Endgültige Angebotsbedingungen Nr. 1
der

6,1 % Unternehmensanleihe 2011/2015

zum

Basisprospekt gemäß § 6 WpPG
vom 5. Mai 2011

der

AVW Grund AG
Hamburg
für das öffentliche Angebot von
50.830 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen

mit einem Gesamtnominalbetrag von
EUR 50.830.000,00

ISIN DE 000 A1E8X6 1 – WKN A1E8X6

Dies sind die Endgültigen Angebotsbedingungen für die Emission von Inhaberschuldverschreibungen der AVW Grund AG, Hamburg, unter dem Basisprospekt vom 5. Mai 2011. Die Endgültigen Angebotsbedingungen sind im Zusammenhang mit dem vorgenannten Basisprospekt zu lesen. Der Basisprospekt ist unter www.avw-grund.de einsehbar und Kopien können von der Gesellschaft unter der Adresse AVW Grund AG, Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg angefordert werden.

Emittentin:	AVW Grund AG, Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg
Volumen und Stückelung:	Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.830.000,00 (in Worten: Euro fünfzigmillionenachthundertdreißigtausend) ist in bis zu 50.830 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Der Vorstand hat am 11. Mai 2011 über die Emission dieser Anleihe beschlossen. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen.

Emissionstermin:	Voraussichtlich am 31. Mai 2011 wird der Vorstand eine Globalurkunde bei der Clearstream Banking AG hinterlegen und voraussichtlich am 1. Juni 2011 durch Begebungsbeschluss die zugeteilten Teilschuldverschreibungen emittieren.
Ausgabetag (Zinslaufbeginn):	1. Juni 2011
Zinstermine:	1. Juni eines jeden Jahres
Erster / Letzter Zinszahlungstag:	1. Juni 2012 / 1. Dezember 2015
Ausgabekurs:	100 % bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr an der Hamburger Wertpapierbörse, danach der Schlusskurs der Teilschuldverschreibungen im elektronischen Handelssystem der Hamburger Börse am Vortag der Zeichnung zzgl. Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht.
Rückzahlung/Fälligkeitsdatum:	Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen am 1. Dezember 2015 zum Nennbetrag zurückgezahlt. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen zu den folgenden Terminen vorzeitig kündigen: 30. November 2013, 30. November 2014. Der Rückzahlungsbetrag bei vorzeitiger Kündigung beträgt 103 % des Nominalbetrages bei Kündigung zum 30. November 2013 und 102 % des Nominalbetrags und bei einer Kündigung zum 30. November 2014.
Verzinsung:	6,1 % p.a.
Anwendbares Recht:	Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Gesellschaft und der Anleihegläu-

biger bestimmen sich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Angebotszeitraum:

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 18. Mai 2011 und endet am 18. November 2011. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung auf das von dem Anleger im Kaufantrag genannte Konto erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist unter www.avw-grund.de bekannt gegeben.

Zeichnung:

Um die angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben, können Interessenten bis zum 18. November 2011 der Emittentin einen vollständig ausgefüllten Kaufantrag (Zeichnungsschein) über mindestens eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 übermitteln und den Kaufpreis in der im Zeichnungsschein genannten Weise und innerhalb der dort genannten Fristen an die Emittentin überweisen. Alternativ können die Schuldverschreibungen bis zum 18.November.2011 über die Zeichnungsfunktionalität der Hamburger Wertpapierbörse (die „**Zeichnungsfunktionalität**“) gezeichnet werden. Interessenten können über eine Bank einen Auftrag für die Zeichnung von Teilschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Bank muss dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllen: Es muss sich um die Depotbank des Interessenten handeln und diese Bank muss als Handelsteilnehmer an der Hamburger Wertpapierbörse zugelassen sein, einen XONTRO-Anschluss haben und zur Nutzung der XONTRO-Zeichnungsbox berechtigt sein. Der Kaufvertrag wird wie folgt abgewickelt: Die Zahlstelle unterstützt die Emittentin bei der technischen Abwicklung der zugeteilten Kaufanträge. Im

Fall der Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität übernimmt die Zahlstelle als Finanzkommissionärin der Emittentin entsprechend dem Vertrag zwischen der Emittentin und der Zahlstelle vom 12. Mai 2011 die zugeteilten Teilschuldverschreibungen und verkauft diese an die Anleger.

Zuteilung: Die Emittentin wird nach folgenden Kriterien über die Zuteilung entscheiden: Grundsätzlich wird die Emittentin Anleger gleich behandeln. Der Emittentin liegt eine Verpflichtung zur Zeichnung durch eine Gruppe von Ankerinvestoren um den Großaktionär der AVW Immobilien AG, Herrn Frank Albrecht, in Höhe von 25 % des platzierten Anleihevolumens, jedoch maximal bis zu EUR 12,5 Mio. vor. In dieser Zeichnungsverpflichtung haben sich diese Interessenten gleichzeitig verpflichtet, zu gewährleisten dass sie selber oder Dritte, die in ihre entsprechenden Verpflichtungen eintreten, ihre quotale Beteiligung an den ausstehenden Teilschuldverschreibungen über die gesamte Laufzeit der Anleihe hin halten werden und dies dem Treuhänder einmal im Jahr durch Vorlage entsprechender Unterlagen nachgewiesen wird. Des Weiteren haben die vorgenannten Zeichnungsinteressenten höchst vorsorglich hinsichtlich ihrer Zins- und Rückzahlungsansprüche einen individuellen Nachrang gegenüber den Forderungen der anderen Gläubiger von Teilschuldverschreibungen, die gemäß diesen Endgültigen Angebotsbedingungen Nr. 1 öffentlich angeboten werden, erklärt. Die Emittentin beabsichtigt, dieses Angebot vollumfänglich anzunehmen. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung auf das von dem Anleger im Kaufantrag genannte Konto erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger.

Währung der Anleihe: EUR

Börsennotierung: Die Gesellschaft beabsichtigt die Einführung der Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr von der Hamburger Wertpapierbörse.

Zahlstelle:	Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen
ISIN / WKN:	DE 000 A1E8X6 1 / A1E8X6
Lieferung und Abrechnung:	Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich zu folgendem Datum auf folgende Weise geliefert und abgerechnet: Bei Zeichnung über die Zeichnungsbox erfolgt die Lieferung der gezeichneten Teilschuldverschreibungen voraussichtlich ab dem 01. Juni 2011 Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages. Bei Zeichnung über die Emittentin erfolgt die Lieferung voraussichtlich [5] Bankarbeitstage nach Gutschrift des Ausgabebetrages auf dem im Zeichnungsschein angegebenen Konto, frühestens jedoch am 08. Juni 2011.
Emissionskosten / Netto-Emissionserlös:	ca. EUR 2 Mio. / ca. EUR 48.830.000,00
Verwendung des Emissionserlöses:	Die Emittentin beabsichtigt, den Netto-Emissionserlös zum Erwerb und/oder zur Bebauung der folgenden Immobilien in der nachfolgend angegebenen Reihenfolge des Vertragsabschlusses zu verwenden: 1. Einkaufszentrum Bornheide, Hamburg Osdorf, Bornheide 9, 22549 Hamburg-Osdorf 2. „Plaza-Center“ Bad Oldesloe, Ratzeburger Str. 15-19, 23843 Bad Oldesloe 3. SB-Warenhaus + Getränkemarkt Ratzeburg, Am Viehmarkt 8 – 10, 23909 Ratzeburg 4. „Mediterraneo“ Bremerhaven, Am Längengrad 12, 27568 Bremerhaven Die Immobilien weisen dabei folgende Eckdaten (Größe, Nutzung, Bebauungsstand, Baujahr etc.) auf: - Mediterraneo, Bremerhaven: 17.239 qm Grundstück, 9.262 qm vermietete Fläche, Themenorientierte Einkaufsmall, Baujahr 2008, Vermietungsstand: 94 %, - EKZ Bornheide, Hamburg Osdorf: 6.274 qm Grundstück, 4.640 qm vermietete Fläche, Einzelhandel & Freizeit/ Gast-

ronomie, Baujahr 1979, Komplettsanierung 2010, Vermietungsstand: vollvermietet
- Plaza-Center Bad Oldesloe: 10.500 qm Grundstück, 6.332 qm vermietete Fläche, davon 5.962 qm vermietete Fläche Einzelhandel und 367 qm vermietete Fläche Wohnen, Baujahr 1998/99, Vermietungsstand: vollvermietet,
- SB-Warenhaus + Getränkemarkt Ratzeburg: 9.602 qm Grundstück, 4.418 qm vermietete Fläche, Einzelhandel, Baujahr 1999, Vermietungsstand: vollvermietet,

Die Emittentin beabsichtigt, auf den Immobilien folgende Baumaßnahmen durchzuführen: keine.
Der Emittentin liegen Gutachten über den Wert der Immobilien nach Durchführung der vorbeschriebenen Baumaßnahmen vor mit den folgenden Ergebnissen:

- Mediterraneo, Bremerhaven: Verkehrswert: EUR 27,2 Mio.
- EKZ Bornheide, Hamburg Osdorf: Verkehrswert: EUR 5,5 Mio.
- Plaza-Center Bad Oldesloe: Verkehrswert: EUR 10,8 Mio.,
- SB-Warenhaus + Getränkemarkt Ratzeburg: Verkehrswert: EUR 7,3 Mio.

Die Gutachten wurden von dem Sachverständigen Prof. Dr. Ing. Armin Ohler erstellt. Dieser ist geschäftsansässig in Stade. Er weist die folgenden beruflichen Qualifikationen und Mitgliedschaften in Berufsverbänden aus: Von der IHK Stade öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten sowie Abnahme von Bauleistungen, Beweissicherung. Mitglied in Fachgremien des DIN und im Sachverständigen-Ausschuss der IHK Stade sowie im niedersächsischen Sachkunde-Prüfungsgremium für Wertermittlung in Oldenburg.
Die Gutachten datieren vom:
Mediterraneo, Bremerhaven: 8. Januar 2011
EKZ Bornheide, Hamburg Osdorf: 7. Januar 2011
Plaza-Center Bad Oldesloe: 15. Januar 2011
SB-Warenhaus + Getränkemarkt Ratzeburg: 15. Januar

2011

Es wurden die folgenden Bewertungsmethoden angewendet: Der Verkehrswert ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert als Basiswerte in gewichteter Betrachtung ermittelt worden. Aus Vorsichtsgründen wurden die Verkehrswerte überwiegend am Ertragswert orientiert, da die Sachwerte die Ertragswerte deutlich übersteigen. Die Verkehrswerte liegen daher immer deutlich unter den Sachwerten.

Die jeweiligen Grundstücke wurden dabei zu den folgenden Daten vom Gutachter besichtigt:
- Mediterraneo am 8. Januar 2011,
- EKZ Bornheide am 7. Januar 2011,
- Plaza-Center am 15. Januar 2011 und
- SB-Warenhaus + Getränkemarkt Ratzeburg am 2. Oktober 2010 und 15. Januar 2011.

Es gab keine wesentlichen Veränderungen in der Bewertung der Immobilien seit der Erstellung der Gutachten.

Die Emittentin hat bereits für folgende der vorgenannten Immobilien rechtlich bindende Vereinbarungen zum Erwerb abgeschlossen: Für alle Objekte liegen einseitig rechtlich bindende Kaufoptionen vor. Verkäufer ist in allen Fällen ausschließlich oder überwiegend Herr Frank Albrecht, im geringen Umfang u.a. die AVW Immobilien AG. Die Kaufpreise betragen ca. 90 % des Verkehrswertes der einzelnen Objekte abzüglich der übernommenen Finanzierungen. Die Emittentin beabsichtigt diese Optionen bei vollständiger Platzierung der Anleihe auszuüben.

Soweit keine rechtlich bindenden Vereinbarungen abgeschlossen wurden, ist unsicher, ob die Emittentin diese Immobilien erwerben wird. In diesem Fall wird die Emittentin gegebenenfalls die Mittel aus der Anleihe anderweitig zum Erwerb von Immobilien verwenden. Generell ist beabsichtigt, dass 10 % der Mittel aus der Anleihe der Emittentin zur frei-

en Verfügung stehen.

Rating: Die Anleihe wurde am 15. April 2011 von der Creditreform Rating AG („**Creditreform**“) mit dem Rating „BBB-“ bewertet. Die Creditreform hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform ist bislang noch nicht entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 registriert; sie hat insofern aber einen Antrag gestellt. Die Creditreform definiert ein Rating der Note „BBB-“ wie folgt: „stark befriedigende Bonität, mittleres Insolvenzrisiko“. Die von der Creditreform verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht. Den Kategorien kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-„) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

Hamburg, im Mai 2011

Anleihebedingungen

der

6,1 % Unternehmensanleihe 2011/2015
bestehend aus 50.830 Teilschuldverschreibungen

der

AVW Grund AG
Hamburg

ISIN DE 000 A1E8X6 1 – WKN A1E8X6 1

§ 1
Allgemeines

1.1 **Nennbetrag und Stückelung.** Die Anleihe der AVW Grund AG, Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg, (die „Emittentin") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.830.000,00 (in Worten: Euro fünfzigmillionenachthundertdreißigtausend) ist eingeteilt in bis zu 50.830 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (die „**Teilschuldverschreibungen**").

1.2 **Form und Verwahrung.** Die Teilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**") ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, („**Clearstream**") verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Teilschuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstands der Emittentin. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

1.3 **Clearing.** Die Teilschuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.

1.4 **Negativerklärung**. Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Teilschuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Anleihegläubigern eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.

1.5 **Kapitalmarktverbindlichkeit.** Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpa-

piere mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr, die an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

§ 2
Verzinsung

2.1 **Verzinsung.** Die Teilschuldverschreibungen werden auf ihren Nennbetrag mit 6,1 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich zahlbar. Für den Fall, dass aufgrund einer Indexklausel in Mietverträgen von Objekten, die mit den Mitteln der Anleihe erworben wurden, eine Mieterhöhung bei diesen Immobilien erfolgt, erhöht sich die Verzinsung der Anleihe um 100 % der prozentualen Erhöhung, welche die Höhe der Gesamtmieteinnahmen aus allen Objekten, deren Erwerb durch die Anleihe finanziert wurde, durch das Eingreifen der Indexklausel erfährt.

2.2 **Verzug.** Sofern die Emittentin die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß § 3 bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.

2.3 **Zinstagequotient.** Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe aus (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365). Die Zinsberechnung erfolgt also nach der sogenannten 365/360 Methode.

2.4 **Zinszahlungstage.** Die Teilschuldverschreibungen werden ab 1. Juni 2011 (einschließlich) (der „**Ausgabetag**") p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Juni eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**") zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 1. Juni 2012 und die letzte Zinszahlung ist am 1. Dezember 2015 fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

§ 3
Endfälligkeit; Rückerwerb

3.1 **Endfälligkeit.** Die Teilschuldverschreibungen werden am 1. Dezember 2015 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

3.2 **Rückerwerb.** Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen sind berechtigt, jederzeit im Markt oder auf andere Weise Teilschuldverschreibungen zu erwerben. Teilschuldverschreibungen, welche die Emittentin gekauft hat, können von dieser entwertet, gehalten oder wiederveräußert werden. Zur Entwertung übernommene Teilschuldverschreibungen sind zu entwerten.

§ 4
Währung; Zahlungen

4.1 **Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen werden in EUR geleistet.

4.2 **Zahlstelle.** Die Emittentin hat das Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen zur Zahlstelle (die „**Zahlstelle**") bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Teilschuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 13 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen.

4.3 **Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.

4.4 **Geschäftstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf eine Teilschuldverschreibung kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Ein „**Geschäftstag**" ist jeder Tag, an dem Clearstream und Geschäfts-

banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abwickeln.

4.5 **Zahlungstag/Fälligkeitstag.** Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „**Zahlungstag**" der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „**Fälligkeitstag**" ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.

4.6 **Hinterlegung.** Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge beim Amtsgericht in Hamburg hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Anleihegläubiger erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

§ 5
Steuern

Alle Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug für oder wegen gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder behördlicher Gebühren gleich welcher Art, es sei denn, die Emittentin ist kraft Gesetzes verpflichtet, solche gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben oder behördlichen Gebühren gleich welcher Art von den Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen abzuziehen oder einzubehalten. In diesem Fall leistet die Emittentin die entsprechenden Zahlungen nach einem solchen Einbehalt oder Abzug und zahlt die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einbehalts oder Abzugs an die Gläubiger irgendwelche zusätzlichen Beträge zu zahlen.

§ 6
Vorzeitige Fälligstellung durch die Anleihegläubiger

6.1 **Bedingungen einer vorzeitigen Fälligstellung aus wichtigem Grund.** Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder meh-

rere seiner Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn

a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder

b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder in Liquidation tritt, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft alle aus den Teilschuldverschreibungen folgenden oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin übernimmt, oder

c) ein Gericht in der Bundesrepublik Deutschland oder in einem anderen Land ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder die Emittentin ein solches Verfahren über ihr Vermögen beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft.

Das Recht, Teilschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.

6.2 **Benachrichtigung.** Eine Erklärung gemäß § 6.1 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligstellung gemäß § 6.1 ergibt.

§ 7
Kündigungsrechte

7.1 **Kündigungsrecht.** Der Emittentin steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann nur für alle Teilschuldverschreibungen insgesamt ausgeübt werden. Es kann zum 30. November 2013 und 30. November 2014 jeweils mit einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden.

Im Falle der vorzeitigen Kündigung beträgt der Rückzahlungsbetrag für die Anleihegläubiger 103 % des Nominalbetrags bei Kündigung zum 30. November 2013 und 102 % des Nominalbetrags bei einer Kündigung zum 30. November 2014.

7.2 **Bekanntmachung.** Die Kündigung der Teilschuldverschreibung durch die Emittentin ist den Anleihegläubigern nach den Bedingungen des § 13 bekanntzumachen.

§ 8
Besicherung der Anleihe

8.1 **Besicherung der Anleihe.** Die Besicherung der Anleihe erfolgt

(i) durch eine Garantie der AVW Immobilien AG, Buxtehude, die diesen Anleihebedingungen als **Anlage** beigefügt ist, und

(ii) bis zur Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch treuhänderische Verwahrung dieser Mittel (vgl. § 10), und

(iii) durch eine Mittelverwendungskontrolle durch den Treuhänder für 90 % des Nominalwertes aus der Anleihe, der nur für den mittelbaren und unmittelbaren Erwerb von Immobilien genutzt werden darf (vgl. § 11), und

(iv) ab Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch die Bestellung von Grundpfandrechten in einem Volumen von 90 % des Nominalwertes der Anleihe zugunsten des Treuhänders, der die Grundpfandrechte für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet (vgl. § 12) und

(v) ab Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch Sicherungsabtretung der Mieten an den Immobilien, auf denen die Grundpfandrechte lasten zur Besicherung eines Volumens von 90 % des Nominalwertes der Anleihe zugunsten des Treuhänders, der diese Sicherheit ebenfalls für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet (vgl. § 13) und

(vi) bei Veräußerung von Grundstücken oder sonstigen Freigaben von Grundpfandrechten durch Einzahlung von Mitteln in Höhe des Betrages der bisherigen Sicherheit auf das Treuhandkonto.

8.2 **Einzelheiten.** Einzelheiten zu den vorstehenden Sicherheiten sind neben den Regelungen dieser Anleihebedingungen im Treuhandvertrag enthalten, der Bestandteil der Anleihebedingungen ist und diese insoweit ergänzt und konkretisiert.

§ 9
Treuhänder

9.1 **Bestellung.** Die Emittentin hat durch Treuhandvertrag vom 28. April 2011 (der „**Treuhandvertrag**“) die RÖVERBRÖNNER GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, als Treuhänder (der „**Treuhänder**") bestellt. Der Treuhandvertrag sieht eine doppelnützige Treuhand zu Gunsten der Emittentin und der Anleihegläubiger vor. Die Aufgabenbereiche des Treuhänders sind in § 8 umschrieben. Eine Kopie des Treuhandvertrages, in dem die Aufgaben des Treuhänders im Einzelnen geregelt sind, ist diesen Anleihebedingungen beigefügt. Ein Original des Treuhandvertrages ist bei der Zahlstelle zur Einsichtnahme und Anfertigung von beglaubigten Abschriften durch die Anleihegläubiger während der üblichen Geschäftszeiten hinterlegt.

9.2 **Mittelverwendungskontrolle.** Gegenstand des Treuhandvertrages ist auch die sogenannte Mittelverwendungskontrolle zur Überwachung und Freigabe bestimmter Verfügungen der Emittentin über den Emissionserlös. Die Pflichten, die dem Treuhänder im Zusammenhang mit der Mittelverwendungskontrolle obliegen, sind ebenfalls im Einzelnen im Treuhandvertrag geregelt. Insbesondere ist es seine Aufgabe, bei dem Erwerb eines Objektes durch die Emittentin das Vorliegen der in § 11 genannten Kriterien zu überprüfen.

9.3 **Vergütung.** Gemäß dem Treuhandvertrag erhält der Treuhänder von der Emittentin während der Laufzeit des Treuhandvertrages eine pauschale Grundvergütung in Höhe von EUR 7.200,00 p.a. Hinzu kommt die Erstattung von Kosten und Auslagen. Diese Vergütung und Kostenerstattung schuldet die Emittentin, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die Vergütung aus einem etwaigen Verwertungserlös vorab zu entnehmen. Das Recht der Anleihegläubiger, ihre sämtlichen Ansprüche aus der Anleihe gegen die Emittentin geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.

§ 10
Treuhänderische Verwahrung des Nennbetrages bis zur Mittelverwendung

10.1 **Verwahrung auf dem Treuhandkonto.** Die Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen sind auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Die Mittel auf diesem Treuhandkonto werden vom

Treuhänder doppelnützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwahrt. Der Treuhänder ist verpflichtet, auf Anweisung der Emittentin die Mittel auf dem Treuhandkonto in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapieren anzulegen. Einzelheiten hierzu sind im Treuhandvertrag geregelt.

10.2 **Auszahlung von 10 % der Anleihegelder.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung von bis zu 10 % der von den Anleihegläubigern geleisteten Nennbeträge zu verlangen. Diese 10 % der Mittel können von der Emittentin frei verwendet werden, ohne dass hierfür weitere Sicherheiten gestellt werden oder dass eine Mittelverwendungskontrolle erfolgt. Die Emittentin kann diese Mittel also für alle denkbaren Zwecke verwenden, etwa für die Finanzierung ihres operativen Geschäftsbetriebes, aber auch zum Zwecke der Ausreichung von Darlehen an Unternehmen der AVW-Gruppe.

10.3 **Auszahlung von 90 % der Anleihegelder.** 90 % der geleisteten Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen unterliegen der Kontrolle durch den Treuhänder nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen sowie des zugehörigen Treuhandvertrages (diese Mittel werden auch als die "**Gesicherten Mittel**" bezeichnet).

§ 11
Mittelverwendungskontrolle

11.1 **Auszahlungsvoraussetzungen.** Die Auszahlung der Gesicherten Mittel aus dem Treuhandkonto kann die Emittentin vom Treuhänder nur verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen eingetreten sind:

(i) es wurden Grundpfandrechte in Höhe der auszuzahlenden Mittel bestellt, welche die Anforderungen in § 12 erfüllen und

(ii) es wurden Mieten bis zur Höhe der auszuzahlenden Mittel sicherungsabgetreten gemäß § 13 und

(iii) es ist die Verwendung der Mittel in einer Weise gewährleistet, welche den Kriterien in § 11.3 bis 11.5 entspricht.

11.2 **Kontrolle durch den Treuhänder.** Ob die Voraussetzungen gemäß § 11.1 erfüllt sind, wird vom Treuhänder kontrolliert, der insoweit auch als Mittelverwendungskontrolleur agiert. Im Treuhandvertrag ist im Detail festgelegt, wie diese Mittelverwendungskontrolle zu erfolgen

hat. Eine über diese Kriterien hinausgehende Richtigkeitskontrolle erfolgt durch den Treuhänder nicht.

11.3 **Einsatz Gesicherter Mittel.** Die Gesicherten Mittel dürfen von der Gesellschaft nach Auszahlung aus dem Treuhandkonto nur genutzt werden, um Immobilien direkt oder indirekt zu erwerben. Ein Immobilienerwerb muss die Anforderungen in § 11.4 erfüllen. Die Gesicherten Mittel dürfen im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb schließlich nur zu den in § 11.5 genannten Zwecken eingesetzt werden.

11.4 **Immobilienerwerb.** Immobilien im Sinne dieser Anleihebedingungen (die "Immobilien" oder die "Anlageobjekte") sind unbebaute oder bebaute Grundstücke einschließlich Zubehör. Ein Immobilienerwerb kann erfolgen durch:

a) den unmittelbaren Erwerb des Eigentums an einer Immobilie;

b) den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch dann, wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehenbleiben der Erbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird;

c) den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die Emittentin, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist und die Gesellschaft sonst über keine wesentlichen Vermögensgegenstände verfügt, sondern ihr einziger Zweck ist, diese Immobilien zu halten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung können auch Verbindlichkeiten, welche diese Gesellschaft ihrerseits zum Zwecke eines Immobilienerwerbs aufgenommen hat, durch Mittel aus der Anleihe abgelöst werden;

d) den Abschluss eines Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, insbesondere mit Gesellschaften der AVW-Gruppe, über die Errichtung oder Modernisierung von Bauten auf einer Immobilie, welche der Emittentin bereits gehört oder deren Eigentum die Emittentin im Zusammenhang mit dieser Maßnahme erwirbt. Hierbei erfolgt eine Auszahlung aus den Anleihegeldern nicht bei Abschluss eines solchen Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, sondern die Auszahlungen erfolgen jeweils nach Fertigstellung eines Bauabschnittes in Höhe der kalkulierten Kosten dieses Bauabschnittes gemäß eines durch einen Gutachter vor Beginn des Projektes verplausibilisierten Kostenplans. Eine Vorfinanzierung der Tätigkeiten der AVW-Gruppe erfolgt mit den Geldern aus der Anleihe, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen (also 90 % der Anleihemittel), nicht. Einzelheiten hierzu regelt der Treuhandvertrag.

Alle Formen des Immobilienerwerbs können nicht nur durch die Emittentin erfolgen, sondern auch durch Gesellschaften, an denen die Emittentin unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 75 % beteiligt ist.

Ein Immobilienerwerb kennzeichnet sich des Weiteren dadurch, dass der Kaufpreis einschließlich übernommener Verbindlichkeiten nicht mehr als 90 % des Verkehrswertes der Immobilie beträgt. Die Emittentin kann den Kaufpreis ganz oder teilweise aus Gesicherten Mitteln bestreiten.

11.5 **Zulässige Verwendungszwecke.** Aus den Gesicherten Mitteln können bei einem Immobilienerwerb sowohl der Erwerbspreis als auch sämtliche Erwerbsnebenkosten finanziert werden. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen neben den Notargebühren, den Gerichtskosten, der Grunderwerbsteuer sowie den Kosten für das Verkehrswertgutachten und den Makler unter anderem auch sämtliche für den Erwerb der Immobilie anfallende Kosten, wie z.B. Kosten für die Erstellung des Immobilien-Business-Plans, Kosten für die Auswahl der Immobilie sowie Kosten für die Prüfung der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse der Immobilie. Die Erwerbsnebenkosten dürfen auch ohne Bestellung eines Grundpfandrechts zugunsten des Treuhänders vorab aus Gesicherten Mitteln finanziert werden. Die Emittentin ist auch berechtigt, von ihr erworbene Immobilien als Sacheinlage in mit ihr verbundene Gesellschaften einzubringen und die in diesem Zusammenhang gegenüber Dritten entstehenden Kosten aus Gesicherten Mittel zu begleichen. Schließlich können Gesicherte Mittel zur Zahlung auf Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungs- und Generalunternehmerverträgen gemäß § 11.4 d) eingesetzt werden.

§ 12
Bestellung von Grundpfandrechten

12.1 **Bestellung.** Zur Besicherung der Gesicherten Mittel sind von der Emittentin oder auf ihre Veranlassung auf den Namen des Treuhänders Grundpfandrechte zu bestellen. Die Bestellung kann auch durch die Abtretung von Grundpfandrechten durch Dritte erfolgen, soweit dies im Grundbuch eingetragen wird.

12.2 **Höhe.** Jedes Grundpfandrecht darf auf einen Betrag in Höhe von maximal 90 % des für die jeweilige Immobilie ermittelten Verkehrswerts lauten, unter Einschluss aller anderen Grundpfandrechte auf dieser Immobilie, die dem Grundpfandrecht zur Besicherung der Anleihe im Rang vorgehen oder gleichstehen.

12.3. **Erwerb aus der Zwangsversteigerung.** Im Falle des Immobilienerwerbs im Wege der Zwangsversteigerung kann auch der im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzte Verkehrswert maßgeblich sein.

12.4 **Einzelheiten.** Einzelheiten zur Bestellung und Freigabe von Grundpfandrechten regelt der Treuhandvertrag.

§ 13
Sicherungsabtretung von Mietforderungen

13.1 **Sicherungsabtretung.** Zur Besicherung der Gesicherten Mittel sind von der Emittentin oder auf ihre Veranlassung an den Treuhänder alle gegenwärtigen und künftigen Mietforderungen, die aus den Immobilien, an denen nach § 11 Grundpfandrechte bestellt wurden, erzielt werden, sicherungsweise abzutreten. Die Sicherungsabtretung kann auch durch Dritte erfolgen. Die Sicherungsabtretung erfolgt bis zum Eintritt des Sicherungsfalls ohne Offenlegung gegenüber den Mietern.

13.2 **Einzelheiten.** Einzelheiten zur Sicherungsabtretung der Mietforderungen regelt der Treuhandvertrag.

§ 14
Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen, die die Teilschuldverschreibungen betreffen, werden von der Emittentin im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Inhaber der Teilschuldverschreibungen bedarf es nicht.

§ 15
Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr zu beantragen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem regulierten Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 16
Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr.

§ 17
Änderungen der Anleihebedingungen und der Garantie

17.1 **Änderungen der Anleihebedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Teilschuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen Gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.

17.2 **Abstimmung ohne Versammlungen.** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.

17.3 **Änderungen der Garantie.** Die Regelungen in den vorstehenden § 17.1 und § 17.2 finden sinngemäß auf die Bestimmungen der Garantie der AVW Immobilien AG Anwendung.

§ 18
Verschiedenes

18.1 **Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus den Teilschuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

18.2 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

18.3 **Gerichtsstand.** Nicht-Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Gesellschaft.

18.4 **Teilunwirksamkeit.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Anleihebedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.

18.5 **Erfüllungsgehilfen.** Die Zahlstelle handelt in ihrer Eigenschaft ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Eigenschaft nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hamburg, im Mai 2011