 Prozentpunkten (Act/Act) (ISMA-Regel 251) für den Zeitraum der jeweiligen Zinsperiode, zu verzinsen.

§ 8

BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Die Schuldverschreibungen der Anleihe 2019 dürfen insgesamt einen Gesamtnennbetrag von € 40.000.000,00 nicht übersteigen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.
- (3) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen der Anleihe 2019 ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Schuldverschreibungen entsprechend §§ 2, 3, 4, 7a gezahlt wurden,
 - (a) keine Grundpfandrechte, Pfandrechte oder sonstige dingliche Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihr gesamtes Vermögen oder Teile davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit zu gewähren oder bestehen zu lassen;
 - (b) sicherzustellen, dass keine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachfolgend definiert) ein Sicherungsrecht an ihrem gesamten Vermögen oder Teilen davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten gewährt oder bestehen lässt; ohne gleichzeitig für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge dasselbe Sicherungsrecht zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch ein anderes Sicherungsrecht zu bestellen, das von einer unabhängigen, national und/oder international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird.

Die Verpflichtung nach diesem Abs. 3 besteht jedoch nicht für solche Sicherungsrechte, (i) die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder (ii) die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden, oder (iii) die eine Kapitalmarktverbindlichkeit besichern, die eine Verpflichtung der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft infolge einer zukünftigen Akquisition wird, sofern diese Kapitalmarktverbindlichkeit nicht im Hinblick auf diese zukünftige Akquisition begründet wurde, oder (iv) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherheiten, soweit solche Sicherheiten nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögenswertes bestellt wurden und der durch die Sicherheit besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögenswertes erhöht wird, oder (v) die für zukünftige Projekte

der Emittentin oder einer Wesentlichen Tochtergesellschaft überwiegend im Bereich der Wohnraumentwicklung bestellt werden.

Ein nach diesem Abs. 3 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit in Form von oder verbrieft durch Schuldverschreibungen, Anleihen oder andere Wertpapiere, die gegenwärtig an einer Wertpapierbörse, einem Over-the-Counter- oder einem anderen anerkannten Wertpapiermarkt notiert sind, zugelassen sind oder gehandelt werden oder gehandelt werden können sowie Schuldscheindarlehen nach deutschem Recht (d.h. Darlehen, über die ein Schuldschein oder eine Schuldurkunde ausgestellt wurde oder die in dem Darlehensvertrag als Schuldscheindarlehen, Schuldschein oder Schuldurkunde bezeichnet werden).

„**Wesentliche Tochtergesellschaft**“ bezeichnet jede nach den auf den auf die Emittentin jeweils im letzten Konzern(zwischen)abschluss angewendeten Rechnungslegungsstandards konsolidierte Tochtergesellschaft der Emittentin, (i) deren Bilanzsumme gemäß ihrem letzten Jahresabschluss (bzw. wenn die betreffende Tochtergesellschaft selbst Konzernabschlüsse aufstellt, deren Konzernbilanzsumme gemäß ihrem letzten Konzernabschluss, der für die Aufstellung des letzten Konzernabschlusses der Emittentin verwendet wurde) mindestens 5 % der gesamten Konzernbilanzsumme der Emittentin und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaft betragen hat und (ii) deren Anteile direkt oder indirekt mehrheitlich der Emittentin gehören.

§ 9

BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER – ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN

- (1) Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.
- (2) Die Anleihegläubiger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürften zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50 % (Einfache Mehrheit). Jeder Schuldverschreibungsgläubiger nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Anleihebedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.
- (3) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung nach § 18 Schuldverschreibungsgesetz getroffen, es sei denn die Emittentin stimmt einer physischen Schuldverschreibungsgläubigerversammlung gemäß § 9 Schuldverschreibungsgesetz zu.
- (4) Die Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 11 dieser Anleihebedingungen und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

§ 10

MITTEILUNGEN

- (1) Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich oder in den Anleihebedingungen nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de) und im Bundesanzeiger. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tag der ersten Veröffentlichung) als wirksam erfolgt.
- (2) Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen (i) schriftlich erfolgen und (ii) zusammen mit der oder den betreffenden Schuldverschreibung(en) oder zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 11 dieser Anleihebedingungen definiert) oder in einer anderen zum Nachweis der Anleihegläubigereigenschaft der betreffenden Schuldverschreibung geeigneten Weise persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin geleitet

werden.

§ 11

ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG

- (1) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- (2) Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren ist München.
- (3) Jeder Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen: Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält, (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Systems der Clearstream. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.
- (4) Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst.

VIII. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Darstellung einiger wichtiger Besteuerungsgrundsätze, die im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Schuldverschreibungen typischerweise von Bedeutung sind oder sein können. Die Darstellung ist nicht als umfassende Darstellung aller möglichen steuerlichen Konsequenzen gedacht, die für eine Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, relevant sein könnten. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und berücksichtigt insbesondere keine individuellen Aspekte oder Umstände, die für den einzelnen Käufer von Relevanz sein könnten. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Drucklegung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder Gerichte eine andere Beurteilung für zutreffend erachtet, als die, die in diesem Abschnitt beschrieben wird.

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin könnte sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

DIESER ABSCHNITT KANN NICHT DIE INDIVIDUELLE STEUERLICHE BERATUNG EINES POTENTIELLEN ERWERBERS ERSETZEN. POTENTIELLEN ERWERBERN VON SCHULDVERSCHREIBUNGEN WIRD DAHER EMPFOHLEN, IHREN PERSÖNLICHEN STEUERBERATER ZU KONSULTIEREN UND SICH ÜBER DIE STEUERLICHEN KONSEQUENZEN EINES ERWERBS, DES BESITZES UND EINER VERÄUSSERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN BERATEN ZU LASSEN, EINSCHLIESSLICH DER AUSWIRKUNGEN GEMÄSS DEM ANWENDBAREN RECHT DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND, DES GROSSHERZOGTUMS LUXEMBURG UND DER REPUBLIK ÖSTERREICH BZW. DES STAATES, IN DEM DIE ERWERBER ANSÄSSIG SIND.

Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Einleitung

Im Folgenden ist ein Überblick über die wichtigsten Gesichtspunkte des deutschen Steuerrechts dargestellt, die im Rahmen des Erwerbs und des Haltens von Schuldverschreibungen, für den Anleger von Bedeutung sein können. Diese Darstellung ist nicht als umfassende Erläuterung sämtlicher steuerrechtlicher Aspekte zu verstehen, die für eine Entscheidung zur Investition in die Schuldverschreibungen relevant sein könnten. Es handelt sich vielmehr lediglich um wesentliche Teilaspekte. Ferner berücksichtigt die Darstellung naturgemäß keine Tatsachen, die aufgrund der besonderen persönlichen Verhältnisse ggf. für bestimmte Anleger maßgebend sein könnten.

Die Darstellung gibt den Rechtsstand in der Bundesrepublik Deutschland zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts wieder. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich dieser Rechtsstand jedoch – möglicherweise auch rückwirkend – ändern kann. Es wird darüber hinaus empfohlen, sich im Hinblick auf die persönlichen steuerrechtlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung bzw. der unentgeltlichen Übertragung der Schuldverschreibungen durch eigene steuerliche oder rechtliche Berater zu informieren und beraten zu lassen. Dies gilt auch im Hinblick auf das ggf. einzuleitende Verfahren zur möglichen Erstattung deutscher Kapitalertragsteuer als Quellensteuer. Nur die zur Steuerberatung zugelassenen Personen vermögen die persönlichen steuerlichen Einzelheiten des Investors und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen vollumfassend zu beurteilen. Die Emittentin übernimmt keinerlei Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

Im Inland ansässige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz haben, sind in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und unterliegen mit ihrem weltweiten Einkommen der Besteuerung in Deutschland.

Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen sowie Erträge aus der Einlösung oder Veräußerung einer Schuldverschreibung, sind – soweit sie im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten werden – Einkünfte aus Kapitalvermögen und gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 bzw. § 20 Abs. 2 Nr. 7

Einkommensteuergesetz (EStG) in Deutschland zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen bei Zufluss der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle, sofern es sich bei der auszahlenden Stelle um eine inländische Niederlassung eines inländischen oder ausländischen Kreditinstitutes oder Finanzdienstleistungsinstitutes oder ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank handelt. Zur Auszahlung kommen daher nur Beträge nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der jeweilige Zinsbetrag. Im Fall einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis (inklusive Stückzinsen) bzw. Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, wobei vom Veräußerungspreis bzw. Einlösungsbetrag noch diejenigen Aufwendungen abzuziehen sind, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungs- bzw. Einlösungsgeschäft stehen, wenn die Schuldverschreibungen von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seitdem verwahrt oder verwaltet worden sind. Werden die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen, sind nach entsprechender gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs anzusetzen. Wird ein Nachweis der Anschaffungskosten im Rahmen der Einkommensteuererklärung vorgelegt, kann die Pauschalbesteuerung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden.

Die Steuerbelastung unter Anwendung des aktuellen Kapitalertragsteuersatzes beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375%. Besteht eine Kirchensteuerpflicht, wird diese als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer erhoben. Die Daten hierfür werden automatisiert durch das Bundeszentralamt für Steuern bereit gestellt. Der Steuerpflichtige hat das Recht, dem Abruf seiner Kirchensteuermerkmale zu widersprechen (sogenannter Sperrvermerk). Der Sperrvermerk ist schriftlich beim Bundeszentralamt für Steuern zu beantragen. Rechtsfolge des Sperrvermerks ist, dass für jeden Veranlagungszeitraum, in dem Kapitalertragsteuer einbehalten worden ist, die Kapitalerträge im Rahmen einer Steuererklärung angegeben werden müssen. Da die Kirchensteuer der Landesgesetzgebung unterliegt, variiert ihre Höhe je nach Bundesland.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht. Ein Antrag auf Günstigerprüfung bei individuell niedrigerem Steuersatz ist jedoch möglich.

Bei der sog. Günstigerprüfung werden auf Antrag des Steuerpflichtigen die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt. Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge gestellt werden. Bei zusammen veranlagten Ehegatten kann der Antrag nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge beider Ehegatten gestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster zu erstellen.

In Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften stehende tatsächliche Werbungskosten finden bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen keine Berücksichtigung. Als Ausgleich kann ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (bzw. EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Erfolgt die Vorlage eines Freistellungsauftrags, können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrags ist allerdings auf die Höhe der Einkünfte aus Kapitalvermögen beschränkt, soweit diese niedriger als EUR 801,00 bzw. EUR 1.602,00 sind.

Bei Verlusten aus Kapitalvermögen werden diese grundsätzlich innerhalb derselben Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach der Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist ausgeschlossen. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuererklärung zu berücksichtigen. In diesem Fall entfällt der Verlustübertrag auf das Folgejahr.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung wird Kapitalertragsteuer nicht einbehalten. Hierzu ist die Vorlage der vom Wohnsitzfinanzamt ausgestellten Bescheinigung bei der auszahlenden Stelle erforderlich.

Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibung

Wird die Schuldverschreibungen von in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten, so sind die vorstehend für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen beschriebenen Regelungen zur Abgeltungsteuer nicht anwendbar. Zinsen und Gewinne einer eventuellen Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen unterliegen vielmehr der Körperschaftsteuer bzw. der Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) und – soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit den Schuldverschreibungen im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat die Kapitalertragsteuer sowie den Solidaritätszuschlag grundsätzlich einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können im Rahmen der Steuerveranlagung angerechnet werden. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer kann bei Veräußerungsgewinnen unterbleiben, wenn (i) eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, die kein inländisches Kreditinstitut oder inländisches Finanzdienstleistungsinstitut ist, Gläubiger der Kapitalerträge ist oder (ii) die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der Gläubiger der Kapitalerträge dies gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt.

Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die nicht in der Bundesrepublik Deutschland steuerlich ansässig sind und die daher in der Bundesrepublik Deutschland nicht unbeschränkt einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtig sind, unterliegen mit ihren Erträgen aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich nicht der deutschen Einkommen- und Körperschaftsteuer. Üblicherweise ist von den Zahlungen an diese Personen auch keine Kapitalertragsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) einzubehalten. Es gelten jedoch Ausnahmen, soweit die Schuldverschreibungen einer inländischen Betriebsstätte oder einem inländischen ständigen Vertreter zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt, wenn diese aus sonstigen Gründen zu den inländischen Einkünften im Sinne des § 49 EStG gehören. Kommt es danach zu einer beschränkten Steuerpflicht, gelten grundsätzlich die oben genannten Grundsätze für die Besteuerung der Kapitalerträge.

Es sei darauf hingewiesen, dass bei Zinszahlungen an wirtschaftliche Eigentümer, die ihren Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union haben, Kontrollmitteilungen an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke des Informationsaustausches erfolgen. Als wirtschaftlicher Eigentümer gilt, abgesehen von bestimmten Ausnahmetatbeständen, jede natürliche Person, die eine Zinszahlung vereinnahmt oder zu deren Gunsten eine Zinszahlung erfolgt. Das Bundeszentralamt für Steuern leitet diese Auskünfte an die zuständige ausländische Steuerbehörde im Ansässigkeitsstaat des Empfängers weiter. Der Informationsaustausch erfolgt grundsätzlich zwischen den Mitgliedstaaten der Europäischen Union in einem automatisierten Verfahren.

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen richtet sich jeweils nach dem für den Zahlungsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Ausländische Anleger sollten bei Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einholen.

Besteuerung in der Republik Österreich

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung des Verständnisses der Emittentin betreffend die steuerlichen Grundsätze, die beim Erwerb, beim Halten sowie bei der Veräußerung der Schuldverschreibungen in der Republik Österreich (in der Folge "Österreich") bedeutsam sind. Der nachfolgende Abschnitt ist genereller Natur und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In Österreich steuerlich ansässige Anleger

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren, und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die österreichischen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten

dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Verwiesen wird insbesondere auch darauf, dass sich die steuerliche Beurteilung von (innovativen) Finanzmarktprodukten durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung (auch rückwirkend) ändern und zu anderen als den hier beschriebenen Ergebnissen führen kann. Eine konkrete Entscheidung oder verbindliche Auskunft über die steuerliche Behandlung der gegenständlichen Schuldverschreibungen in Österreich liegt nicht vor.

Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EStG. Überschüsse aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EStG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen seit dem 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z 2 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut, welches die Kapitalerträge an den Investor auszahlt. Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs mit Abgeltungswirkung erhoben. Als inländische depotführende oder auszahlende Stelle kommen gemäß § 95 Abs. 2 Z 2 EStG insbesondere Kreditinstitute und inländische Zweigstellen ausländischer Kreditinstitute in Betracht. Die Berechnung der realisierten Wertsteigerung erfolgt nach § 27a Abs. 4 EStG ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten.

In Abwesenheit einer inländischen depotführenden oder auszahlenden Stelle sind die Einkünfte im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen dem besonderen Steuersatz von 27,5 % falls sie bei ihrer Begebung rechtlich und faktisch einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes im Wege der Veranlagung nach § 27a Abs. 5 EStG der allgemeine Steuertarif angewendet werden. Diese Regelbesteuerungsoption kann allerdings nur mit Wirkung für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, ausgeübt werden. Die Regelbesteuerung beinhaltet logischerweise einen Schritt vorher eine Ermittlung des Einkommens und somit einen Ausgleich von Verlusten nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG. Mit bestimmten Einschränkungen ist im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ein Verlustausgleich (aber kein Verlustvortrag) zulässig, vorausgesetzt es wird zur Veranlagung optiert (**Verlustausgleichsoption** § 27 Abs. 8 EStG). Der Abzug von Werbungskosten, die in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist, stehen, ist nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn vom besonderen Steuersatz kein Gebrauch gemacht wird. Die Verlustausgleichsoption beinhaltet noch keine Regelbesteuerung, das heißt es ist möglich einen Verlustausgleich nach Maßgabe des Regime des § 27 Abs. 8 EStG vorzunehmen und die dafür geeigneten Kapitalanlagen mit dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs. 1 EStG zu besteuern.

Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 27,5 %-igen Kapitalertragsteuer, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %, wenn keine inländische kuponauszahlende Stelle vorliegt. Die KESt auf realisierte Wertsteigerungen nach § 27 Abs. 3 und Einkünften aus Derivaten § 27 Abs. 4 EStG hat aber im betrieblichen Bereich infolge von § 97 Abs. 1 S 3 EStG keine Endbesteuerungswirkung, das heißt, die Einkünfte müssen erklärt werden und unterliegen bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen dem besonderen Steuersatz nach § 27a Abs. 1 EStG. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Im Unterschied zum steuerlichen Privatvermögen stellen Anschaffungsnebenkosten aber sehr wohl einen Bestandteil der Anschaffungskosten dar (§ 27a Abs. 4 Z 2 S 2 EStG).

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25 %, falls diese nach dem 31.3.2012 veräußert werden. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur

zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG). Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer 25 %.

Besteuerung in dem Großherzogtum Luxemburg

Einleitung

In den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich der Ansässigkeitsbegriff ausschließlich auf die Bestimmungen zur Einkommensteuer nach Luxemburger Recht. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder einen Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf Steuern und Konzepte nach Luxemburger Recht. Ein Verweis auf die Luxemburger Einkommensteuer umfasst üblicherweise die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Solidaritätszuschlag (contribution au fonds pour l'emploi) und die Einkommensteuer (impôt sur le revenu). Zudem können Investoren der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Dagegen sind natürliche Personen üblicherweise der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag und unterworfen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine natürliche Person, wenn sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert, auch der Gewerbesteuer unterliegen.

Ansässigkeit der Anleihegläubiger

Ein Anleihegläubiger ist nicht allein deswegen im steuerlichen Sinn in Luxemburg ansässig oder wird als in Luxemburg ansässig angesehen, weil er in Luxemburg Schuldverschreibungen erwirbt. Dies gilt gleichermaßen für die bloße Inhaberschaft, die Einlösung, die Erfüllung, die Lieferung oder die Eintreibung der Schuldverschreibungen.

Quellensteuer

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

Die Zahlung von Zinsen oder vergleichbaren Einkünfte, die von luxemburgischen Zahlstellen an in Luxemburg ansässige natürliche Personen geleistet werden, unterliegen einer 20%-igen Quellensteuer. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, wirkt diese Quellenbesteuerung im Hinblick auf die Einkommensteuer in vollem Umfang abgeltend.

Außerdem können in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln (d.h. nicht im Rahmen einer gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit oder der Ausübung eines freien Berufs), für die abgeltende Quellensteuer von 20% optieren, soweit sie wirtschaftliche Eigentümer von Zinszahlungen oder ähnlichen Einkünften sind, die durch eine Zahlstelle geleistet wurden, die zwar außerhalb von Luxemburg, aber (i) in der EU oder (ii) dem EWR, ansässig ist. In derartigen Fällen wird die Quellensteuer von 20% auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine luxemburgische Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer von 20 % muss alle Zinszahlungen durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen wirtschaftlichen Eigentümer über das gesamte betreffende Kalenderjahr enthalten und ist, sobald einmal für ein betreffendes Kalenderjahr ausgeübt, unwiderruflich. Im Falle der Ausübung der Option muss die Quellensteuer von 20% bis spätestens zum 31. März des Folgejahres, nachdem die Einkünfte vereinnahmt wurden, erklärt und geleistet werden. Nach diesem Datum kann die Option nicht mehr gezogen werden.

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Zinszahlungen (einschließlich Stückzinsen), die von einer luxemburgischen Zahlstelle an nicht in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger (unabhängig davon, ob es sich um natürliche Personen oder Kapitalgesellschaften handelt) geleistet werden, unterliegen nicht der Quellenbesteuerung (soweit diese nicht zwischen nahestehenden Personen geleistet werden oder marktüblich sind). Es besteht zudem keine luxemburgische Quellenbesteuerung im Falle der Rückzahlung des Nennbetrages und (vorbehaltlich der luxemburgischen Gesetze), im Falle des Rückkaufs oder Tauschs der Schuldverschreibungen.

Einkommensbesteuerung der Anleihegläubiger

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung Zinsen, Rückkaufgewinne oder Ausgabedisagios in Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielen, haben diese in ihr zu versteuerndes Einkommen einzubeziehen. Das zu versteuernde Einkommen unterliegt dann der progressiven Einkommensteuer, sofern von einer luxemburgischen Zahlstelle auf solche Zahlungen keine 20 %-ige Quellensteuer erhoben wurde und der Anleihegläubiger auch nicht für die Anwendung dieser Quellensteuer im Falle einer nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstelle optiert hat (s. Ausführungen zur Quellensteuer).

In Luxemburg sind Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, nur steuerpflichtig, wenn es sich bei dem Gewinn um einen sogenannten Spekulationsgewinn handelt. Ein Spekulationsgewinn liegt vor, wenn die Schuldverschreibungen innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Erwerb veräußert werden oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen vor deren Erwerb erfolgt. Dieser Spekulationsgewinn ist mit dem ordentlichen Einkommensteuersatz zu versteuern. Weiterhin hat ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger, der im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt, den Anteil des Gewinns, der auf aufgelaufene, aber noch nicht gezahlte Zinsen entfällt, seinem steuerpflichtigen Einkommen hinzuzurechnen, sofern dieser in der Schuldverschreibungen bzw. in deren Bedingungen ausgewiesen ist.

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit Einkünfte und Gewinne anlässlich des Verkaufs, der Veräußerung oder der Einlösung der Schuldverschreibungen erzielen, müssen diese in ihr zu versteuerndes Einkommen einbeziehen. Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer (nicht jedoch land- und forstwirtschaftliche Einzelunternehmer und Freiberufler). Der Gewinn anlässlich eines Verkaufs, einer Veräußerung oder einer Einlösung ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

Im Sinne dieses Abschnitts umfasst eine Veräußerung sowohl den Verkauf sowie jede anderweitige Veräußerung der Schuldverschreibungen, z. B. in Form eines Tausches oder einer Einbringung als Einlage.

In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Der steuerbare Gewinn von luxemburgischen voll steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften (sociétés de capitaux) unterliegt der Körperschaft- und der Gewerbesteuer und umfasst u.a. Einkünfte aus den Schuldverschreibungen sowie Gewinne aus dem Verkauf, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen, soweit die Gesellschaft zum Zweck der Besteuerung in Luxemburg ansässig ist. Der zu versteuernde Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

In Luxemburg Ansässige, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Anleihegläubiger, die nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007 Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen sind, oder Fonds, die dem Gesetz vom 17. Dezember 2010 unterliegen, oder Spezialfonds, die dem Gesetz vom 13. Februar 2007 unterliegen sowie RAIFs (reserved alternative investments funds), die dem Gesetz vom 23. Juli 2016 unterliegen und nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind, sind in Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Zudem unterliegen Einkünfte aus den Schuldverschreibungen sowie Gewinne durch deren Verkauf oder anderweitigen Veräußerung nicht der luxemburgischen Körperschaftsteuer.

Besondere Steuerregime gelten zudem für luxemburgische Pensionsfonds (assep / sepcav).

In Luxemburg nicht ansässige Anleihegläubiger

Nicht der luxemburgischen Einkommensteuer unterliegen nicht ansässige Anleihegläubiger, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind.

Insoweit als ein nicht ansässiger Anleihegläubiger eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in

Luxemburg unterhält, denen die Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, sind sämtliche erzielten Gewinne aus den Schuldverschreibungen in seineinländischen Einkünfte einzubeziehen und in Luxemburg zu versteuern. Der zu versteuernde Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös (einschließlich der aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinsen) und dem Anschaffungspreis bzw. dem Buchwert der Schuldverschreibungen, soweit dieser niedriger ist, als der Anschaffungspreis.

Vermögensteuer

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen einer luxemburgischen Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter in Luxemburg zuzurechnen sind, unterliegen grundsätzlich der Vermögensteuer, es sei denn, es handelt sich beim Anleihegläubiger um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds nach dem Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016 oder (vii) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem Gesetz vom 11. Mai 2007.

Für in Luxemburg ansässige Anleihegläubiger, die weder natürliche Personen noch Spezialfonds nach dem Gesetz vom 13. Februar 2007 sind, noch RAIF nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016, die nicht als Risikokapitalgesellschaften ausgestaltet sind, gelten die Regeln zur Mindest-Vermögensteuer (§8 (2) Vermögensteuergesetz).

Registrierungs- oder Stempelgebühr

Die Begebung, der Rückkauf oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegt für die Anleihegläubiger in Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftbesteuerung nicht in Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftbesteuerung in Luxemburg. Falls die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet wird oder in Luxemburg registriert wird, kann auf die Schenkung der Schuldverschreibungen Schenkungsteuer erhoben werden.

IX. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE

1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet DE000A2YNXQ5, die Wertpapierkennnummer (WKN) A2YNXQ.

2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von den Geschäftsführern der Emittentin am 13.08.2019 beschlossen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

3. Bedingungen des Angebots

a. Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere

Die Emission erfolgt in € (Euro).

Die Euroboden begibt bis zu 40.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu € 40.000.000,00 (die „**Schuldverschreibungen**“). Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit vom 01.10.2019 bis zum 01.10.2024.

b. Das Angebot

Die Emittentin bietet unbedingte, nicht nachrangige und unbesicherte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 40.000.000,00 an. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 40 Mio. gezeichnet wurde. Das Angebot besteht aus

- (i) einem öffentlichen Angebot (das „**Öffentliche Angebot**“) in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich
 - Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich ausschließlich über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“) angeboten.
 - Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert. Darüber hinaus finden Roadshowtermine im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland zur Bewerbung des Angebots statt, in denen u. a. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität hingewiesen wird.
- (ii) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren, insbesondere in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich, dem Großherzogtum Luxemburg und der Schweiz (die „**Privatplatzierung**“).

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist durch die Emittentin Zeichnungsanträge im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt zu stellen.

Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

Voraussetzung für den Kauf der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

Für das Öffentliche Angebot wurde dieser Prospekt gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlamentes und Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen

Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) erstellt. Der Wertpapierprospekt wird ab dem 13.09.2019 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.euroboden.de sowie auf der Internetseite der Luxemburger Wertpapierbörse unter www.bourse.lu ab dem 13.09.2019 veröffentlicht.

c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen erwerben möchten, haben die Möglichkeit Schuldverschreibungen zu erwerben. Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA oder einem an dessen Stelle getretenen Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“) angeboten. Daneben können Anleger im Rahmen der bevorrechtigten Zuteilung (Mitarbeiter und der Emittentin nahstehende Personen) die Schuldverschreibungen direkt über den Sole Lead Manager zeichnen.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Schaltung einer Werbeanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert. Darüber hinaus finden Roadshowtermine im Großherzogtum Luxemburg, der Republik Österreich und der Bundesrepublik Deutschland zur Bewerbung des Angebots statt, in denen u. a. auf die Möglichkeit der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität hingewiesen wird.

Anleger, die Zeichnungsaufträge für die Schuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige depotführende Stelle während des Angebotszeitraums für das Öffentliche Angebot abgeben. Die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität setzt voraus, dass die depotführende Stelle (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse (der „Handelsteilnehmer“) zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist. Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität ab. Zeichnungsaufträge, die über die Zeichnungsfunktionalität gestellt werden, gelten als zugegangen, sobald der Skontoführer im Auftrag des Emittenten eine Bestätigung abgegeben hat, die diese Zeichnungsaufträge während des Angebotszeitraums berücksichtigt. Die Zeichnungsaufträge der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerrufbar. Nach erfolgter Zuteilung ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen, sofern sich nicht aus einem gesetzlichen Widerrufsrecht etwas Abweichendes ergibt. Geschäfte kommen unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die gezeichneten Schuldverschreibungen an dem Begebungstag (rechtlich) nicht entstehen oder bei einer Beendigung des Angebots durch die Emittentin nicht geliefert werden. Anleger im Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger einen Zeichnungsauftrag einstellt und nach Annahme über den Orderbuchmanager zusammen mit der depotführende Stelle des Anlegers abwickelt.

d. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt.

e. Angebotsfrist

Die Schuldverschreibungen werden wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsfunktionalität und im Rahmen der bevorrechtigten Zuteilung: 16.09.2019 bis 27.09.2019 (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung) („**Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität und bevorrechtigte Zuteilung**“) (zusammen die „**Angebotsfrist**“).

Die Frist des Angebots im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich entspricht der Frist des Angebots über die Zeichnungsfunktionalität vom 16.09.2019 bis 27.09.2019 (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung).

Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Angebotsfrist zu verlängern oder zu verkürzen und/oder das Öffentliche Angebot zurückzunehmen. Jede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist wird auf der Webseite der

Emittentin (www.euroboden.de) und im Bundesanzeiger bekanntgegeben. Zudem wird die Emittentin im Falle der Verlängerung der Angebotsfrist einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

f. Zuteilung

Im Rahmen der Zuteilung der Schuldverschreibungen werden zunächst die Zeichnungsangebote, die im Rahmen der bevorrechtigten Zuteilung für bestimmte Anleger (Mitarbeiter und der Emittentin nahstehende Personen) eingegangen sind, bevorrechtigt berücksichtigt und vollständig zugeteilt. Zeichnungsangebote, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingehen, werden, solange keine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung (wie nachstehend definiert) vorliegt, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge im Rahmen des Öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung nach ihrem freien Ermessen und in Absprache mit dem Sole Lead Manager zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Eine „Überzeichnung“ liegt vor, wenn die im Rahmen des Öffentlichen Angebots sowie der Privatplatzierung eingegangenen Zeichnungsangebote zusammengerechnet den Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen in Höhe von € 40.000.000,00 übersteigen.

Die Zeichnungsaufträge des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität sowie die Zeichnungsaufträge im Rahmen der Privatplatzierung werden in einem von dem Sole Lead Manager geführten Orderbuch zusammengefasst. Auf Basis dieses zusammengefassten Orderbuches wird dann der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen festgelegt. Bei der Festlegung des Gesamtnennbetrages (sowie der Zuteilung der Schuldverschreibungen an die Anleger) ist die Emittentin zusammen mit dem Sole Lead Manager berechtigt, Zeichnungsaufträge zu kürzen und einzelne Zeichnungsaufträge zurückzuweisen. Insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Zeichnungsaufträge aus der Privatplatzierung im Rahmen der Festlegung des Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibungen werden dabei nicht nur quantitative Kriterien angewendet, sondern auch qualitative Kriterien. Zu diesen qualitativen Kriterien zählen z.B. die Investorenqualität nach Einschätzung der Emittentin und des Sole Lead Managers und die Ordergröße der Zeichnungsaufträge.

g. Ausgabebetrag und Begebungstag bzw. Liefertermin der Schuldverschreibungen, Ergebnis des Angebots

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der „**Ausgabebetrag**“ bzw. „**Emissionspreis**“). Die Schuldverschreibungen werden am 01.10.2019 begeben (der „**Begebungstag**“ bzw. der „**Liefertermin**“).

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird am 27.09.2019 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

h. Übernahme und Platzierung

Gemäß einem am Billigungstag oder zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Emittentin und der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Rottenbacher Str. 28, 82166 Gräfelfing (nachfolgend kurz „**mwb**“ genannt) abzuschließenden Vertrag (der „**Emissionsvertrag**“) wird sich mwb verpflichten, nach ihren besten Kräften Schuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei institutionellen Anlegern international - mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas, Australiens und Japans - zu platzieren und die technische Abwicklung der Zeichnung zu begleiten. Eine Privatplatzierung im zuvor genannten Sinne ist als Private Placement im Sinne des Artikel 1 Absatz 4 lit. a) bis d) Prospektverordnung zu verstehen. Der Emissionsvertrag wird vorsehen, dass mwb unter bestimmten Umständen berechtigt ist, von dem Emissionsvertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen zählt der Nichteintritt bestimmter aufschiebender Bedingungen. Ein Rücktritt ist darüber hinaus insbesondere dann möglich, wenn nach Ansicht von mwb außergewöhnliche, unabwendbare Ereignisse wirtschaftlicher oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen oder eine grundlegende Veränderung der Verhältnisse am Kapitalmarkt festzustellen sind und dadurch die Durchführung des Angebots nach verständiger Auffassung gefährdet und für mwb nicht mehr zumutbar erscheint oder wenn zum Emissionszeitpunkt am Kapitalmarkt herrschende Verhältnisse nach verständiger und begründeter Auffassung von mwb eine Durchführung der Emission nicht zulassen oder wenn eine wesentliche Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin eintritt. Im Falle des Rücktritts vom Emissionsvertrag kann das Angebot eventuell nicht durchgeführt werden. Bereits erfolgte Zuteilungen sind in diesem Fall unwirksam. Ein Anspruch auf Lieferung der Schuldverschreibungen besteht nicht. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Effektenprovisionen oder Zeichnungsgebühren richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat. Nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen der Emittentin in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter

Wertpapierbörse ist ein Rücktritt vom Emissionsvertrag nicht mehr möglich. Die Emittentin und/oder mwb werden eventuell mit Dritten eine Vereinbarung über die Platzierung der Schuldverschreibungen abschließen. Diese Dritten werden in dem Fall voraussichtlich eine am Platzierungserfolg orientierte Provision erhalten.

i. Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt mit Valuta am Begebungstag der Schuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Clearstream (das „Clearingsystem“) und die depotführenden Stellen geliefert. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Schuldverschreibungen erfolgt durch den Sole Lead Manager (wie nachstehend definiert) unter Einbeziehung der Zahlstelle, handelnd in der Funktion als Zahlstelle für die Schuldverschreibungen. Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach Annahme dieser Aufträge, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Frankfurter Wertpapierbörse, mit Valuta zum Begebungstag ausgeführt. Die Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung erfolgt entsprechend dem Vorgehen im Zusammenhang mit dem Öffentlichen Angebot, durch den Sole Lead Manager Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrag am Begebungstag. Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich, deren depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

j. Sole Lead Manager und Abwicklungsstelle oder auch Zahlstelle

Als Sole Lead Manager hat die Emittentin die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 123 141 mit Geschäftsanschrift: Rottenbucher Str. 28, 82166 Gräfelfing, Bundesrepublik Deutschland (der „**Sole Lead Manager**“) beauftragt. Mit der Übernahme der Funktion der Zahlstelle für die Schuldverschreibungen wurde von der Emittentin die Quirin Privatbank AG eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 87859 mit Geschäftsanschrift Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin durchgeführt durch die Zweigniederlassung Bremen, Quirin Privatbank AG, Bürgermeister-Smidt-Straße 76, 28195 Bremen (die „**Abwicklungsstelle**“ oder auch die „**Zahlstelle**“), beauftragt.

k. Zeitplan

Für das Öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier („ CSSF “)	13.09.2019
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Webseite der Emittentin www.euroboden.de , wo der Prospekt zum Download bereitgestellt wird.	13.09.2019
Beginn des Öffentlichen Angebots	16.06.2019
Ende der Angebotsfrist und Ende des Öffentlichen Angebots im Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)	27.09.2019
Begebungstag bzw. Liefertermin und Lieferung der Schuldverschreibungen	01.10.2019
Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Quotation Board	01.10.2019
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite www.euroboden.de (vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung)	27.09.2019

l. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern

informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

m. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 5,50 %. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet: $\text{Rendite} = (\text{Zinsertrag} * 100) / \text{Ausgabebetrag}$. Kosten, die beim Anleger anfallen wurden dabei nicht berücksichtigt.

n. Stabilisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Emission behält sich die Emittentin vor, ein geeignetes Institut als Stabilisierungsmanager zu benennen. Der Stabilisierungsmanager kann für einen beschränkten Zeitraum nach dem Begebungstag Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Schuldverschreibungen abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen). Der beschränkte Zeitraum für Stabilisierungsmaßnahmen beginnt mit Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens 30 Kalendertage nach dem die Emittentin erstmals Ausgabebeträge für die Schuldverschreibungen erhalten hat oder 60 Kalendertage nach der ersten Zuteilung von Schuldverschreibungen, dementsprechend welcher Zeitpunkt früher liegt. Es besteht keine Verpflichtung der Emittentin einen Stabilisierungsmanager zu bestellen und keine Pflicht des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, und es ist daher nicht sichergestellt, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem Börsenkurs beziehungsweise Marktpreis der Schuldverschreibungen führen, der anderenfalls nicht erreicht würde. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. Falls derartige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können sie jederzeit wieder eingestellt werden.

o. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Angebots- und Verkaufsbeschränkungen

Die 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen. Es bestehen keine Beschränkungen der Rechte.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibung unzulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

4. Einbeziehung in den Handel

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse sowie auf Aufnahme in das Handelssegment Quotation Board wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt am 01.10.2019. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden. Die Schuldverschreibungen werden zum Aufgabebetrag angeboten.

5. Verbriefung

Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Schuldverschreibungen in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

6. Clearing und Abwicklung

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, akzeptiert.

7. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen

Herr Stefan Höglmaier und Herr Martin Moll als geschäftsführende Gesellschafter der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.

Die Berater für die Emission der 5,50 % Schuldverschreibungen 2019/2024, insbesondere der Sole Lead Manager und die Lighthouse Corporate Finance GmbH haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

X. FINANZINFORMATIONEN

GEPRÜFTER HGB-JAHRESABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2018 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	69
Bilanz.....	70
Gewinn- und Verlustrechnung.....	71
Anhang.....	72
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	78
GEPRÜFTER HGB-JAHRESABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	82
Bilanz.....	83
Gewinn- und Verlustrechnung.....	84
Anhang.....	85
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	91

JAHRESABSCHLUSS

30. September 2018

**Euroboden GmbH
Grünwald**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2018

Euroboden GmbH, Grünwald

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	5.025.852,85	4.268.524,10
2. sonstige betriebliche Erträge	598.540,97	2.432.271,45
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	51.221,87	19.527,39
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.920.317,41	2.116.988,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>292.959,36</u>	<u>185.595,19</u>
- davon für Altersversorgung Euro 2.076,00 (Vorjahr Euro 2.076,00)	3.213.276,77	2.302.584,13
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	149.514,25	129.122,36
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.713.228,88	2.260.343,43
7. Erträge aus Beteiligungen	3.000.000,00	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 3.000.000,00 (Vorjahr Euro 0,00)		
8. aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	869,43	593.281,67
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.850.724,99	2.347.559,98
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 2.786.167,08 (Vorjahr Euro 2.242.788,28)		
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Vorjahr Euro 0,00)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	31.999,00	67.999,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.958.175,97	1.384.613,79
- davon an verbundene Unternehmen Euro 399.926,53 (Vorjahr Euro 435.872,73)		
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 270,13 (Vorjahr Euro 234,21)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	493.409,23	943.124,70
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-210.778,11	165.847,54
14. Ergebnis nach Steuern	<u>2.075.940,38</u>	<u>2.368.474,86</u>
15. sonstige Steuern	131.901,51	2.601,31
16. Jahresüberschuss	<u><u>1.944.038,87</u></u>	<u><u>2.365.873,55</u></u>

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft

Firma: Euroboden GmbH
Sitz: Grünwald
Registergericht: Amtsgericht München, HRB 126162

Die Euroboden GmbH weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind weitgehend im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, bei abnutzbaren Anlagen vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt. Die beweglichen Anlagegegenstände werden linear bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben. Bei der Abschreibung der Gebäude wurde in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde gelegt.

Die im Geschäftsjahr angeschafften **geringwertigen Wirtschaftsgüter** bis zu einem Wert in Höhe von Euro 150,00 wurden in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt.

Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten Euro 150,00 aber nicht Euro 1.000,00 übersteigen, wurde ein Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG gebildet, der in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften im Jahr der Anschaffung und in den folgenden vier Geschäftsjahren jeweils zu einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Sofern bei den Anlagegegenständen zum Abschlussstichtag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden **außerplanmäßige Abschreibungen** auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden erkennbare Einzelrisiken durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die **flüssigen Mittel** werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Die aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen; die ergebniswirksame Auflösung erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Die erstmalige Einbuchung derartiger Rückstellungen erfolgt nach der Nettomethode.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Jahresabschluss enthält auf **fremde Währung** lautende Sachverhalte, die zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet wurden. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr findet das Realisations- bzw. Imparitätsprinzip Anwendung.

Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betreffen Darlehen. Sie haben in Höhe von Euro 44.016.088,62 (Vorjahr Euro 20.610.420,44) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, entfallen in Höhe von Euro 309.705,85 (Vorjahr Euro 309.500,05) auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind **Forderungen gegen Gesellschafter** von Euro 20.130,86 (Vorjahr Euro 0,00) enthalten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** entfallen in Höhe von Euro 966.314,42 (Vorjahr Euro 965.682,74) auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der Gesamtbetrag der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt Euro 45.292.108,89 (Vorjahr Euro 21.885.603,23).

Von den **Guthaben bei Kreditinstituten** ist ein Teilbetrag in Höhe von TEuro 19 (Vorjahr: TEuro 20) sicherungsweise verpfändet und somit verfügungsbeschränkt.

Passiva

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Darlehen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** von Euro 0,00 (Vorjahr Euro 24.917,45) enthalten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern von Euro 142.131,98 (Vorjahr Euro 46.977,09) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von Euro 6.637,89 (Vorjahr Euro 3.548,66).

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	d a v o n R e s t l a u f z e i t		
	Euro	bis 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro
Anleihen	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	0,00
(Vorjahr)	(12.554.000,00)	(12.554.000,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.597,44	14.200,41	31.610,78	160.786,25
(Vorjahr)	(220.490,23)	(8.232,98)	(12.631,20)	(199.626,05)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.297,39	288.297,39	0,00	0,00
(Vorjahr)	(298.781,93)	(298.781,93)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.356.857,95	0,00	17.356.857,95	0,00
(Vorjahr)	(7.162.236,58)	(0,00)	(7.162.236,58)	(0,00)
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(20.553,48)	(20.553,48)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	751.902,17	736.902,17	15.000,00	0,00
(Vorjahr)	(202.506,85)	(187.506,85)	(15.000,00)	(0,00)
Gesamt	43.603.654,95	1.039.399,97	42.403.468,73	160.786,25

Der Gesamtbetrag der durch Grundpfandrechte (Grundschulden) besicherten Verbindlichkeiten beträgt Euro 193.286,25 und betrifft die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Es bestehen Sicherungsübereignungen von Kraftfahrzeugen. Die hierüber gesicherten Verbindlichkeiten betragen Euro 13.311,19 und betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- Gewährleistungsverträge: Euro 54.034.000,00 (Vorjahr Euro 73.820.000,00)
- Bürgschaften: Euro 33.335.500,00 (Vorjahr Euro 14.865.000,00)

Die Gewährleistungen dienen zur Besicherung von Darlehensverpflichtungen von verbundenen Unternehmen (Euro 50.620.000,00) und eines Geschäftsführers (Euro 3.414.000,00). Die Bürgschaften dienen vollständig

der Besicherung von Darlehensverpflichtungen verbundener Unternehmen. Auf Grundlage aktueller Planungsrechnungen wird davon ausgegangen, dass die Darlehensnehmer ihren Verbindlichkeiten vollumfänglich nachkommen. Mit einer Inanspruchnahme aus oben genannten Haftungsverhältnissen ist daher nicht zu rechnen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im laufenden Geschäftsjahr sind **periodenfremde Erträge** von insgesamt Euro 295.936,51 (Vorjahr Euro 37.162,46) angefallen. Sie resultieren innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge mit Euro 71.399,27 (Vorjahr Euro 37.162,46) aus der Auflösung von Rückstellungen und mit Euro 13.758,63 (Vorjahr Euro 0,00) aus Kostenerstattungen für Vorjahre. In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind in Höhe von EUR 210.778,61 (Vorjahr: Euro 0,00) Erträge aus der Erstattung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für Vorjahre enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB sind in Höhe von Euro 31.999,00 (Vorjahr: Euro 67.999,00) angefallen. Sie betreffen Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen, welche derzeit keine operative Geschäftstätigkeit ausüben.

In den sonstigen Steuern sind **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von Euro 130.152,51 (Vorjahr Euro 4.128,40) enthalten. Sie betreffen im Berichtsjahr Umsatzsteuern.

Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind in Höhe von jeweils Euro 250.000,00 im Geschäftsjahr angefallen. Sie betreffen eine mögliche Inanspruchnahme aus einem Rechtsstreit sowie die Berücksichtigung eines damit zusammenhängenden Anspruchs auf Schadensersatz. Die Beträge sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Weiterhin sind hier die o.g. Steuererstattungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für Vorjahre (Steuern vom Einkommen und vom Ertrag) sowie Umsatzsteuern aus der Betriebsprüfung zu nennen.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestehen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen mit einer Gesamtverpflichtung von TEuro 1.357,00 davon fällig innerhalb eines Jahres TEuro 470,00.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 22.

ANHANG zum 30.09.2018

Euroboden GmbH, Grünwald

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Stefan Höglmaier	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Geschäftsführer: Martin Moll	ausgeübter Beruf:	Kaufmann

Angaben gemäß § 285 Nr. 9c HGB

Zu Gunsten einzelner Geschäftsführer gewährte **Vorschüsse und Kredite** wird wie folgt berichtet:

Kreditentwicklung	Euro
Stand 30.09.2017	0,00
Rückzahlungen im Berichtsjahr	1.146.053,38
Neuvergaben im Berichtsjahr	1.166.184,24
Stand 30.09.2018	20.130,86

Es handelt sich hierbei um kurzfristige Darlehensgewährungen auf Grundlage eines Rahmendarlehens zu Gunsten eines Geschäftsführers bis zu einem Betrag von TEuro 300. Das Darlehen wurde mit 4,5% verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2019. Sicherheiten werden auf Aufforderung des Darlehensgebers gestellt.

Die Gesellschaft hat zugunsten eines Geschäftsführers **Gewährleistungen** gegenüber einem Kreditinstitut übernommen. Die Haftsumme beträgt zum Abschlussstichtag Euro 3.414.000,00 (Vorjahr Euro 3.510.000,00).

Unterschrift der Geschäftsführung

Ort, Datum

Unterschrift

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH:

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Euroboden GmbH, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Mannheim, den 8. Februar 2019

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS

30. September 2017

**Euroboden GmbH
Grünwald**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

Euroboden GmbH, Grünwald

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	4.268.524,10	2.562.230,05
2. sonstige betriebliche Erträge	2.432.271,45	2.367.000,17
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	19.527,39	524.607,43
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.116.988,94	1.551.603,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	185.595,19	133.414,47
- davon für Altersversorgung EUR 2.076,00 (Vorjahr EUR 2.184,80)	2.302.584,13	1.685.017,66
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	129.122,36	93.968,34
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.260.343,43	1.622.735,03
7. aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	593.281,67	513.600,62
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.347.559,98	1.783.492,02
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.242.788,28 (Vorjahr EUR 1.923.272,02)		
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 3.838,47)		
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	67.999,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.384.613,79	1.021.375,50
- davon an verbundene Unternehmen EUR 435.872,73 (Vorjahr EUR 304.704,08)		
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 234,21 (Vorjahr EUR 0,00)		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	943.124,70	1.058.546,04
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	165.847,54	-81.855,78
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 12.081,58)		
13. Ergebnis nach Steuern	2.368.474,86	1.301.928,64
14. sonstige Steuererm	2.601,31	29.650,49
15. Jahresüberschuss	2.365.873,55	1.272.278,15

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft

Firma: Euroboden GmbH
Sitz: Grünwald
Registergericht: Amtsgericht München, HRB 126162

Die Euroboden GmbH weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind weitgehend im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahresabschluss um den Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ verkürzt und um den Posten „Ergebnis nach Steuern“ erweitert. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Die neue Definition des Postens „Umsatzerlöse“ nach BilRUG hat bei der Euroboden GmbH zu keinen Änderungen geführt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, bei abnutzbaren Anlagen vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt. Die beweglichen Anlagegegenstände werden linear bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben. Bei der Abschreibung der Gebäude wurde in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde gelegt.

Die im Geschäftsjahr angeschafften **geringwertigen Wirtschaftsgüter** bis zu einem Wert in Höhe von Euro 150,00 wurden in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt.

Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten Euro 150,00 aber nicht Euro 1.000,00 übersteigen, wurde ein Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG gebildet, der in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften im Jahr der Anschaffung und in den folgenden vier Geschäftsjahren jeweils zu einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Sofern bei den Anlagegegenständen zum Abschlussstichtag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden **außerplanmäßige Abschreibungen** auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden erkennbare Einzelrisiken durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die **flüssigen Mittel** werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Die aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen; die ergebniswirksame Auflösung erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Die erstmalige Einbuchung derartiger Rückstellungen erfolgt nach der Nettomethode.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Jahresabschluss enthält auf **fremde Währung** lautende Sachverhalte, die zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet wurden. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr findet das Realisations- bzw. Imparitätsprinzip Anwendung.

Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betreffen Darlehen. Sie haben in Höhe von Euro 20.610.420,44 (Vorjahr Euro 17.265.657,93) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, entfallen in Höhe von Euro 309.500,05 (Vorjahr Euro 1.294.901,73) auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind **Forderungen gegen Gesellschafter** von Euro 0,00 (Vorjahr Euro 13.914,19) enthalten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** entfallen in Höhe von Euro 965.682,74 (Vorjahr Euro 586.957,79) auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der Gesamtbetrag der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt Euro 21.885.603,23 (Vorjahr Euro 19.147.517,45).

Von den **Guthaben bei Kreditinstituten** ist ein Teilbetrag in Höhe von TEuro 20 (Vorjahr: TEuro 210) sicherungsweise verpfändet und somit verfügungsbeschränkt.

Passiva

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Darlehen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** von Euro 24.917,45 (Vorjahr Euro 0,00) enthalten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern von Euro 46.977,09 (Vorjahr Euro 23.792,01) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von Euro 3.548,66 (Vorjahr Euro 2.372,72).

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		
	Euro	bis 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro
Anleihen	12.554.000,00	12.554.000,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(8.301.000,00)	(0,00)	(8.301.000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.490,23	8.232,98	12.631,20	199.626,05
(Vorjahr)	(233.462,42)	(10.526,37)	(17.597,84)	(205.338,21)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	298.781,93	298.781,93	0,00	0,00
(Vorjahr)	(314.959,57)	(314.959,57)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.162.236,58	0,00	7.162.236,58	0,00
(Vorjahr)	(1.298.549,83)	(0,00)	(1.298.549,83)	(0,00)
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.553,48	20.553,48	0,00	0,00
(Vorjahr)	(5.704,43)	(5.704,43)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	202.506,85	187.506,85	15.000,00	0,00
(Vorjahr)	(1.805.811,55)	(790.811,55)	(1.015.000,00)	(0,00)
Gesamt	20.458.569,07	13.069.075,24	7.189.867,78	199.626,05

Der Gesamtbetrag der durch Grundpfandrechte (Grundschulden) besicherten Verbindlichkeiten beträgt Euro 199.626,05 und betrifft die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- Gewährleistungsverträge: Euro 73.820.000,00 (Vorjahr Euro 73.924.000,00)
- Bürgschaften: Euro 14.865.000,00 (Vorjahr Euro 4.500.000,00)

Die Gewährleistungen dienen zur Besicherung von Darlehensverpflichtungen von verbundenen Unternehmen (Euro 70.310.000,00) und eines Geschäftsführers (Euro 3.510.000,00). Die Bürgschaften dienen vollständig der Besicherung von Darlehensverpflichtungen verbundener Unternehmen. Auf Grundlage aktueller Planungsrechnungen wird davon ausgegangen, dass die Darlehensnehmer ihren Verbindlichkeiten vollumfänglich nachkommen. Mit einer Inanspruchnahme aus oben genannten Haftungsverhältnissen ist daher nicht zu rechnen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von TEuro 295 (Vorjahr: TEuro 0) enthalten. Sie betreffen Umlagen an verbundene Unternehmen.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** betreffen drei verbundene Unternehmen, welche derzeit keine operative Geschäftstätigkeit ausüben.

Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB sind in Höhe von TEuro 68 (Vorjahr: TEuro 0) angefallen.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 15.

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Stefan Höglmaier	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
Geschäftsführer: Martin Moll	ausgeübter Beruf:	Kaufmann

Angaben gemäß § 285 Nr. 9c HGB

Zu Gunsten einzelner Geschäftsführer gewährte **Vorschüsse und Kredite**:

Kreditentwicklung	Euro
Stand 30.09.2016	13.914,19
Rückzahlungen im Berichtsjahr	3.313.380,09
Neuvergaben im Berichtsjahr	3.299.465,90
Stand 30.09.2017	0,00

Es handelt sich hierbei um kurzfristige Darlehensgewährungen auf Grundlage eines Rahmendarlehens zu Gunsten eines Geschäftsführers bis zu einem Betrag von TEuro 300 sowie zwei weiterer kurzfristiger Darlehensgewährungen in Höhe von TEuro 1.550 und TEuro 900, welche bis zum Bilanzstichtag allesamt zurückgeführt waren. Die Darlehen wurden mit 4,5% bzw. 11,0% verzinst. Das Rahmendarlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2019. Sicherheiten werden auf Aufforderung des Darlehensgebers gestellt.

ANHANG zum 30.09.2017

Euroboden GmbH, Grünwald

Die Gesellschaft hat zugunsten eines Geschäftsführers **Gewährleistungen** gegenüber einem Kreditinstitut übernommen. Die Haftsumme beträgt zum Abschlussstichtag Euro 3.510.000,00 (Vorjahr Euro 3.614.000,00).

Unterschrift der Geschäftsführung

Ort, Datum

Unterschrift

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Euroboden GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mannheim, den 27. Februar 2018

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer