EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

WERTPAPIERPROSPEKT

EUROBODEN ANLEIHE

ISIN: DE000A1RE8B0
WKN A1RE8B

www.euroboden.de

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Euroboden GmbH

Grünwald, Bundesrepublik Deutschland

Prospekt

gemäß § 5 Wertpapierprospektgesetz

von € 15.000.000,00

7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018

mit einer Laufzeit vom 16.07.2013 bis 16.07.2018

Die Schuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je € 1.000,00 begeben.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG sowie die zeitgleiche Aufnahme in das Handelssegment mittelstandsmarkt wurde beantragt

vom **19.06.2013**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1RE8B 0

Wertpapierkennnummer (WKN): A1RE8B

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 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.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS **5**

A Einleitung und Warnhinweise 5
B Emittent 6
C Wertpapiere 10
D Risiken 11
E Angebot 15

II. RISIKOFAKTOREN **19**

Risiken in Bezug auf die Emittentin 19
Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen 25

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN **28**

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts 28
Gegenstand des Prospekts 28
Zukunftsgerichtete Aussagen 28
Informationen von Seiten Dritter 29
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre 29
Einsehbare Dokumente 30

IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES **31**

V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN **32**

1. Allgemeine Informationen über die Euroboden GmbH 32
   a. Gründung, Historie 32
   b. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin 33
   c. Unternehmensgegenstand 33
   d. Geschäftsjahr 33
   e. Stammkapital 33
   f. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur 33
2. Ausgewählte Finanzinformationen 35
3. Abschlussprüfer 37
4. Rating 37
5. Überblick über die Geschäftstätigkeit 37
   a. Überblick 37
   b. Produkte und Dienstleistungen 38
   c. Aktuelle Projekte 41
6. Standorte 42
7. Investitionen 42
8. Mitarbeiter 43
9. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane 43
   a. Geschäftsführung 43
   b. Management 43
   c. Potenzielle Interessenskonflikte 44
   d. Gesellschafterversammlung 44
10. Praktiken der Geschäftsführung 44
   a. Geschäftsführung 44
   b. Corporate Governance und Risikomanagement 44
11. Wesentliche Verträge 45
   a. Finanzierungsverträge 45
   b. Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge 45
   c. Dienstleistungsvertrag innerhalb der Gruppe 45
   d. Versicherung 46
12. Rechtsstreitigkeiten 46
13. Markenrechte 46
14. Jüngste Entwicklung und Trends 46
15. Veränderungen in der Handelsposition und Finanzlage 46

VI. ANLEIHEBEDINGUNGEN 47

VII. BESTEUERUNG 55

1. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland 55
2. Besteuerung in der Republik Österreich 56
3. EU-Zinsrichtlinie 57

VIII. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE 58

1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number 58
2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere 58
3. Bedingungen des Angebots 58
   a. Das Angebot 58
   b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität 58
   c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin 59
   d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf 59
   e. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung 59
   f. Frist des öffentlichen Angebots 59
   g. Zuteilung 59
   h. Ausgabebetrag 60
   i. Zahlung Ausgabebetrag 60
   j. Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots 60
   k. Zeitplan 61
   l. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot 61
   m. Rendite 61
   n. Stabilisierungsmaßnahmen 61
   o. Angebots- und Verkaufsbeschränkungen 62
4. Einbeziehung in den Handel 62
5. Verbriefung 62
6. Clearing und Abwicklung 62
7. Zahlstelle 62
8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen 62

IX. FINANZINFORMATIONEN F-1

GEPRÜFTER KONZERNABSCHLUSS UND BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2012 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR F-3

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-3
Konzernbilanz F-5
Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung F-7
Konzern-Anhang F-9
Konzern-Kapitalflussrechnung F-20
Konzern-Eigenkapitalspiegel F-21
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns F-22

GEPRÜFTER KONZERNABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2011 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR F-52

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-52
Konzernbilanz F-54
Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung F-56
Konzernanhang F-58
Konzern-Kapitalflussrechnung F-69
Konzern-Eigenkapitalspiegel F-70

GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS UND BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS DER EUROBODEN GMBH FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2012 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR F-71

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-71

Bilanz F-73
Gewinn-und Verlustrechnung F-75
Anhang F-78
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.....F-83

UNGEPRÜFTER KONZERN ZWISCHENABSCHLUSS DER EUROBODEN GMBH ZUM 31. MÄRZ 2013 .....F-113

Konzern-Zwischenlagebericht F-113
Verkürzte Konzernbilanz F-116
Verkürzte Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung F-117
Verkürzter Konzernanhang F-117

UNTERSCHRIFTENSEITE U-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

*Der folgende Abschnitt stellt die Zusammenfassung (die „**Zusammenfassung**“) der wesentlichen Merkmale und Risiken der Euroboden GmbH (auch die „**Emittentin**”, „**Euroboden**“ oder die „**Gesellschaft“** und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochterunternehmen die „**Euroboden Projektentwicklungs Gruppe“**) und der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 dar.*

*Zusammenfassungen setzen sich aus als „**Schlüsselinformationen**“ bezeichneten geforderten Angaben zusammen. Diese Schlüsselinformationen sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) nummeriert. Diese Zusammenfassung enthält all die geforderten Schlüsselinformationen, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten einzubeziehen sind. Da gewisse Schlüsselinformationen nicht adressiert werden müssen, können Lücken in der Nummerierung der Schlüsselinformationen in dieser Zusammenfassung vorhanden sein. Auch wenn grundsätzlich eine Schlüsselinformation aufgrund der Art der Wertpapiere und der Emittentin in der Zusammenfassung aufzuführen wäre, ist es möglich, dass hinsichtlich dieser Schlüsselinformation keine relevanten Angaben gemacht werden können. In einem solchen Fall wird eine kurze Beschreibung der Schlüsselinformationen in diese Zusammenfassung mit dem Hinweis „entfällt“ aufgenommen.*

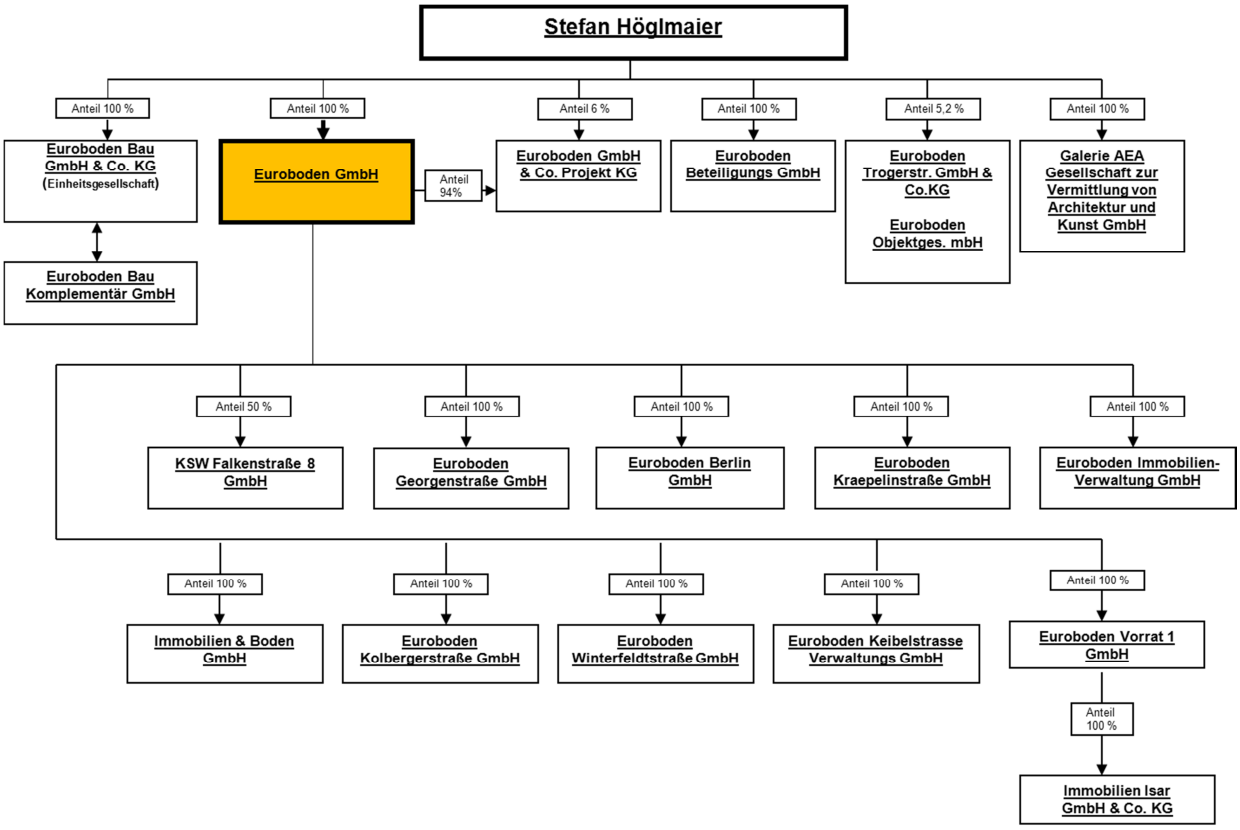
A Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhin-weise	*Die folgende Zusammenfassung ist lediglich als Einführung zu diesem Prospekt (der „**Prospekt**“) zu verstehen und beinhaltet ausgewählte Informationen über die nach Ansicht der Euroboden wesentlichen Merkmale der Emittentin, der Schuldverschreibungen und der damit verbundenen Risiken.* *Potenzielle Anleger sollten daher den gesamten Prospekt aufmerksam lesen und jede Entscheidung zur Anlage in Wertpapiere der Gesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen.* *Ferner sollten potenzielle Anleger, die vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend machen, beachten, dass sie nach den jeweils anwendbaren einzelstaatlichen Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaates des Europäischen Wirtschaftsraums verpflichtet sein können, vor Prozessbeginn die Kosten für eine gegebenenfalls erforderliche Übersetzung des Prospekts zu tragen.* *Die Euroboden übernimmt für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich einer eventuellen Übersetzung hiervon die Verantwortung.* *Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich der Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können dafür haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie wenn sie, zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.*
A.2	Zusätzliche Informa-tionen in Bezug auf Finanzinter-mediäre	Die Emittentin hat ausschließlich der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Kleine Johannesstraße 4, 20457 Hamburg, die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts für die voraussichtlich am 26.06.2013 beginnende und am 17.06.2014 endende Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 übernimmt. 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) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf der Internetseite der Börse Düsseldorf AG (www.boerse-duesseldorf.de). **Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die**

		Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

B Emittent

B.1	Juristische und kommer-zielle Bezeich-nung der Emittentin	Euroboden GmbH
B.2	Sitz/Rechts-form / gelten-des Recht / Land der Gründung der Emittentin	Die Emittentin hat ihren Sitz in Grünwald und ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Emittentin wurde in Deutschland errichtet und auf sie ist das deutsche Recht anwendbar.
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	Die Emittentin geht davon aus, dass sich der Markt für nach Einschätzung der Emittentin anspruchsvolle Wohnimmobilien insbesondere in Berlin und München weiterhin positiv entwickelt. Derzeit sind für die Emittenten kurz- oder mittelfristig keine Anzeichen erkennbar, dass es zu einem Rückgang der Nachfrage nach Immobilien auf dem Münchner und Berliner Immobilienmarkt kommen könnte. Die Emittentin geht davon aus, dass sie mit den Projekten, die sie sich bereits für die nächsten drei Wirtschaftsjahre gesichert hat, an den prognostizierten Steigerungen der nächsten Jahre partizipieren kann. Die Emittentin verfügt bereits jetzt über kaufvertraglich gesicherte Objekte, die nach ihrer Meinung unterbewertet sind sowie konkrete Ankaufsmöglichkeiten von weiteren nach Einschätzung der Emittentin unterbewerteten Objekten. Die Emittentin geht daher von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus.
B.5	Beschrei-bung der Gruppe und Stellung der Emittentin Innerhalb der Gruppe	Die Emittentin ist die Obergesellschaft der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Ihre Geschäftsanteile werden von Herrn Stefan Höglmaier gehalten. Die Emittentin hält fast alle Anteile an ihren jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaften, in denen sie die Projekte umsetzt. Bei den Tochtergesellschaften handelt es sich um solche Projektgesellschaften, in denen die jeweiligen Immobilienprojekte umgesetzt werden. Zu den Gesellschaften Euroboden Bau GmbH & Co. KG und der Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH bestehen Geschäftsbeziehungen, vorwiegend, indem die Gesellschaften parallel für Kunden tätig werden. Die Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH nimmt zudem Aufträge der Emittentin bzw. deren Projektgesellschaften wahr. Die Euroboden Beteiligungs GmbH und die Euroboden Trogerstraße GmbH & Co. KG sowie die Euroboden GmbH & Co. Projekt KG haben im Verhältnis zur Euroboden und deren übrigen Projektentwicklungsgesellschaften keine wirtschaftliche Bedeutung. Die Struktur der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die Stellung der Emittentin ist dabei wie folgt:



B.9	Gewinn-prognosen oder – schätzung-en	Entfällt (da keine Gewinnprognosen oder – schätzungen vorliegen).
B.10	Beschränk-ungen in Bestäti-gungs-vermerken	Entfällt (da keine Beschränkungen vorliegen).
B.12	Ausgewähl-te historische Finanzinfor-mationen	Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Euroboden GmbH. Für den 30.09.2011 und den 30.09.2012 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Konzernjahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 30.09.2011 und den 30.09.2012 entnommen worden. Für die Halbjahre zum 31.03.2012 sowie zum 31.03.2013 sind sie dem ungeprüften Konzernhalbjahresabschluss der Gesellschaft zum 31.03.2013 entnommen worden.

Alle Angaben in Tausend Euro	**31.03.2013**	**30.09.2012**	**31.03.2012**	**30.09.2011**
Euroboden Konzern	**(ungeprüft)**	**geprüft**	**(ungeprüft)**	**geprüft**
Daten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	9.999	21.831	14.110	6.167
Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-5.100	-8.269	-4.664	5.556
Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	4.899	13.562	9.446	11.723

Materialaufwand	3.078	7.262	4.393	7.804
Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)	1.821**	6.300*	5.053**	3.919*
in % der Gesamtleistung	37,17%**	46,45%*	53,49%**	33,42%*
Personalaufwand	454	787	383	633
Sonstige betriebliche Aufwendungen	992	2.104	1.006	1.049
Sonstige betriebliche Erträge	146	115,71	62	569,61
EBITDA (Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen)	521**	3.523*	3.726**	2.805*
in % der Gesamtleistung	10,63%**	25,98%*	39,45%**	23,93%*
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	86	108	37	50
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0	35	35	18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6	12	6	9
Finanzergebnis	-599**	-707*	-421**	-859*
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-164	2.709	3.303	1.897
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	7	842	909	378
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-171	1.867	2.394	1.520
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	5**	26*	5**	91*
Konzernjahresüberschuss (-fehlbetrag)	-166	1.893	2.399	1.429

* ungeprüfte Zahlen, die aus geprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

** ungeprüfte Zahlen, die aus ungeprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

Alle Angaben in Tausend Euro	**31.03.2013**	**30.09.2012**	**30.09.2011**
Daten der Konzernbilanz	**(ungeprüft)**	**geprüft**	**geprüft**
Bilanzsumme	22.664	21.474	34.881
Anlagevermögen	1.260**	1.317*	941*
in % der Bilanzsumme	5,56%**	6,13%*	2,70%*
davon immaterielle Vermögensgegenstände	5	3	8
davon Sachanlagen	904	960	573
davon Finanzanlagen	351	354	360
Umlaufvermögen	21.372**	20.149*	33.934*
in % der Bilanzsumme	94,30%**	92,83%*	97,29%*
davon Vorräte	13.144	15.154	20.228
von den Vorräten abgesetzt: erhaltene Anzahlungen	2.308	5.398	8.443
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.542	4.487	2.272
davon Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.686	508	11.434

Eigenkapital	5.018**	5.189*	3.322*
in % der Bilanzsumme	22,14%**	24,16%*	9,52%*
Rückstellungen	3.272	2.581	1.841
Verbindlichkeiten	14.302	13.610	29.691
davon gegenüber Kreditinstituten	8.904	8.627	26.324

* ungeprüfte Zahlen, die aus geprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

** ungeprüfte Zahlen, die aus ungeprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

Alle Angaben in Tausend Euro	**30.09.2012**	**30.09.2011**
Daten der Konzern-Kapitalflussrechnung	**geprüft**	**geprüft**
Cash Flow		
aus laufender Geschäftstätigkeit	8.444	1.909
aus der Investitionstätigkeit	-474	-124
Weitere ausgewählte Finanzinformationen		
Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Geschäftsjahr	9	8

	Erklärung zu wesentlichen Verschlechterungen.	Seit dem Datum des geprüften Konzernabschlusses zum 30.09.2012 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin bzw. der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ergeben.
	Beschreibung wesentlicher Veränderungen bei der Finanzlage oder Handelsposition	Darüber hinaus sind seit dem 31.03.2013 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Euroboden GmbH und der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe eingetreten.
B.13	Für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse aus der jüngsten Zeit	Seit 2011 entwickelt und revitalisiert die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe Immobilienprojekte neben München auch in Berlin. Ein wichtiger Schritt für die Unternehmensentwicklung stellte dabei das erste Projekt in Berlin in der Johannisstraße 3, zwischen Museumsinsel und Friedrichsstraße, mit 26 Einheiten auf 3.200 m² und einem Verkaufsvolumen über € 20 Mio. dar. Das Neubauvorhaben wurde weltweit veröffentlicht und zeigt nach Ansicht der Emittentin den internationalen Architekturanspruch der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Derzeit werden bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe vier Projekte und zwar München, Arcisstraße 57, München, Kraepelinstraße 51 a, München, Kolbergerstraße 5, Berlin, Winterfeldtstraße 35 geplant und entwickelt.
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	Die Emittentin ist die Obergesellschaft der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Sie prüft die jeweiligen neuen Projekte. Sobald ein neues Projekt umgesetzt werden soll, erfolgt dies in einer separaten Projektgesellschaft, deren Gesellschafter die Emittentin ist. Die Emittentin ist damit davon abhängig, dass die Projektgesellschaften Gewinne erzielen oder sie aufgrund ihrer Leistungen an die Projektgesellschaften oder sonst Erträge erwirtschaftet.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeit des Emittenten.	Die Euroboden GmbH versteht sich als erste Architekturmarke der Bauträgerbranche. Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe gehört nach ihrer Ansicht zu den führenden Bauträgern im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien im deutschsprachigen Raum. Die Mission der Emittentin steht unter dem Motto „Architekturkultur schafft langfristige Werte“ und hat

		die Vision, die begehrlichste Marke der Immobilienbranche zu sein. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt sie durch Auswahl geeigneter Immobilien diese als klare Markenprodukte im Markt zu positionieren und dadurch eine Vorreiterrolle im Markt einzunehmen. Die Aktivitäten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe umfassen die gesamte Wertschöpfungskette: Standortevaluation, Projektierung, Realisierung und Vermarktung. Der Fokus der Emittentin liegt auf wohnwirtschaftlichen Projekten im Neubau und Bestand. Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entwickelt die Projekte ausschließlich in Zusammenarbeit mit nach Einschätzung der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe national bzw. international renommierten Architekten. Die Projekte von Euroboden wurden auch bereits vielfach ausgezeichnet. Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe konzentriert sich auf den Standort München und hat 2011 ihren Wirkungsradius auf Berlin erweitert. Derzeit werden bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe vier Projekte und zwar München, Arcisstraße 57, München, Kraepelinstraße 51 a, München, Kolbergerstraße 5, sowie Berlin, Winterfeldtstraße 35 geplant und entwickelt.
B.16	Die Emittentin betreffende Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse	Sämtliche Anteile an der Euroboden GmbH werden von Herrn Stefan Höglmaier gehalten.
B.17	Ratings	Die Euroboden GmbH wurde am 31.05.2013 von der Creditreform Rating AG mit dem Unternehmensrating „BB“ bewertet.

C Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	Die Euroboden begibt 15.000 Inhaberschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von € 15.000.000,00 (die „**Schuldverschreibungen**“) mit der Wertpapierkennnummer (WKN) A1RE8B. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Emission erfolgt in €.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie Beschränkungen dieser Rechte	Die 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen. Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, 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. Es bestehen keine Beschränkungen der Rechte.

C.9	Zinsen, Fälligkeit, Rendite, Vertreter der Anleihegläubiger	Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag mit jährlich 7,375 % verzinst. Die Zinsen sind zahlbar vom 16.07.2013 (einschließlich) bis zum Datum der Fälligkeit der Schuldverschreibungen (ausschließlich) und sind jährlich nachträglich am 16.07. eines jeden Jahres zahlbar. Grundsätzlich werden die Schuldverschreibungen am 16.07.2018 zu 100 % des Nennbetrages von € 1.000 je Schuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht zuvor zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Anleger sind bei Vorliegen bestimmter Gründe wie z.B. Insolvenz, Liquidation, Kontrollwechsel, Änderung der Geschäftstätigkeit, Veräußerung des gesamten Vermögens, Cross Default und Verstoß gegen die Ausschüttungssperre wie in § 7 Abs. 1 (i) der Anleihebedingungen definiert, berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen. Weiterhin ist die Emittentin berechtigt, die Anleihe vorzeitig ab dem 16.07.2017 ganz oder teilweise entsprechend § 4 Abs. 2 der Anleihebedingungen geregelt, zu kündigen und diese zum Kündigungstermin in Höhe eines vorzeitigen Rückzahlungsbetrags von 101 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Die Emittentin hat sich unbedingt und unwiderruflich verpflichtet, die Forderungen aus Rückzahlungen im Sinne der §§ 3, 4 der Anleihebedingungen oder Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen nach §§ 2, 3 der Anleihebedingungen, bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Eigenkonto der Emittentin bei der Zahlstelle zu zahlen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahltag (wie jeweils in den Anleihebedingungen definiert) auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. 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 jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 7,375 %. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet: Rendite = (Zinsertrag *100) / Ausgabebetrag. Kosten, die beim Anleger anfallen, wurden dabei nicht berücksichtigt. Ein gemeinsamer Vertreter der Gläubiger wurde nicht benannt.
C.10	Derivative Komponente der Zinszahlung	Entfällt (da die Schuldverschreibungen keine derivate Komponente haben).
C.11	Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt	Es wurde ein Antrag auf Aufnahme der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf in das Handelssegment mittelstandsmarkt gestellt.

D Risiken

D.2	**Zentrale Angaben zu zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.**
	Die Euroboden ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt. Bei der Umsetzung von Projekten könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse, insbesondere an den Schnittstellen zu und unter den Dienstleistern zu Verzögerungen führen und mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und/oder von Euroboden auswirken.

	Die Kosten für die Entwicklung könnten höher sein. Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnten die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte erhöhen. Zudem drohen bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungseinheiten. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.
	Die Kosten für die Investition in die Projekte könnten höher sein. Die Kosten für technische, juristische und wirtschaftliche Prüfungen durch in- und externe Berater könnten über dem von Euroboden budgetierten Betrag liegen. Dies könnte dazu führen, dass die Euroboden weniger Projekte als geplant umsetzten kann und die Rentabilität der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe geringer ist. Dies könnte sich nachteilig auf die Wettbewerbsposition und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.
	Die Emittentin könnte Projekte umsetzen, die nicht die erwarteten Erträge erwirtschaften. Sofern nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigte Risiken bei den Projekten eintreten, könnte die Emittentin geringere Erträge erwirtschaften bis hin zum Risiko eines Totalverlustes der Mittel aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018, die in ein solches Projekt investiert wurden. Es besteht dabei sogar das Risiko, dass solche negativen Ereignisse bei mehreren Projekten – auch in Kombination mit anderen Risiken – sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und sogar zu einem teilweisen oder sogar vollständigen Verlust der Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 führen.
	Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 haften wirtschaftlich nachrangig im Vergleich zu Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften und/oder Finanzierern und/oder der Verwertung von Sicherheiten Dritter. Sofern nach Erfüllung der Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften und/oder Finanzierern und/oder der Verwertung von Sicherheiten Dritter nicht ausreichend Vermögen zur Verfügung steht, um die Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu erfüllen, besteht für die Anleihegläubiger der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018.
	Bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnte ein erhöhtes Insolvenzrisiko aufgrund möglicher Leistungsbeziehungen innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und mit anderen verbundenen Unternehmen sowie aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen bestehen. Eine wirtschaftliche Krise bei einer dieser Gesellschaften könnte sich auch negativ auf die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die Emittentin auswirken.
	Bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bestehen Finanzierungsrisiken. Sofern die Emittentin nur Fremdfinanzierungen zu schlechteren Konditionen nutzen kann als geplant oder sich eine variable Verzinsung zu Ungunsten der Emittentin auswirkt, kann sich dies negativ auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken. Anderen Finanzierungsgebern der Emittentin oder Erwerbern von Wohneinheiten könnten Sicherheiten an Vermögenswerten der Emittentin gewährt werden, womit die entsprechenden Gegenwerte den Anleihegläubigern nicht mehr zur Verfügung stünden. 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 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 vollständig erfüllt werden.
	Aufnahme von weiterem Fremdkapital. Sollte die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe weiteres Kapital in Form von gegenüber Schuldverschreibungen gleichrangigen oder vorrangigen Verbindlichkeiten aufnehmen, könnte diese dazu führen, dass die Gesellschaft in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten zahlen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen oder Rückzahlungen auf die 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu erhalten. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz,- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu bedienen oder insolvent

	werden. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte einschließlich Gewährleistungsansprüchen und/oder Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs höher sind als erwartet, kalkulierte Finanzierungspuffer überschritten werden und/oder erwartete Erlöse aus dem Verkauf nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt 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.
	Es könnten Änderungen bei den Projekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe aufgrund fehlender Marktnachfrage erforderlich sein. Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch Imageschäden führen, die wiederum Auswirkungen auf die Möglichkeiten haben können, die Wohneinheiten zu verkaufen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.
	Es könnten keine geeigneten Objekte verfügbar sein, um die von Euroboden anvisierten Projekte zu verwirklichen. Es besteht die Gefahr, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 nicht wie erwartet nutzen kann, da sie keine Objekte an den bevorzugten Standorten München und Berlin findet, die sich für die Errichtung anspruchsvoller Wohnimmobilien nach Vorstellung der Emittentin eignen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.
	Technische Risiken. Sofern die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die von ihr einbezogenen Dienstleister die Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien 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 Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen. Dies kann absichtlich oder durch Fahrlässigkeit, Vorsatz oder Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen, so dass sich für die Projekte der Emittentin die Ertragslage und damit auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner. Bei der Ausführung der Verträge der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen und zeitlich bedingten Nachteilen bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe führen könnten. Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer könnten nicht durchsetzbar sein und/oder hohe Gutachterkosten entstehen. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung eines weiteren Unternehmens 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 Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.
	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 Projektentwicklungs Gruppe nicht oder nicht wie geplant oder nur zu höheren Kosten realisiert werden können. Streitigkeiten mit Behörden oder Nachbarn können die Projektrealisierung erheblich negativ beeinträchtigen. Diese Risiken könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Das regulatorische Umfeld könnte sich verändern. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen, denen die Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe unterliegen, verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Rahmend der Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen. Die Nichteinhaltung von rechtlichen Bestimmungen, entweder

	durch die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe oder durch deren Vertragspartner könnte sich bspw. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen. Sofern ein Schaden oder ein nicht versichertes Risiko eintritt, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.
	Risiken hinsichtlich des Verkaufs der Wohnungen und/oder einer Refinanzierung. Eine negative Entwicklung der Nachfrage nach gehobenen Wohnungen könnte dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, diese überhaupt, zu den erwarteten Preisen und/oder erwarteten Zeitpunkten zu verkaufen und/oder die 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu refinanzieren. Gleichzeitig könnte aufgrund negativer wirtschaftlicher Entwicklungen die Finanzierung der Projekte nur zu erschwerten Bedingungen oder gar nicht möglich sein oder die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen. Diese Risiken könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 beeinträchtigen.
	Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.
	Das Risikomanagementsystem der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen. Trotz Bestehens eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannte oder unerkannte Risiken für die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bestehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Risikomanagementsystem sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellt oder versagt und sich solche Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe verwirklichen oder nicht schnell genug erkannt werden. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin haben.
	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten. Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden können und der Verlust von Vermögen könnte im Extremfall zur Insolvenz der Emittentin führen. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin haben.
	Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen. Es besteht das Risiko, dass Altlasten und andere Umweltrisiken und -schäden auf den Grundstücken, die die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe im Rahmen ihrer Projekte akquiriert hat, bisher nicht erkannt wurden und dass diese Schäden erst später entdeckt werden oder, dass bereits erkannte Risiken falsch eingeschätzt worden sind. Dadurch könnten die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 auswirken**.**
	Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ist von ihrem alleinigen Geschäftsführer und alleinigen Gesellschafter abhängig. Sofern dieser vorübergehend oder vollständig nicht mehr zur Verfügung stünde und sich die Projektakquisition dadurch als schwieriger erweisen bzw. nicht mehr gelingen würde und/oder die weitere Unternehmensexpansion stagnieren würde, könnte sich dies negativ auf die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und auch die Emittentin auswirken.
	Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern. Der wirtschaftliche Erfolg der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe wird in hohem Maße auch davon abhängen,

	inwieweit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können. Sofern externe Berater und/oder qualifizierte Fachkräfte Risiken fehleinschätzen oder übersehen, könnte dies zu höheren Kosten und insbesondere auch Verzögerungen führen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens- Ertrags- und Finanzlage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin haben.
D.3	**Zentrale Angaben zu zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.**
	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. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann.
	Die Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf, ist nicht beschränkt. 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.
	Eine Aufstockung der Anleihe und/oder weitere 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. In der Folge könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine geringere Rendite erhalten als erwartet.
	Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.
	Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. 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.
	Die rechtliche Stellung der Anleihegläubiger ist nicht mit der eines Gesellschafters vergleichbar. Die Anleihegläubiger haben keinen Einfluss auf unternehmerische Entscheidungen hinsichtlich der Emittentin. Aufgrund des unternehmerischen Entscheidungen innewohnenden Prognosecharakters können sich diese im Nachhinein als unzutreffend erweisen. 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.

E Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	Der gesamte Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich € 15 Mio. soll nach Abzug von Kosten primär dafür verwendet werden, in neue, weitere Projekte und zwar deren Ankauf, Errichtung bzw. Revitalisierung von Immobilien zu investieren. Dies beinhaltet die Prüfung und den Erwerb von Immobilienobjekten sowie deren Errichtung und/oder Revitalisierung und den anschließenden Verkauf. Wie die Emissionserlöse bei neuen Projekten im Detail verwendet werden, hängt erheblich davon ab, in welchem Volumen ein oder mehrere Projekte umgesetzt werden sollen. Sofern das Volumen der neuen Projekte die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 übersteigt und auch sonst keine weiteren Eigenmittel zur Verfügung stehen, würde die Emittentin eine weitere Fremdfinanzierung insbesondere durch Banken aufnehmen. Eine solche weitere Fremdfinanzierung würde voraussichtlich auf der Ebene der jeweiligen Projektgesellschaft erfolgen. Sofern ein Projekt vorwiegend aus Eigenkapital finanziert wird, würde sich die

		Verwendung des Emissionserlöses voraussichtlich wie folgt sich aufteilen: - Der Emissionserlös wird dabei voraussichtlich in Höhe von weniger als 1 % auf die Prüfung möglicher Immobilienobjekte entfallen. - In Höhe von voraussichtlich 20 bis 30 % soll der Emissionserlös in den Ankauf von Grundstücken und Immobilien investiert werden. Der Anteil kann abhängig vom Standort auch höher sein. - Die verbleibenden Beträge in Höhe von voraussichtlich 70 bis 80 % des Emissionserlöses werden für die im Rahmen der Errichtung oder Revitalisierung notwendigen Planungs- und Bauleistungen verwendet werden. Sofern der Grundstückspreis aufgrund des Standorts hoch ist, kann der Anteil der Errichtungskosten auch geringer ausfallen. Die Umsetzung solcher neuen Immobilienprojekte soll dabei in getrennten Projektgesellschaften erfolgen, an denen die Emittentin sämtliche Gesellschaftsanteile hält. Ferner kann sich die Emittentin an größeren Projektgesellschaften beteiligen. Die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 sollen dabei wirtschaftliches Eigenkapital darstellen und vorzugsweise als Einlage oder Gesellschafterdarlehen den jeweiligen Projektgesellschaften zufließen. Bei den jeweiligen Projektgesellschaften kann dabei zusätzlich Fremdkapital aufgenommen werden. Bis zur Investition in neue Projekte beabsichtigt die Emittentin, den Emissionserlös zwischenzeitlich dafür zu verwenden, Fremdfinanzierungen bei bestehenden Projekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe zurückzuführen. Die Rückführung der Fremdfinanzierungen soll vorwiegend bei solchen Projekten erfolgen, bei denen die Fremdfinanzierungen – sofern eine Investition ansteht – wieder aufgenommen werden können. Des Weiteren beabsichtigt die Emittentin die Gelder vorübergehend und zinstragend bei Banken, zum Beispiel in Festgeld anzulegen, solange und soweit die Emissionserlöse nicht in neue Projekte investiert werden können. Alternativ könnte die Emittentin freie Mittel in Höhe von bis zu 50 % des Emissionserlöses, die noch nicht in Projekte investiert sind, dazu verwenden, diese zu marktüblichen Zinssätzen und aufgrund der Ausschüttungssperre befristet bis zu 3 Monate an den Gesellschafter oder Schwestergesellschaften auszureichen.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	Die Schuldverschreibungen werden **öffentlich angeboten** („**Öffentliches Angebot**“) – über die Zeichnungsfunktionalität der Börse Düsseldorf im Handelssystem XONTRO (die „**Zeichnungsfunktionalität**“). Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen. – über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin und unter www.euroboden.de dafür Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an die Emittentin per Internet oder unterzeichnet per Fax an folgende Faxnummer +49 (0) 89 20 20 86 30 oder sonst an die Adresse Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald geschickt werden. – über ein öffentliches Angebot in Deutschland und Österreich mittels eines Öffentlichen Abverkaufs, bei dem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über das Handelssystem der Börse Düsseldorf über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin verkauft. Der **Ausgabebetrag** für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht (i) bis zu deren Einbeziehung zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen; und (ii) nach deren Einbeziehung zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf - im Öffentlichen Angebot über die Emittentin dem im elektronischen Handelssystem XONTRO ermittelten Schlusskurs am Vortag der

		Zeichnung durch den Anleger (der „Börsenpreis“) zuzüglich Stückzinsen. im Öffentlichen Abverkauf dem im elektronischen Handelssystem XONTRO ermittelten jeweils auf das Geschäft anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen. Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität nach Zuteilung Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung; bei Zeichnung im Rahmen des Öffentlichen Abverkaufs nach Annahme des Erwerbsangebots Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen. Die **Frist des Öffentlichen Angebots** beträgt grundsätzlich: - über die Zeichnungsfunktionalität vom 01.07.2013 bis 12.07.2013 - über die Emittentin vom 26.06.2013 bis 17.06.2014 (Angebotsfrist Emittentin) - mittels des Öffentlichen Abverkaufs ab der Aufnahme des Handels bis zum 17.06.2014. Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der **Bundesrepublik Deutschland und in Österreich.** Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Darüber hinaus erfolgt eine Privatplatzierung in ausgewählten Ländern. Im Rahmen einer Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist bei der Emittentin, Zeichnungsanträge im Wesentlichen entsprechend den Konditionen des Öffentlichen Angebots abzugeben. Die **Zuteilung** erfolgt wie folgt: Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die dem jeweiligen Börsentag zuzurechnenden Zeichnungsanträge jeweils vollständig zugeteilt; erstmals jedoch am 01.07.2013. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, ist die Emittentin für den Zeitraum bis zum 01.07.2013 (einschließlich) und ab dem 01.07.2013 bezogen auf den jeweiligen Börsentag der Überzeichnung berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist. Nach Aufnahme des Handels ist die Emittentin frei, Schuldverschreibungen zuzuteilen. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 15 Mio. gezeichnet wurde.
E.4	Für die Emission wesentliche Interessen, einschließlich Interessen-konflikte.	Herr Höglmaier investiert auch privat in Immobilienprojekte mit kleinerer Größenordnung. Insofern könnte ein Konflikt bestehen, ob ein Projekt privat oder bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe angesiedelt wird. Allerdings sollen die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 insofern nicht für die Investition in solche private Projekte genutzt werden. Soweit zeitweise nicht alle Mittel aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 in Projekte der Euroboden Projektentwicklungs GmbH investiert sind, dürfen diese in Höhe von bis zu 50 % des Emissionserlöses befristet an den Gesellschafter und auch Schwestergesellschaften als Darlehen mit marktüblicher Verzinsung ausgereicht werden. Die Emittentin beabsichtigt dadurch, die Mittel zinsbringend anzulegen. Herr Höglmaier hat gegenüber der Emittentin zugesagt, – sofern möglich – solche Mittel zu nutzen, um bei bankenfinanzierten Immobilienprojekten von Herrn Höglmaier bestehende Kontokorrentlinien zeitweise zurückzuführen und die bei den Kontokorrentlinien eingesparten Zinsen an die Emittentin zu leisten. Nach Einschätzung der Emittentin wird dies bei werthaltigen Immobilien erfolgen.

		Sobald die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe solche Mittel für neue Projekte benötigt, wird Herr Höglmaier unter Ausnutzung seiner Kontokorrentlinien die Darlehen zurückführen. Darlehen an den Gesellschafter und Schwestergesellschaften dürfen entsprechend der Ausschüttungssperre in § 7 Abs. 1 (i) der Anleihebedingungen eine Laufzeit von höchstens drei Monaten nicht überschreiten, solange die Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind. Dies gilt entsprechend für andere freie Mittel bei der Emittentin. Des Weiteren übernehmen die anderen Gesellschaften, an denen Herr Höglmaier beteiligt ist, Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Projekts. Insofern können Interessenkonflikte hinsichtlich Haftungsrisiken und Abrechnungen gegenüber Kunden entstehen. Die Galerie AEA Gesellschaft und die Euroboden Bau GmbH & Co. KG übernehmen dabei u.a. zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH Vertriebsleistungen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bzw. Bauleistungen gegenüber Kunden. Die Berater für die Emission der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 und Finanzintermediäre haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.
E.7	Schätzung der Aus-gaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt (Es werden durch die Emittentin keine solchen Ausgaben den Anleihegläubiger in Rechnung gestellt.)

II. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen 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. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen auswirken.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

Risiken in Bezug auf die Emittentin

Die Euroboden ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entwickelt neue Immobilien und revitalisiert bestehende Immobilien, um sie anschließend insgesamt oder als Teileigentum weiter zu veräußern. Die Errichtung der Projekte durch die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnte komplexer sein, als erwartet. Insbesondere könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse insbesondere an den Schnittstellen zu und unter den Dienstleistern zu Verzögerungen führen und mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und/oder von Euroboden auswirken.

Die Kosten für die Entwicklung könnten höher sein.

Unvorhersehbare von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnten die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte erhöhen.

Höhere Kosten können anfallen, weil beauftragte Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen beauftragte Unternehmen bei mangelhafter Leistung zustehen, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe Kosten der Mängelbeseitigung oder der Verzögerung bei der Errichtung ihrer Projekte selbst zu tragen hat.

Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage, Einwände Dritter insbesondere von Nachbarn und/oder Bürgerinitiativen und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen eintreten.

Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und wegen zusätzlicher Arbeit erheblich steigen. Die von der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe betriebenen Baustellen erfordern eine umfangreiche Logistik. Sofern es dabei zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte sich dies in Mehrkosten oder geringeren Einnahmen bei dem Verkauf niederschlagen.

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. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ein Grund für eine Kostensteigerung sein.

Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.

Die Kosten für die Investition in die Projekte könnten höher sein.

Vor Erwerb der Immobilien beabsichtigt die Emittentin die potentiellen Projekte umfassend technisch, juristisch und wirtschaftlich intern bzw. durch externe Berater zu prüfen. Die Kosten für diese Prüfungen könnten über dem von Euroboden budgetierten Betrag liegen – auch weil Prüfungskosten aufgewendet werden, ohne dass das geprüfte Projekt erworben wird. Dies könnte dazu führen, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe weniger Projekte als geplant umsetzen kann und sich dadurch die Rentabilität der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe verringert. Dies könnte sich nachteilig auf die Wettbewerbsposition und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Die Emittentin könnte Projekte umsetzen, die nicht die erwarteten Erträge erwirtschaften.

Bevor die Emittentin Projekte erwirbt, werden diese technisch, juristisch und wirtschaftlich umfassend durch interne bzw. durch externe Berater geprüft. Trotz des vorhandenen und eingebundenen Know-hows besteht das Risiko, dass Risiken in den Projekten nicht gesehen, nicht in der Höhe und/oder dem Umfang des Risikos und/oder der Eintritt des Risikos sonst nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Sofern solche nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigte Risiken eintreten, könnte die Emittentin geringere Erträge erwirtschaften bis hin zum Risiko eines Totalverlustes der Mittel aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018, die in ein solches Projekt investiert wurden. Es besteht dabei sogar das Risiko, dass solche negativen Ereignisse bei mehreren Projekten – auch in Kombination mit anderen Risiken – sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und sogar zu einem teilweisen oder sogar vollständigen Verlust der Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 führen.

Die Emittentin beabsichtigt, Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 unter anderem zu verwenden, um das wirtschaftliche Eigenkapital in den Projektgesellschaften darzustellen. Die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 haften daher wirtschaftlich nachrangig im Vergleich zu Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften.

Voraussetzung für die Rückführung der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 ist, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und insbesondere die jeweiligen Projekte, die die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe realisiert, Erträge und die Projektgesellschaften der Emittentin Gewinne erwirtschaften, die der Euroboden GmbH zufließen bzw. zur Verfügung stehen, um die Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu erfüllen.

Für die Umsetzung von Projekten wird die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe neben den Erlösen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 voraussichtlich zumindest teilweise Fremdfinanzierung, z.B. von Banken aufnehmen. Die Forderungen von Geschäftspartnern und Finanzierern der jeweiligen Projektgesellschaften sind dabei wirtschaftlich vorrangig gegenüber den Ansprüchen der Anleihegläubiger der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018. Insbesondere Banken und anderen Finanzierern werden regelmäßig auch Sicherheiten eingeräumt.

Sofern nach Erfüllung der Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften und/oder Finanzierern und/oder der Verwertung von Sicherheiten Dritter nicht ausreichend Vermögen zur Verfügung steht, um die Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu erfüllen, besteht für die Anleihegläubiger der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018.

Bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnte ein erhöhtes Insolvenzrisiko aufgrund möglicher Leistungsbeziehungen innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und mit anderen verbundenen Unternehmen sowie aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen bestehen.

Innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und mit anderen verbundenen Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen, insbesondere hinsichtlich Personal-, Controlling- und Marketingleistungen sowie im Zusammenhang mit Projektentwicklungen und Bauleistungen. Zwischen der Emittentin und einigen Projektgesellschaften sind zudem Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen, aufgrund denen die Emittentin verpflichtet ist, auch Verluste auszugleichen. Des Weiteren bestehen zwischen Gesellschaften der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und mit verbundenen Unternehmen Darlehensbeziehungen. Sofern eine der Gesellschaften der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe oder ein verbundenes Unternehmen in eine wirtschaftliche Krise gerät, und Forderungen nicht vollständig und/oder bei Fälligkeit erfüllen kann und/oder Verluste auszugleichen sind, könnte sich dies auch negativ auf die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die Emittentin auswirken.

Bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bestehen Finanzierungsrisiken.

Die Erlöse der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 sollen in Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe investiert werden, wobei zudem in der Regel weitere Finanzierungen wie Bankfinanzierung erforderlich sind. Es besteht das Risiko, dass die Euroboden solche zusätzlichen Finanzierungen nicht in der geplanten Höhe und/oder zum geplanten Zeitpunkt erhält.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe zusätzliche und/oder alternative Finanzierungen insbesondere aufgrund fehlender Liquidität, Fälligkeit von Finanzierungen und/oder Mehrkosten benötigt, um ihre Projekte fertig zu stellen und dafür schlechtere als die erwarteten Konditionen akzeptieren muss. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Sofern sich die Zinsen zu Ungunsten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entwickeln, könnte sich dies negativ auf die Emittentin auswirken. Solche Risiken könnten ebenso nicht vollständig durch entsprechende Sicherungsgeschäfte aufgefangen bzw. durch diese sogar schlechtere Konditionen geschaffen werden. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin auswirken.

Andere Finanzierungsgeber und auch die Erwerber von Wohneinheiten könnten Sicherheiten an Grundstücken und/oder den Projekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe unter anderem 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 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 vollständig erfüllt werden.

Aufnahme von weiterem Fremdkapital.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ist nicht darin beschränkt, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen, Sicherheiten begründen und Ansprüche in den jeweiligen Projektgesellschaften begründen, die sogar wirtschaftlich vorrangig zu den Ansprüchen der Anleihegläubiger aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 stehen. Dies könnte dazu führen, dass die Gesellschaft in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten zahlen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen oder Rückzahlungen auf die 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu erhalten. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz,- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu bedienen oder insolvent werden.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die Kosten für die Errichtung ihrer Projekte einschließlich Gewährleistungsansprüchen und/oder Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs höher sind als erwartet, kalkulierte Finanzierungspuffer überschritten werden und/oder erwartete Erlöse aus dem Verkauf nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt werden können. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Einheiten nicht oder nicht zu den erwarteten Erlösen verkauft werden können oder die Mittel der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert werden können. Dies kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung 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.

Es könnten Änderungen bei den Projekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe aufgrund fehlender Marktnachfrage erforderlich sein.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe realisiert gegenwärtig und plant in der Zukunft Projekte im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien zu realisieren. Es besteht das Risiko, dass bei solchen 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 Standards nicht erfüllt werden können. Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch Imageschäden führen, die wiederum Auswirkungen auf die Möglichkeiten haben können, die Wohneinheiten zu verkaufen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

Es könnten keine geeigneten Objekte verfügbar sein, um die von Euroboden anvisierten Projekte zu verwirklichen.

Aufgrund der Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 soll insbesondere in weitere Projekte investiert werden. Die Immobilienmärkte von München und Berlin sind nach Ansicht der Emittentin derzeit sehr gefragt und insbesondere einfach oder einfacher zu entwickelnde Baugrundstücke sind nur wenige am Markt und es besteht das Risiko, dass die Ankaufskosten überhöht sind. Soweit die Emittentin entsprechend ihrer Ausrichtung damit vermehrt komplexere Projekte entwickelt, könnten die damit verbundenen Risiken unterschätzt werden. Es besteht die Gefahr, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe keine Objekte an den bevorzugten Standorten München und Berlin findet, die sich für die Errichtung anspruchsvoller Wohnimmobilien nach Vorstellung der Emittentin eignen, oder nur solche, die nicht den Erwartungen der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entsprechen. Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnte dann die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 nicht wie erwartet nutzen oder nur für Projekte mit geringerem Anspruch, was sich negativ auf das Image und die weitere Geschäftsentwicklung auswirken kann. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

Technische Risiken.

Die im Rahmen der Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe zu entwickelnden Immobilien stellen besondere Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung, insbesondere hinsichtlich Statik, Klimatechnik und Brandschutz. Sofern die Euroboden Projektentwicklungs 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 Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen.

Neben der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter bei der Errichtung der Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Diese Unternehmen und Personen wie z.B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter könnten den Projekten erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich oder durch Fahrlässigkeit oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen, so dass sich für die Projekte der Emittentin die Ertragslage verschlechtert. Dies kann sich wiederum nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Wohneinheiten.

Die Euroboden Projektentwicklungs 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, die zu finanziellen Einbußen und zeitlich bedingten Nachteilen bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe führen könnten. Insbesondere könnte die Euroboden Projektentwicklungs 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 Projektentwicklungs 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 der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe 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. Dies kann sich wiederum nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Bei einer verspäteten oder fehlenden Fertigstellung der Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe 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, einen neuen Investor zu finden. Dieser könnte nicht entsprechend den zeitlichen Planungen gefunden werden und andere Konditionen fordern. Zudem könnte ein neuer Investor Anpassungen fordern, die zu Mehrkosten

führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit auch der Emittentin auswirken.

Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe benötigt zur Realisierung ihrer Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Neben den bloßen 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, Geschosszahlen, 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 Projektentwicklungs 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.

Erteilte 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.

Zudem besteht das Risiko, dass die Euroboden Projektentwicklungs 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 oder Nachbarn können die Projektrealisierung beeinträchtigen (zeitliche Verzögerungen, schlimmstenfalls Verhinderung der Projektrealisierung insgesamt). 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.

Diese Risiken könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Das regulatorische Umfeld könnte sich 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. 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. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen.

Bei nicht ausreichender Beachtung der gültigen Rechtsnormen kann es zu Gerichtsprozessen und erheblichen Strafen kommen; es ist ferner möglich, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe einzelne oder mehrere Bestimmungen aus mit Vertragspartnern geschlossenen Verträgen verletzt und diese Ansprüche gegen die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe haben. Ebenso könnten Vertragspartner gültige Rechtsnormen verletzen, was zu Ansprüchen gegen die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe führen und Einfluss auf die Reputation und damit den Verkauf der Wohneinheiten haben könnte. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Es könnten auch Regelungen im Zusammenhang mit der Emission und/oder dem Handel der mit diesem Prospekt ausgegebenen Anleihe nach anderen Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands und Österreichs 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 Deutschlands und Österreichs begründet wird, führen. Eine Strafzahlung gegen die Emittentin könnte sich dabei negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden auswirken.

Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.

Die Euroboden Projektentwicklungs 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. Sofern ein solcher Schaden oder ein solches nicht erfasstes Risiko eintritt, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin auswirken.

Risiken hinsichtlich des Verkaufs der Wohnungen und/oder einer Refinanzierung.

Der Verkauf der Wohnungen ist wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarkts im Sinne einer starken Nachfrage nach Wohnungen im gehobenen Marktsegment an den Projektstandorten, derzeit München und Berlin, abhängig. Dieser wird wesentlich von der wirtschaftlichen und politischen Lage sowie der gesellschaftlichen Stimmung und auch der Attraktivität des Objekts sowie der Umgebung aber auch der demographischen Entwicklungen, den Zins- und Steuersätzen vor allem in einem bestimmten, hochpreisigen Segment beeinflusst.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist zudem maßgeblich von der allgemeinen konjunkturellen Lage abhängig. In der Vergangenheit hat sich die Finanzmarktkrise negativ auf den Immobilienmarkt in Deutschland und insbesondere auf die Möglichkeiten zur Veräußerung von Immobilien ausgewirkt. Auch wenn sich mittlerweile eine Erholung der Konjunktur eingetreten ist, besteht weiterhin das Risiko, dass Immobilieninvestoren den Erwerb und Finanzierung von Immobilien auf niedrigem Niveau halten. Zudem ist eine Prognose über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zwangsläufig mit großen Unsicherheiten behaftet.

Eine negative Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen im gehobenen Marktsegment wie die Emittentin beabsichtigt, sie in ihren Projekten anzubieten, und wie sie bereits in ihren gegenwärtigen Projekten anbietet, könnte dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, diese überhaupt, zu den erwarteten Preisen und/oder erwarteten Zeitpunkten zu verkaufen und/oder die Finanzmittel aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 zu refinanzieren. Der Eintritt dieser Risiken könnte die Finanzierung der Projekte erschweren oder ganz verhindern oder dazu führen, dass die Emittentin nicht ausreichende Liquidität erzielt.

Diese Risiken könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 beeinträchtigen.

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

Bei der Errichtung oder Revitalisierung eines Bauwerks 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. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.

Das Risikomanagementsystem der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.

Trotz eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannte oder unerkannte Risiken für die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bestehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Risikomanagementsystem sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellt oder versagt und sich solche Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe verwirklichen oder nicht schnell genug erkannt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin haben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten.

Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden können. Solche Mehrkosten und der Verlust von Vermögen könnten im Extremfall zur Insolvenz der Emittentin führen. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin haben.

Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.

Umweltschäden (wie z.B. Verunreinigung von Gewässern oder Böden) auf den jeweiligen Grundstücken für die Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe stellen ein schwer kalkulierbares Risiko für die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe dar. Es besteht das Risiko, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe, ihre Berater oder einbezogene Gutachter Altlasten, gefährliche Stoffe, Kampfmittel oder Umweltschäden auf den Grundstücken für die Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bisher nicht erkannt haben und dass diese Schäden erst später auf den Grundstücken entdeckt werden, oder, dass bereits erkannte Risiken von der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe, ihren Beratern und Gutachtern 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 Projektentwicklungs Gruppe wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer der Grundstücke für die Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht ausübbar 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 Projektentwicklungs Gruppe. Es besteht die Gefahr, dass die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe allein für die Umweltschäden von Umweltbehörden oder Dritten in Anspruch genommen wird ohne Regress erlangen zu können. Die Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und damit Emittentin erheblich beeinträchtigen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 auswirken.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ist von ihrem alleinigen Geschäftsführer und alleinigen Gesellschafter abhängig.

Herr Stefan Höglmaier hat die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe aufgebaut und ist ihr alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer. Objektankaufsprozesse sowie Unternehmensexpansion sind wesentlich von ihm abhängig. Sofern Herr Höglmaier vorübergehend oder vollständig der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe nicht mehr zur Verfügung steht, könnte die Projektakquisition sich als schwieriger erweisen bzw. nicht mehr gelingen und auch die weitere Unternehmensexpansion stagnieren. Sofern Herr Höglmaier damit vorübergehend oder vollständig nicht mehr zur Verfügung steht, könnte sich dies negativ auf die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und auch die Emittentin auswirken.

Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern.

Der wirtschaftliche Erfolg der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe wird in hohem Maße auch davon abhängen, in wie weit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können. Sofern dies nicht zu marktgerechten Vergütungen gelingt, ist die erfolgreiche Umsetzung der Projekte der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe beeinträchtigt und gefährdet. Sofern externe Berater und/oder qualifizierte Fachkräfte Risiken fehleinschätzen oder übersehen, könnte dies zu höheren Kosten und insbesondere auch Verzögerungen führen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens- Ertrags- und Finanzlage der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und der Emittentin haben.

Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

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 Zulassung der Schuldverschreibungen zum Freiverkehr an der Börse Düsseldorf AG 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.

Die Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf, ist nicht beschränkt.

Die Emittentin könnte gleichrangig mit den Schuldverschreibungen weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Diese Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihr gegenüber 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.

Eine Aufstockung der Anleihe und/oder weitere 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 fest verzinslichen 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 wurde am 31.05.2013 von der Creditreform Rating AG mit dem Unternehmensrating „BB“ bewertet. Ein Rating ist keine Empfehlung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, 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.

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 € 15 Millionen 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 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.

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.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Euroboden GmbH, mit Sitz in Grünwald und der Geschäftsanschrift Am Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz („**WpPG**“) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

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 § 16 WpPG ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von € 15 Millionen und einem Ausgabebetrag wie folgt:

(i) bis zur Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf AG im Handelssegment mittelstandsmarkt 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 16.07.2013 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag wie unten definiert; und

(ii) nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG im Handelssegment mittelstandsmarkt im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Emittentin zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem der Börse Düsseldorf AG ermittelten Schlusskurses am Vortag der Zeichnung durch den Anleger („**Börsenpreis**“) zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 16.07.2013 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag (einschließlich); und

(iii) nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG im Handelssegment mittelstandsmarkt im Rahmen des Öffentlichen Angebot mittels eines Öffentlichen Abverkaufs zu dem im elektronischen Handelssystem der Börse Düsseldorf AG ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 16.07.2013 (einschließlich) bis einen Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Börsentag vorgeht, an dem das Angebot eines Anlegers auf Erwerb von Schuldverschreibungen angenommen wird.

Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 15 Mio. gezeichnet wurde.

Stückzinstag ist der zweite Bankarbeitstag (Düsseldorf) nach dem Börsentag, an dem ein Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Der Börsentag der Anweisung wird dabei nicht mitgerechnet. Sofern der Tag der Anweisung kein Börsentag ist, gilt insofern der nächstfolgende Börsentag.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit, im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des Öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt Schuldverschreibungen zu erwerben.

Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, 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 ihr Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß § 16 WpPG) 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 hat ausschließlich der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Kleine Johannesstraße 4, 20457 Hamburg, die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts für die voraussichtlich am 26.06.2013 beginnende und am 17.06.2014 endende Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

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) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf der Internetseite der Börse Düsseldorf AG (www.boerse-duesseldorf.de).

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

Kleine Johannesstraße 4

20457 Hamburg

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) sowie auf allen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf der Internetseite der Börse Düsseldorf AG (www.boerse-duesseldorf.de).

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 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 darunter schließt nicht 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) nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder

(iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 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 § 16 WpPG 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 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 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 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt VIII insbesondere Ziffer 3* verwiesen.

Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Am Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald, Bundesrepublik Deutschland, eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- der geprüfte Konzernabschluss der Emittentin zum 30.09.2012;
- der geprüfte Konzernabschluss der Emittentin zum 30.09.2011;
- der geprüfte Einzelabschluss der Emittentin zum 30.09.2012;
- der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Emittentin zum 31.03.2013
- Eventuelle Nachträge nach § 16 WpPG.

IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Die Emittentin erhält aus der Emission der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 einen voraussichtlichen Bruttoerlös von € 15 Millionen. Abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Kosten, welche sich auf circa € 750.000,00 bzw. 5 % des Emissionserlöses belaufen, wird der Nettoerlös voraussichtlich € 14,25 Mio. betragen, unter der Annahme vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen zu 100 % des Ausgabebetrags.

Der gesamte Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich € 15 Mio. nach Abzug von Kosten in Höhe von voraussichtlich € 750.000,00 soll primär dafür verwendet werden, in neue, weitere Projekte und zwar deren Ankauf, Errichtung bzw. Revitalisierung von Immobilien zu investieren. Dies beinhaltet die Prüfung und den Erwerb von Immobilienobjekten sowie deren Errichtung und/oder Revitalisierung und den anschließenden Verkauf.

Wie die Emissionserlöse bei neuen Projekten im Detail verwendet werden, hängt erheblich davon ab, in welchem Volumen ein oder mehrere Projekte umgesetzt werden sollen. Sofern das Volumen der neuen Projekte die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 übersteigt und auch sonst keine weiteren Eigenmittel zur Verfügung stehen, würde die Emittentin eine weitere Fremdfinanzierung insbesondere durch Banken aufnehmen. Eine solche weitere Fremdfinanzierung würde voraussichtlich auf der Ebene der jeweiligen Projektgesellschaft erfolgen.

Sofern ein Projekt vorwiegend aus Eigenkapital finanziert wird, würde sich die Verwendung des Emissionserlöses voraussichtlich wie folgt sich aufteilen:

- Der Emissionserlös wird dabei voraussichtlich in Höhe von weniger als 1 % auf die Prüfung möglicher Immobilienobjekte entfallen.
- In Höhe von voraussichtlich 20 bis 30 % soll der Emissionserlös in den Ankauf von Grundstücken und Immobilien investiert werden. Der Anteil kann abhängig vom Standort auch höher sein.
- Die verbleibenden Beträge in Höhe von voraussichtlich 70 bis 80 % des Emissionserlöses werden für die im Rahmen der Errichtung oder Revitalisierung notwendigen Planungs- und Bauleistungen verwendet werden. Sofern der Grundstückspreis aufgrund des Standorts hoch ist, kann der Anteil der Errichtungskosten auch geringer ausfallen.

Die Umsetzung solcher neuen Immobilienprojekte soll dabei in getrennten Projektgesellschaften erfolgen, an denen die Emittentin sämtliche Gesellschaftsanteile hält. Ferner kann sich die Emittentin an größeren Projektgesellschaften beteiligen. Die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 sollen dabei wirtschaftliches Eigenkapital darstellen und vorzugsweise als Einlage oder Gesellschafterdarlehen den jeweiligen Projektgesellschaften zufließen. Bei den jeweiligen Projektgesellschaften kann dabei zusätzlich Fremdkapital aufgenommen werden.

Bis zur Investition in neue Projekte beabsichtigt die Emittentin, den Emissionserlös zwischenzeitlich dafür zu verwenden, Fremdfinanzierungen bei bestehenden Projekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe zurückzuführen. Die Rückführung der Fremdfinanzierungen soll vorwiegend bei solchen Projekten erfolgen, bei denen die Fremdfinanzierungen – sofern eine Investition ansteht – wieder aufgenommen werden können. Des Weiteren beabsichtigt die Emittentin die Gelder vorübergehend und zinstragend bei Banken zum Beispiel in Festgeld anzulegen, solange und soweit die Emissionserlöse nicht in neue Projekte investiert werden können. Alternativ könnte die Emittentin freie Mittel in Höhe von bis zu 50 % des Emissionserlöses, die noch nicht in Projekte investiert sind, dazu verwenden, diese zu marktüblichen Zinssätzen und aufgrund der Ausschüttungssperre befristet bis zu 3 Monate an den Gesellschafter oder Schwestergesellschaften auszureichen.

V. 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, gegründet. Gründer und bis heute alleiniger Gesellschafter der Euroboden GmbH ist Herr Stefan Höglmaier. Ziel der Emittentin ist es, die begehrlichste Marke der Immobilienbranche zu werden.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entwickelt Neubauten und revitalisiert Bestandsimmobilien. Nach der Gründung der Gesellschaft im Jahr 1999 begann sie ihre Geschäftstätigkeit in München und es erfolgten die ersten Revitalisierungsprojekte in urbanen Lagen Münchens. Bereits das erste abgeschlossene Projekt, Flurstraße 20/22 in München-Haidhausen, zeigt nach Ansicht der Emittentin die strategische Ausrichtung und das Verständnis von Architekturkultur der Emittentin. Bei dem Projekt wurden bei einem Volumen von ca. € 4 Mio. sowie 1.000 m² Wohnfläche zehn Wohneinheiten realisiert und 2002 übergeben. Die weiteren Projekte sind nach Ansicht der Emittentin wichtige Bestandteile zum Aufbau einer überzeugenden Referenzliste und zeigen stetiges Wachstum. In den Jahren 2007 bis 2010 wurden in unmittelbarer Nähe zum Gärtnerplatz in München, in der Reichenbachstraße 20-22, 36 Wohneinheiten mit 3.900 m² Vermarktungsfläche und über € 24 Mio. Volumen realisiert. Bei dem Projekt handelt es sich um die Revitalisierung von zwei Bestandsgebäuden sowie einen rückwärtigen Neubau samt großzügiger Tiefgarage. Im Jahr 2011 wurde in München-Maxvorstadt eine Revitalisierungsmaßnahme bei einem Gebäude aus den 50er Jahren realisiert. Das Umsatzvolumen betrug knapp € 20 Mio. bei einer Fläche von ca. 2.500 m² und 28 Wohneinheiten samt Tiefgarage.

Ein wichtiger Schritt für die Unternehmensentwicklung stellte das erste Projekt in Berlin dar. In der Johannisstraße 3, zwischen Museumsinsel und Friedrichsstraße, entstanden 26 Einheiten auf 3.200 m² mit einem Verkaufsvolumen über € 20 Mio. Das Neubauvorhaben wurde weltweit veröffentlicht und zeigt nach Ansicht der Emittentin den internationalen Architekturanspruch der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe.

Seit ihrer Gründung hat die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe insgesamt 265 Einheiten mit mehr als 25.000 m^2 verkauft, wobei das Verkaufsvolumen insgesamt bei mehr als € 135 Mio. lag.

Nach Ansicht der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe gehört sie zu den führenden Bauträgern im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien im deutschsprachigen Raum.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe konnte für ihre Projekte bereits zahlreiche Auszeichnungen wie folgt gewinnen, wie z.B.:

- Architekturpreis „Zukunft Wohnen 2012“: http://www.architekturpreis-zukunft-wohnen.de/preis-2012/preistraeger.html
- best architects Award 2011: http://bestarchitects.de/de/2011/name/claus-schuh-ulrich-pfannschmidt-ehem.-schuh-pfannschmidt-architekten/1.html
- Deutscher Fassadenpreis 2010: http://www.fassadenpreis.de/pariser-str-muenchen.html
- Architekten Award 2010: http://www.heinze.de/architekturobjekt/p22-muenchen/10002007
- Ehrenpreis für guten Wohnungsbau Stadt München 2010 - Wohnen im Alter und vorbildliche Sanierung 2010: http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Publikationen.html > Broschüren zur Wohnungsbauförderung > Ehrenpreis für guten Wohnungsbau - Broschüre (5,8 MB, PDF)
- Velux Architekten-Wettbewerb 2009: http://www.velux.de/de-DE/Documents/PDF/Architektur/AW_Dokumentationen/VELUX_AW09_Dokumentation.pdf
- Jung, schön und noch zu haben 2009: http://www.sueddeutsche.de/geld/jung-schoen-und-noch-zu-haben-geteilte-trophaeen-1.150214
- Münchner Fassadenpreis 2008: http://www.u-architekten.de/#/projekte/wohnungsbauten/revitalisierung-gaertnerplatzviertel (Die Stadt München hat die Preisträger leider nicht auf ihrer Webpage veröffentlicht)
- Jung, schön und noch zu haben 2007: http://www.sueddeutsche.de/geld/bildstrecke-jung-schoen-noch-zu-haben-reichenbachstrasse-1.566592
- Münchner Fassadenpreis 2005: http://www.arnoldwerner.com/projekt/baldestrasse.muenchen

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.

Sitz der Emittentin ist Grünwald, die inländische Geschäftsanschrift lautet Am Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald, die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 89 202086 30 zu erreichen.

c. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags der Emittentin der An- und Verkauf, die Miete und Pacht, die Vermietung und Verpachtung und das Halten und Verwalten von Immobilien in der Bundesrepublik 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 Gesellschaften ähnlicher Art zu beteiligen oder ähnliche Unternehmen zu erwerben. Sie darf Zweigniederlassungen errichten, soweit die berufsrechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

d. Geschäftsjahr

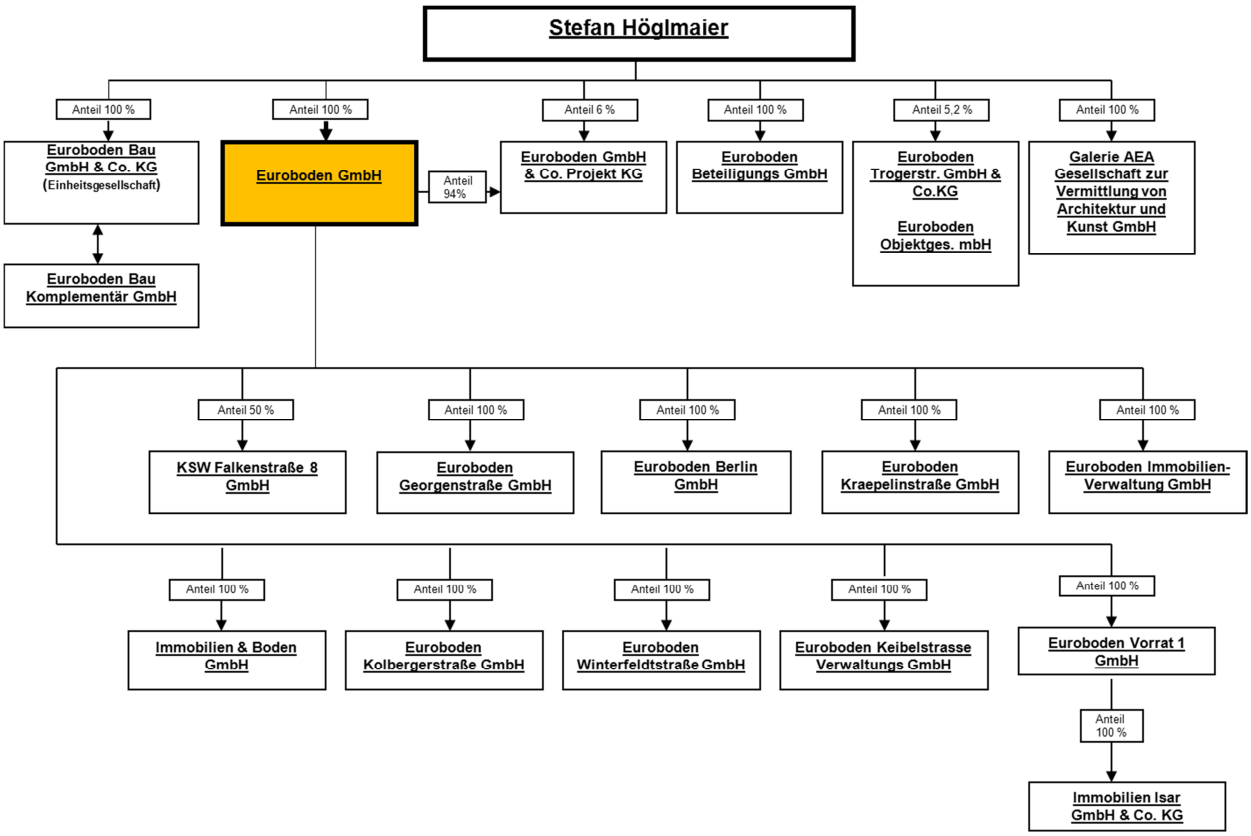
Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01.10. bis zum 30.09.

e. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 102.000 und besteht aus einem Geschäftsanteil. Das Kapital ist voll einbezahlt. Der Geschäftsanteil wird von Herrn Stefan Höglmaier gehalten.

f. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Emittentin ist die Euroboden GmbH, die Obergesellschaft der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Die Zentrale ist in Grünwald. Das nachfolgende Schaubild zeigt die Konzern- und Beteiligungsstruktur der Euroboden und deren Stellung in der Euroboden Gruppe zum 30.04.2013.



Die Emittentin ist die Obergesellschaft der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Ihre Geschäftsanteile werden von Herrn Stefan Höglmaier gehalten. Die Emittentin hält fast alle Anteile an ihren jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaften, in denen sie die Projekte umsetzt und zwar wie folgt:

Objektgesellschaft	Sitz	Standort / Projekt	Anteilshöhe in %
Euroboden Beteiligungs GmbH*	Grünwald	München, Wilhelmstraße 30	100 Wirtschaftliche Beteiligung, allerdings nicht in den Konzernbereich einbezogen
Euroboden Berlin GmbH**	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	100
Euroboden Georgenstraße GmbH**	Grünwald	München, Georgenstraße 83	100
Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH**	Grünwald	München, Arcisstraße 57	100
Euroboden Kraepelinstraße GmbH**	Grünwald	München, Kraepelinstraße 51 a	100
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	Komplementärin der Personengesellschaften	100
KSW Falkenstraße 8 GmbH	München	München, Falkenstraße 8 (Projekt in Zusammenarbeit mit einem Münchner Bauträgerunternehmen, nicht unter der Marke Euroboden)	50 nicht in den Konzernbereich einbezogen
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5 (Kaufvertrag 10/2012)	100
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	Derzeit noch ohne Projekt	100
Immobilien Isar GmbH & Co. KG	Grünwald	Komplementärin: Immobilien & Boden GmbH Kommanditistin: Euroboden Vorrat 1 GmbH Derzeit noch ohne Projekt	100
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	ohne weitere Projekte	94
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße 35 (Kaufvertrag 04/2013)	100

* Zwischen der Euroboden GmbH und der Euroboden Beteiligungs GmbH besteht eine atypisch stille Beteiligung.

** Zwischen der Euroboden GmbH, Grünwald, und der jeweiligen Objektgesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

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

Zu den Gesellschaften Euroboden Bau GmbH & Co. KG und der Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH bestehen Geschäftsbeziehungen, vorwiegend, indem die Gesellschaften parallel für Kunden tätig werden. Die Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH nimmt zudem Aufträge der Emittentin bzw. deren Projektgesellschaften war.

Die Euroboden Beteiligungs GmbH und die Euroboden Trogerstraße GmbH & Co. KG sowie die Euroboden GmbH & Co. Projekt KG haben im Verhältnis zur Euroboden sowie deren übrigen Projektentwicklungsgesellschaften keine wirtschaftliche Bedeutung.

2. Ausgewählte Finanzinformationen

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Euroboden GmbH in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch "HGB" erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Euroboden GmbH. Für den 30.09.2011 und den 30.09.2012 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Konzernjahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 30.09.2011 und den 30.09.2012 entnommen worden. Für die Halbjahre zum 31.03.2012 sowie zum 31.03.2013 sind sie dem ungeprüften Konzernhalbjahresabschluss der Gesellschaft zum 31.03.2013 entnommen worden.

Alle Angaben in Tausend Euro	**31.03.2013**	**30.09.2012**	**31.03.2012**	**30.09.2011**
Euroboden Konzern	**(ungeprüft)**	**geprüft**	**(ungeprüft)**	**geprüft**
Daten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	9.999	21.831	14.110	6.167
Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-5.100	-8.269	-4.664	5.556
Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	4.899	13.562	9.446	11.723
Materialaufwand	3.078	7.262	4.393	7.804
Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)*	1.821**	6.300*	5.053**	3.919*
in % der Gesamtleistung	37,17%**	46,45%*	53,49%**	33,42%*
Personalaufwand	454	787	383	633
Sonstige betriebliche Aufwendungen	992	2.104	1.006	1.049
Sonstige betriebliche Erträge	146	115,71	62	569,61
EBITDA (Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen)	521**	3.523*	3.726**	2.805*
in % der Gesamtleistung	10,63%**	25,98%*	39,45%**	23,93%*
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	86		37	

		108		50
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0	35	35	18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6	12	6	9
Finanzergebnis	-599**	-707*	-421**	-859*
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-164	2.709	3.303	1.897
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	7	842	909	378
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-171	1.867	2.394	1.520
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	5**	26*	5**	91*
Konzernjahresüberschuss (-fehlbetrag)	-166	1.893	2.399	1.429

* ungeprüfte Zahlen, die aus geprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

** ungeprüfte Zahlen, die aus ungeprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

Alle Angaben in Tausend Euro	**31.03.2013**	**30.09.2012**	**30.09.2011**
Daten der Konzernbilanz	**(ungeprüft)**	**geprüft**	**geprüft**
Bilanzsumme	22.664	21.474	34.881
Anlagevermögen	1.260**	1.317*	941*
in % der Bilanzsumme	5,56%**	6,13%*	2,70%*
davon immaterielle Vermögensgegenstände	5	3	8
davon Sachanlagen	904	960	573
davon Finanzanlagen	351	354	360
Umlaufvermögen	21.372**	20.149*	33.934*
in % der Bilanzsumme	94,30%**	92,83%*	97,29%*
davon Vorräte	13.144	15.154	20.228
von den Vorräten abgesetzt: erhaltene Anzahlungen	2.308	5.398	8.443
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.542	4.487	2.272
davon Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.686	508	11.434
Eigenkapital	5.018**	5.189*	3.322*
in % der Bilanzsumme	22,14%**	24,16%*	9,52%*

Rückstellungen	3.272	2.581	1.841
Verbindlichkeiten	14.302	13.610	29.691
davon gegenüber Kreditinstituten	8.904	8.627	26.324

* ungeprüfte Zahlen, die aus geprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

** ungeprüfte Zahlen, die aus ungeprüften Finanzinformationen errechnet wurden.

Alle Angaben in Tausend Euro **Daten der Konzern-Kapitalflussrechnung**	**30.09.2012 geprüft**	**30.09.2011 geprüft**
Cash Flow		
aus laufender Geschäftstätigkeit	8.444	1.909
aus der Investitionstätigkeit	-474	-124
Weitere ausgewählte Finanzinformationen		
Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Geschäftsjahr	9	8

3. Abschlussprüfer

Die historischen Finanzinformationen endend zum 30.09.2011 und zum 30.09.2012 wurden durch die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Harrlachweg 5, 68163 Mannheim, geprüft.

Die Euroboden GmbH ist bisher nicht prüfungspflichtig und hat deshalb bisher keinen Abschussprüfer bestellt; es handelt sich um freiwillige Prüfungen. Die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Die DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat die historischen Finanzinformationen der Euroboden GmbH für die am 30.09.2011 und am 30.09.2012 endenden Geschäftsjahre nach § 316ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

4. Rating

Die Euroboden GmbH wurde am 31.05.2013 von der Creditreform Rating AG mit dem Unternehmensrating „BB“ bewertet. Die Creditreform Rating AG hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform Rating AG wurde am 18.05.2011 entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 registriert. Die Creditreform Rating AG definiert ein Rating der Note „BB“ wie folgt: „Befriedigende Bonität, mittleres Insolvenzrisiko“.

Die von der Creditreform Rating AG 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 von AA bis CCC kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-") hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

5. Überblick über die Geschäftstätigkeit

a. Überblick

Die Euroboden GmbH versteht sich als erste Architekturmarke der Bauträgerbranche. Die Emittentin mit ihren Tochtergesellschaften (Euroboden Projektentwicklungs Gruppe) gehört nach eigener Ansicht zu den führenden Bauträgern im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien im deutschsprachigen Raum. Die Mission der Emittentin steht unter dem Motto „Architekturkultur schafft langfristige Werte“ und hat die Vision die begehrlichste Marke der Immobilienbranche zu sein. Zudem schafft Architekturkultur nach Ansicht der Emittentin Unikate und bedient damit den Megatrend Individualisierung. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt sie durch Auswahl geeigneter Immobilien diese als klare Markenprodukte im Markt zu positionieren und dadurch eine Vorreiterrolle im Markt einzunehmen.

Die Aktivitäten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe umfassen die gesamte Wertschöpfungskette: Standortevaluation, Projektierung, Realisierung und Vermarktung. Der Fokus der Emittentin liegt auf wohnwirtschaftlichen Projekten im Neubau und Bestand.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entwickelt die Projekte ausschließlich in Zusammenarbeit mit nach Einschätzung von Euroboden national wie international renommierten Architekten. Die Projekte von Euroboden wurden bereits vielfach ausgezeichnet.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe konzentriert sich auf den Standort München und hat 2011 ihren Wirkungsradius auf Berlin erweitert. Nach Ansicht der Emittentin ist sie damit in zentralen Wachstumsregionen in Deutschland aktiv.

Produkt der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe ist dabei die Entwicklung von nach Einschätzung der Emittentin anspruchsvollen, einzigartigen Wohneinheiten, durch Schaffung neuer Immobilien oder die Revitalisierung von Bestandsobjekten.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe setzt bei der Unternehmensstrategie auf Differenzierung und beabsichtigt sich vom Wettbewerb durch Schaffung einer mit hoher Qualität verbundenen Marke abzugrenzen. Euroboden arbeitet eng mit nach ihrer Ansicht national wie international renommierten Architekten zusammen. Aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektennetzwerkes ist Euroboden nach ihrer Ansicht in der Lage, Objektqualitäten zu erkennen, die vom Markt nicht gesehen werden und kann sich durch das Akquirieren unterbewerteter Objekte klare Einkaufsvorteile verschaffen. Mit der nach Ansicht der Emittentin starken Markenidentität von Euroboden beabsichtigt Euroboden im Marktvergleich höhere Margen beim Verkauf der Wohneinheiten zu erzielen.

Euroboden übt diverse Sponsorentätigkeiten aus. So sponsort die Emittentin das Konzerthauses von Peter Haimerl in Blaibach und den deutschen Pavillons der 13ten internationalen Architekturausstellung La Biennale di Venezia 2012 „Reduce / Reuse / Recycle“. Seit 2012 ist Euroboden Sponsor der Reihe „ARCH+ features“.

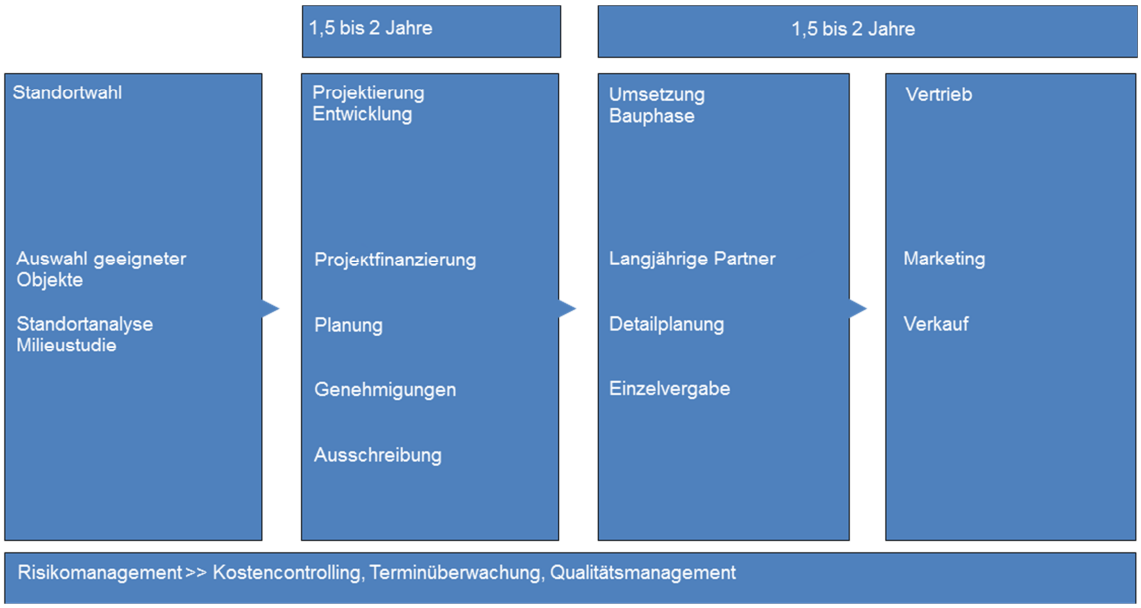
b. Produkte und Dienstleistungen

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe versteht sich explizit auch in der Verantwortung für die gestaltende Architektur und nicht als reiner Bauträger im Sinne des reinen Investors und Risikoträgers. Die gleiche Wertschätzung wie der Neubau erfährt das Bauen im Bestand. Dies beinhaltet den bewussten Umgang mit dem historischen Stadtbild und dessen Weiterentwicklung. Bei der Schaffung von gebautem Raum ist sich Euroboden seiner Verantwortung als Bauherr bewusst. Es entsteht Architekturkultur. Alle Gebäude sollen dabei über ein klares architektonisches Konzept, das sich in konsequenter Weise von außen nach innen durchzieht, verfügen. Dies soll sich auf die Auswahl der Materialien und die Gestaltung der Details erstrecken. Euroboden hat das Ziel, dass jedes Objekt ein Unikat wird.

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe beabsichtigt auf diese Weise, die Zielgruppe der gut situierten, gebildeten, ungebundenen Urbanisten anzusprechen, denen nach Analyse der Emittentin hohe Qualität und Individualität bei der Auswahl ihres Wohnbereichs wichtig ist. Nach Einschätzung der Emittentin verfügt Euroboden über einen hohen Bekanntheitsgrad innerhalb dieser Zielgruppe, der nicht zuletzt auf ihre Zusammenarbeit mit nach ihrer Ansicht renommierten und ausgezeichneten Architekten sowie auf eigene Auszeichnungen zurückzuführen ist.

Herangehensweise an Projekte

Die Wertschöpfungskette: Standortevaluation, Projektierung, Realisierung und Vermarktung. stellt sich für Euroboden zusammengefasst wie folgt dar:



Standortevalution

Regional konzentriert sich die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe derzeit auf die Städte München und Berlin. Damit bedient die Emittentin nach ihrer Ansicht den Megatrend Urbanität.

Hinsichtlich der konkreten Objekte liegt der Fokus der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe auf wohnwirtschaftlichen Projekten im Neubau und Bestand. Um geeignete Immobilienobjekte, also entweder unbebaute Grundstücke oder Grundstücke samt zu restaurierender Immobilie, zu akquirieren, unterzieht die Emittentin bereits vor Ankauf diese einer genauen Prüfung im Hinblick auf Potentiale hinsichtlich Baurecht und architektonischer Entwicklung, und zwar auf Basis kompetenter Architekturstudien. Der Erhalt einer Baugenehmigung und mögliche behördliche Auflagen oder Bedingungen können so nach Ansicht der Emittentin bereits vor Ankauf der Objekte hinreichend eingeschätzt werden. Für das anschließende Genehmigungsverfahren zum Erhalt der Baugenehmigung wird ausreichend Zeit entsprechend der Erfahrung der Emittentin eingeplant.

Bereits in diesem frühen Projektstadium arbeitet die Emittentin mit nach ihrer Einschätzung renommierten Architekten zusammen.

Der Ankauf des konkreten Objekts erfolgt durch eine Projektgesellschaft, an der die Emittentin alle oder einen Teil der Gesellschaftsanteile hält, ebenso die weitere Umsetzung des Projekts. Die jeweiligen Projektgesellschaften greifen bei der Umsetzung auf freie Berater und die Mitarbeiter der Emittentin zurück.

Projektierung, Entwicklung

Anschließend ist es das Ziel von Euroboden in Zusammenarbeit mit nach Ansicht von Euroboden national und international führenden Architekturbüros neue hochwertige Wohnimmobilien zu errichten oder aus einem schon bestehenden Gebäude eine hochwertige Wohnimmobilie zu entwickeln. Dabei soll möglichst nicht in das historische Stadtbild eingegriffen werden, sondern dieses vielmehr nach der Intention der Emittentin weiterentwickelt werden. Die Bearbeitung der Projekte erfolgt dabei in zwei parallelen Arbeitsprozessen: Zum einen werden hierfür Architekten und Ingenieure mit nach Einschätzung der Emittentin außergewöhnlichen Renommee beauftragt. Zum anderen wird die Projektplanung intern durch ein von architektonisch und betriebswirtschaftlich ausgebildeten Projektmanagern geleitetes Projektteam gesteuert. Dabei besteht grundsätzlich das Vier-Augen-Prinzip.

Umsetzung, Bauphase

Die Umsetzung der geplanten Projekte erfolgt ebenfalls in enger Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten und Ingenieuren, die in dieser Phase die Werk- und Detailplanung, Ausschreibung sowie Bauleitung durchführen und bei der Vergabe mitwirken.

Zudem werden in dieser Phase Baufirmen und Handwerker mit der Ausführung der Bauarbeiten beauftragt. Die Emittentin verfügt dabei über ein eigenes breites Netzwerk von Handwerkern. Ferner hat die Emittentin

über die von ihr beauftragten Architekten Zugriff auf deren Netzwerk von Handwerkern, womit sich die Basis noch einmal vergrößert.

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 vergeben und abgerechnet.

Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro und intern durch das Projektteam.

Sofern ausnahmsweise bei einem Projekt die bestehende Immobilie getrennt von den Bauleistungen veräußert werden kann mit der Folge, dass Zahlungen der Erwerber nicht der Makler- und Bauträgerverordnung unterliegen, übernimmt die Euroboden Bau GmbH & Co. KG die Erbringung der Bauleistungen und rechnet diese direkt gegenüber dem jeweiligen Eigentümern ab. Dies ist in der Regel nur dann der Fall, wenn infolge der Baumaßnahme die einzelnen zu verkaufenden Immobilieneinheiten nicht mehr verändert werden. Für die Emittentin hat dies den Vorteil, dass der zu zahlende Kaufpreis nicht den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung unterliegt. Damit stehen die Kaufpreise der Emittentin sofort ergebniswirksam zur Verfügung und stellen keine Anzahlungen dar. Um dieses Geschäftsmodell umzusetzen, hatte bislang eine Tochter der Euroboden GmbH und könnte in Zukunft wieder eine Tochter der Euroboden GmbH bezogen auf die jeweiligen Projekte eine so genannte cost-over-run Garantie übernehmen, nach der sie für eventuelle Mehrkosten bei den Baukostenüberschreitungen bei der Euroboden Bau GmbH & Co. KG für das jeweilige Projekt einsteht. In der Vergangenheit war dies ein Mal bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bei dem Projekt Reichenbachstraße 20 in München der Fall, das inzwischen vollständig abgeschlossen ist.

Vertrieb

Der Vertrieb der Projekte erfolgt abhängig vom Einzelfall über erfahrene Immobilienmakler, die nach Einschätzung der Emittentin im jeweiligen Segment marktführend sind, oder die Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH, deren Gesellschaftsanteile zu 100% von Stefan Höglmaier gehalten werden.

Die Emittentin erreichte bislang regelmäßig aufgrund des nach Ansicht der Emittentin bestehenden Rufs bereits vor Baubeginn und in der Bauphase einen hohen Abverkaufsstand.

Zielkunden

Die Emittentin hat das Ziel mit sehr hoher Qualität und besonderem architektonischem Anspruch eine Klientel zu erreichen, die eine einzigartige Immobilie mit dauerhaftem Wert sucht. Der Preis steht dabei nach Einschätzung der Emittentin für diese Kunden eher im Hintergrund.

Marktsituation und Entwicklungsstandorte

Euroboden entwickelt derzeit ausschließlich Projekte und Immobilien in München und Berlin. Nach Ansicht der Emittentin besteht in diesen Städten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Weitere Standorte, mit nach Einschätzung der Emittentin gutem Wachstumspotential sind für die Zukunft zudem nicht ausgeschlossen.

Die Emittentin hat nach ihrer eigenen Einschätzung in der Bauträgerbranche eine Nischenposition, da sie sich als Architekturmarke positioniert hat. Dabei sind die treibenden Aspekte nach Einschätzung der Emittentin Urbanität und Individualität. Nach Recherchen der Emittentin ist der Markt von individuellen Immobilien ein Wachstumsmarkt.

München

München steht für folgende Aspekte, die für die Projektentwicklung nach Einschätzung der Emittentin wesentlich sind:

- Dynamischer Immobilienmarkt mit hoher Nachfrage und geringem Angebot sorgt für überdurchschnittliches Preiswachstum
- 41 Projekte mit 2.257 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 210.000qm in 2011 (Fertigstellung bis 2014, 50% im Bau)
- Durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 6.000 Euro/qm (+ 5,3% ggü. Vorjahr)
- Beispiel Schwabing-West: höchste Zuwächse bei Neubauaktivitäten mit 15 Projekten und Wohnungen mit 787 Einheiten / heterogene Wohnflächen (43 bis 116qm) / Preisspanne von 3.500 Euro/qm bis 11.000 Euro/qm
- Insgesamt setzt sich der Boom weiter fort: in Teilräumen sind Preisanstiege von mehr als 20% zu verzeichnen.

Quelle: BulwienGesa AG 2012: Marktstudie München Neubau ETW-Projekte

Berlin

Berlin steht für folgende Aspekte, die für die Projektentwicklung wesentlich sind:

- Pulsierende europäische Metropole
- Politisches Zentrum in Deutschland
- Seit 3-4 Jahren ziehen die günstigen Mieten nach Recherche der Emittentin an.
- Stetig steigendes Bauaufkommen: 33 neue Vorhaben mit 1.796 Wohneinheiten in Bezirken „Mitte", „Friedrichshain", „Prenzlauer Berg" in 2012
- Steigende Projektgrößen: 49 Einheiten / Bauvorhaben (+ ca. 33% ggü. 2011)
- Steigende Kaufpreise in allen Wohnungsgrößenklassen: im Schnitt bei 3.930 Euro/qm (+ 5,1% ggü. 2011 / + 17,3% ggü. 2009)
- Durchschnittliche Wohnungsgröße bei 107qm, Einzelprojekte mit mehr als 300qm
- Berlin-Mitte: höchster durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 4.300 Euro (+ 5,4%), aber heterogene Struktur (Preisspannen 2.190 bis 15.000 Euro/qm); höchste Neubauaktivität mit 22,3 Wohneinheiten / 1.000 Einwohner in Bau oder Planung

Quelle: BulwienGesa AG 2012: Marktstudie Berlin Neubau ETW-Projekte

Finanzierungs- und Erwerbsstruktur

Die Emittentin entwickelt ihre jeweiligen Projekte in Projektgesellschaften. Dies dient teilweise sowohl der Haftungsabschirmung als auch der besseren Steuerung. Die jeweiligen Projektgesellschaften werden dafür durch die Emittentin mit Eigenkapital oder eigenkapitalähnlichen Gesellschafterdarlehen ausgestattet.

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 ihrer Projektgesellschaften erfolgt, sodass der in den Projektgesellschaften erzielte Gewinn zum Teil an die Emittentin abgeführt wird und Verluste zu übernehmen sind.

Für die Realisierung der Projekte sind jeweils neben den Mitteln der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe Fremdfinanzierungen z.B. von Banken erforderlich. Bevor ein Projekt beginnt, ist es nach der Kalkulation der Emittentin in der Regel vollständig finanziert.

Projektpartner

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe hat bislang und arbeitet gegenwärtig unter anderem mit den folgenden Architekten zusammen:

- David Chipperfield
- J. Mayer H.
- Arno Brandlhuber
- Hild und K Architekten
- Titus Bernhard Architekten
- Raumstation Architekten
- Claus Schuh Architekten
- Peter Haimerl
- Thomas Unterlandstättner Architekten
- Muck Petzet Architekten

Im Rahmen des Vertriebs der Projekte arbeitet die Emittentin unter anderem mit der Galerie AEA sowie den Immobilienmaklerbüros Engel & Völkers und Duken & v. Wangenheim zusammen. Nach Auffassung der Emittentin ist sie aufgrund der Qualität ihrer Projekte regelmäßig in der Lage namhafte und führende Immobilienmakler für den Vertrieb zu gewinnen.

c. Aktuelle Projekte

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe entwickelt derzeit folgende Projekte oder hat diese gerade fertiggestellt:

OBJEKTGESELLSCHAFT	STANDORT / PROJEKT	Wirtschaftliche Beteiligung Emittentin in %	STATUS ZUM 17.05.2013
Euroboden Berlin GmbH	Berlin, Johannisstraße 3	100	Verkaufsvolumen: ca. € 20,5 Mio. Verkaufsstand: 72 % Bautenstand: 100 % Baukostensicherheit: 100 %
Euroboden Georgenstraße GmbH	München, Georgenstraße 83	100	Verkaufsvolumen: € 19,3 Mio. Verkaufsstand: 100 % Bautenstand: 100 % Baukostensicherheit: 100 %
Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH	München, Arcisstraße 57	100	In Vertrieb und Bau Verkaufsvolumen: ca. € 21,5 Mio. Verkaufsstand: ca. 60 % Bautenstand: ca. 25 % Baukostensicherheit: ca. 60 % Grundstückskosten samt Entwicklung und Baukosten: € 16,9 Mio.
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	München, Kraepelinstraße 51 a	100	In Vertrieb als entwickeltes Grundstück für Globalinvestor seit Mai 2013 Verkaufsvolumen: ca. € 2,5 Mio. Grundstückskosten samt Nebenkosten und Entwicklung: ca. € 1,1 Mio.
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	München, Kolbergerstraße 5 (Kaufvertrag 10/2012)	100	In Entwicklung Verkaufsvolumen: ca. € 35 Mio. Grundstückskosten samt Entwicklung und Baukosten: ca. € 25 Mio.
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Berlin, Winterfeldtstraße 35 (Kaufvertrag 04/2013)	100	In Entwicklung Verkaufsvolumen: 11 Mio. Euro Grundstückskosten samt Entwicklung und Baukosten: 7 Mio. Euro

6. Standorte

Der Hauptstandort der Euroboden GmbH ist in Grünwald. Euroboden entwickelt Projekte in München und Berlin.

7. Investitionen

Seit dem 31.09.2012 bis zum 31.03.2013 hat die Emittentin Investitionen in Höhe von T€ 2.811 zu folgenden Zwecken getätigt:

- *Projekt Arcisstraße, München: T€ 2.383,*
- *Projekt Kraepelinstraße, München: T€ 348*
- *Projekt Kolbergstraße, München: T€ 80*

Seit dem 31.03.2013 wurden für das Projekt Arcisstraße in München zudem weitere T€ 460 getätigt.

Darüber hinaus sind Investitionen in Höhe zwischen € 24 und 29 Mio. beschlossen. Diese sollen wie folgt eingesetzt werden:

- Projektankauf, Planung und Bau Kolbergerstr. 5, München-Herzogpark: ca. € 20-25 Mio.
- Projektankauf und Planung Winterfeldtstr. 35, Berlin-West: ca.€ 4 Mio.

Die Investitionen sollen aus den bei der Emittentin zum Zeitpunkt der konkreten Investition vorhandenen Mitteln finanziert werden. Dies können sowohl Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, Eigenmittel und auch Bankenfinanzierungen sowie Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 sein.

8. Mitarbeiter

Euroboden beschäftigte zum 31.12.2012 ca. 9 Mitarbeiter.

9. 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

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, vertreten zwei gemeinsam oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen. Einzelvertretungsbefugnis kann erteilt werden. Die Geschäftsführer können von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.

Alleiniger Geschäftsführer ist:

Stefan Höglmaier**,** geboren 1974, war von 1993 bis 1999 im Immobilienvertrieb, der Vertriebskoordination und in der Aufbereitung von Projekten selbständig als Dienstleister für verschiedene Bauträgerunternehmen tätig. Bereits in jungen Jahren entdeckte Herr Höglmaier seine Leidenschaft für die Architektur. Im Jahr 1999 gründet der damals erst 24-Jährige die Euroboden GmbH. Er erweitert die Ausrichtung des Bauträgers von seiner herkömmlichen Eigenschaft als Investor und Risikoträger des Bauvorhabens um die Konzentration auf die Architektur.

Herr Höglmaier ist einzelvertretungsberechtigt und berechtigt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Herr Höglmaier ist zudem jeweils Geschäftsführer bei den Projektgesellschaften der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe. Des Weiteren ist Herr Höglmaier Geschäftsführer und Gesellschafter bei folgenden Gesellschaften; Euroboden Bau Komplementär GmbH, Euroboden Beteiligungs GmbH, Euroboden Objektges. mbH, Galerie AEA.

Als Beiratsmitglied der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft setzt sich Stefan Höglmaier für die Vermittlung und Integration von Architekturverständnis im Studiengang der Immobilienökonomie ein.

Darüber hinaus übt er keine Organfunktionen oder andere Tätigkeiten aus, die für die Euroboden GmbH von Bedeutung sind.

Gemäß § 5 der Satzung wird die Euroboden GmbH durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Die Gesellschafterversammlung kann bestimmen, dass einem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilt wird.

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

b. Management

Klaus Kartarius, geboren 1965, ist Dipl.-Ing. Architekt und war ab 1994 bis 2001 in verschiedenen Architekturbüros tätig. Ab 2001 war Herr Kartarius bis 2011 Baumanager und Projektleiter in Führungspositionen bei zwei verschiedenen Bauträger- und Projektentwicklungsunternehmen. Seit 2011 ist Herr Kartarius als Projektmanager bei der Euroboden GmbH beschäftigt und leitet die Projekte über den gesamten Wertschöpfungsprozess. Herr Kartarius verfügt aufgrund seiner langjährigen Erfahrung über Einzelprokura bei der Euroboden GmbH sowie den von ihm betreuten Projektgesellschaften.

Daniela Schmidtke, geboren 1978, ist Dipl.-Ing. (FH) Architektin und Master of Business Administration mit Vertiefung Architektur-Management und war ab 2002 in verschiedenen Architekturbüros tätig. Ab 2009 war Frau Schmidtke bis 2010 als Projektmanagerin in Führungsposition bei einem Immobilienentwickler beschäftigt. Seit 2010 ist Frau Schmidtke als Projektmanagerin bei der Euroboden GmbH angestellt und leitet die Projekte über den gesamten Wertschöpfungsprozess. Frau Schmidtke verfügt aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung über Einzelprokura bei den von ihr betreuten Projektgesellschaften.

Frau Schmidtke und Herr Kartarius üben keine Organfunktionen oder andere Tätigkeiten aus, die für die Euroboden GmbH von Bedeutung sind. Sie sind unter der Geschäftsadresse der Euroboden GmbH (Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald) erreichbar.

c. Potenzielle Interessenskonflikte

Aufgrund der Tätigkeiten für andere Gesellschaften, an denen Herr Höglmaier beteiligt und/oder Geschäftsführer ist, und im Hinblick auf private Projekte des Herrn Höglmaier können Interessenkonflikte bestehen.

Herr Höglmaier investiert auch privat in Immobilienprojekte mit kleinerer Größenordnung, insbesondere handelt es sich dabei um Projekte für die private Vermögensverwaltung von Herrn Höglmaier, die langfristig als Bestandsobjekte im Rahmen seiner Vermögensverwaltung gehalten werden sollen. Insofern könnte ein Konflikt bestehen, ob ein Projekt privat oder bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe angesiedelt wird. Allerdings sollen die Erlöse aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 insofern nicht für die Investition in solche private Projekte genutzt werden.

Soweit zeitweise nicht alle Mittel aus den 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018 in Projekte der Euroboden Projektentwicklungs GmbH investiert sind, dürfen diese in Höhe von bis zu 50 % des Emissionserlöses befristet an den Gesellschafter und auch Schwestergesellschaften als Darlehen mit marktüblicher Verzinsung ausgereicht werden. Die Emittentin beabsichtigt dadurch, die Mittel zinsbringend anzulegen. Herr Höglmaier hat gegenüber der Emittentin zugesagt, – sofern möglich – solche Mittel zu nutzen, um bei bankenfinanzierten Immobilienprojekten von Herrn Höglmaier bestehende Kontokorrentlinien zeitweise zurückzuführen und die bei den Kontokorrentlinien eingesparten Zinsen an die Emittentin zu leisten. Nach Einschätzung der Emittentin wird dies bei werthaltigen Immobilien erfolgen.

Sobald die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe solche Mittel für neue Projekte benötigt, wird Herr Höglmaier unter Ausnutzung seiner Kontokorrentlinien die Darlehen zurückführen. Darlehen an den Gesellschafter und Schwestergesellschaften dürfen entsprechend der Ausschüttungssperre in den Anleihebedingungen eine Laufzeit von höchstens drei Monaten nicht überschreiten, solange die Forderungen aus den 7,375 % Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind. Dies gilt entsprechend für andere freie Mittel bei der Emittentin.

Des Weiteren übernehmen die anderen Gesellschaften, an denen Herr Höglmaier beteiligt ist, Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Projekts. Insofern können Interessenkonflikte hinsichtlich Haftungsrisiken und Abrechnungen gegenüber Kunden entstehen. Wie bereits unter Abschnitt V.1.f dargestellt, übernimmt die Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Architektur und Kunst GmbH Vertriebsleistungen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und die Euroboden Bau GmbH & Co. KG Bauleistungen gegenüber Kunden.

d. 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.

10. Praktiken der Geschäftsführung

a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführer von Euroboden führen als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickeln die strategische Ausrichtung und setzen diese in Abstimmung mit den Gesellschaftern um. Dabei sind sie an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden.

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.

Die Euroboden verfügt über ein Risikomanagement im Wesentlichen wie folgt: Das interne Kontrollsystem und regelmäßige Besprechungen mit den Leitungsgremien stellen sicher, dass die Geschäftsleitung rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Risiken und Schadensfälle sind durch ein konzernweites Sachversicherungskonzept weitgehend abgedeckt. Projektkostenverfolgung, Liquiditäts- und Ertragsanalysen werden durch das betriebliche Controlling zeitnah durchgeführt und regelmäßig an die Geschäftsleitung berichtet, um frühzeitig erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können.

11. Wesentliche Verträge

a. Finanzierungsverträge

Es bestehen Darlehensbeziehungen innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe, zwischen der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und Herr Höglmaier sowie zwischen der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe und Gesellschaften, an denen Herr Höglmaier beteiligt ist („**verbundene Unternehmen**"). Die innerhalb dieser Beziehungen gewährten Darlehen sind mit 1-5 % verzinst. Die Angemessenheit der Bedingungen der jeweiligen Darlehen wurde von der Emittentin in jedem Einzelfall anhand eines Marktvergleichs geprüft. Nach Ansicht der Emittentin sind die Darlehenskonditionen auch bei einem Vergleich mit den aktuell im Markt gewährten Konditionen als angemessen zu beurteilen. Sollten sich die im Markt gewährten Bedingungen in der Zukunft drastisch verändert, so wird die Emittentin nach eigener Aussage die im Rahmen ihrer oben benannten Darlehensbeziehungen gewährten Konditionen anpassen. Diese Beziehungen werden im Folgenden zum Stand vom 03.06.2013 näher dargestellt.

Darlehen innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe

Die Emittentin entwickelt die jeweiligen Projekte in getrennten Projektgesellschaften. Diesen werden in der Regel Darlehen zur Verfügung gestellt. Diese Darlehen stellen strukturell Eigenkapital in den jeweiligen Projektgesellschaften dar. Ziel der Darlehen ist es, freie Liquidität innerhalb der Gesellschaften sinnvoll zu verwenden. Nach Ansicht der Emittentin sind die Konditionen angemessen.

Innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bestehen diverse Rahmenkredite und Verrechnungskonten mit einem Gesamtkreditrahmen von € 23.050.000,00 bei einer Verzinsung von 1 %. Zum 03.06.2013 beliefen sich die Forderungen aus innerhalb der Rahmenkredite gezogenen Darlehen samt aufgelaufenen Zinsen auf insgesamt € 4.306.121,40.

Daneben bestanden zum 03.06.2013 offene Forderungen aus diversen anderen Darlehensvereinbarungen innerhalb der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe sowie aus einem Gesellschafterverrechnungskonto mit einer Verzinsung von 4-4,5% i. H. v. insgesamt € 533.849,38.

Darlehen an den Gesellschafter

Der Gesellschafter Stefan Höglmaier hat Darlehen im Gesamtvolumen von € 1.331.667,03 zwecks Finanzierung von Immobilien zur privaten Vermögensverwaltung bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe aufgenommen. Nach erfolgten Tilgungszahlungen bestanden hieraus zum 03.06.2013 offene Forderungen der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe gegenüber Stefan Höglmaier i. H. v. € 1.311.420,73. Stefan Höglmaier beabsichtigt, nach eigener Aussage, die von der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe an ihn gewährten Darlehen innerhalb der nächsten 18 Monate vollständig zurückzuführen. Nach Ansicht der Emittentin sind die Konditionen angemessen.

Darlehen an verbundene Unternehmen

Die Euroboden Projektentwicklungs Gruppe hat Darlehen im Gesamtvolumen von € 800.000,00 an verbundene Unternehmen ausgereicht. Nach erfolgten Tilgungszahlungen bestanden hieraus zum 03.06.2013 offene Forderungen im Gesamtbetrag von € 462.735,85, verzinst mit 1 %. Nach Ansicht der Emittentin sind die Konditionen angemessen.

Finanzierungen durch Banken

Bei der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe bestehen Finanzierungsverträge mit Banken sowie anderen Dritten zu, mit nach Ansicht der Emittentin üblichen Konditionen und in üblichem Umfang.

b. Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge

Zwischen der Emittentin und den in Abschnitt V.1.f. angegebenen Gesellschaften wurden Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Diese sehen nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen vor.

c. Dienstleistungsvertrag innerhalb der Gruppe

Die Emittentin erhält von den anderen Gesellschaften der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe eine Kostenumlage für die folgenden konzerninternen Leistungen:

- Interne Verwaltung, u.a. Personal, Controlling, Finanzen
- Prüfung von Projekten und technische Dienstleistungen

Dafür wurden nach Ansicht der Emittentin marktübliche Kostenerstattungen durch Umlagen zu Grunde gelegt

d. Versicherung

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

12. 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 Projektentwicklungs Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

13. Markenrechte

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

14. Jüngste Entwicklung und Trends

Die Emittentin geht davon aus, dass sich der Markt für nach Einschätzung der Emittentin anspruchsvolle Wohnimmobilien insbesondere in Berlin und München weiterhin positiv entwickelt und Objekte in hoher Qualität nachgefragt werden.

Derzeit sind für die Emittenten kurz- oder mittelfristig keine Anzeichen erkennbar, dass es zu einem Rückgang der Nachfrage nach Immobilien auf dem Münchner- und Berliner Immobilienmarkt kommen könnte. Die Emittentin geht davon aus, dass sie mit den Projekten, die sie sich bereits für die nächsten drei Wirtschaftsjahre gesichert hat, an den prognostizierten Steigerungen der nächsten Jahre partizipieren kann. Die Emittentin verfügt bereits jetzt über kaufvertraglich gesicherte Objekte, die nach ihrer Meinung unterbewertet sind sowie konkrete Ankaufsmöglichkeiten von weiteren nach Einschätzung der Emittentin unterbewerteten Objekten. Die Emittentin geht daher von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 30.09.2012 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

15. Veränderungen in der Handelsposition und Finanzlage

Seit dem Ende des letzten Konzernabschlusses zum 30.09.2012 bis zum Datum dieses Prospekts sind keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Euroboden Projektentwicklungs Gruppe eingetreten.

VI. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Die Euroboden GmbH emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von € 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) (nachfolgend auch die „**Anleihe 2013**“), eingeteilt in 15.000 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 € 15 Mio. gezeichnet wurde.

Für die Anleihe 2013 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:

§ 1
STATUS, FORM, VERBRIEFUNG

(1) Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.

(2) Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, 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 2013 werden von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, (die „**Clearstream**“) unter Nutzung des TEFRA D Verfahrens der Clearstream ausgegeben und verwahrt.

(a) Die Schuldverschreibungen sind anfänglich durch eine oder mehrere vorläufige Globalurkunden (die „**vorläufige Globalurkunden**”) ohne Zinsscheine verbrieft. Die vorläufigen Globalurkunden werden gegen Schuldverschreibungen in den festgelegten Stückelungen, die durch eine oder mehrere Dauerglobalurkunden (die „**Dauerglobalurkunden**” und zusammen mit der vorläufigen Globalurkunde jeweils eine „**Globalurkunde**”) ohne Zinsscheine verbrieft sind, ausgetauscht.

(b) Die vorläufigen Globalurkunden werden an einem Tag gegen die Dauerglobalurkunden ausgetauscht, der nicht weniger als 40 Tage nach dem Tag der jeweiligen Ausgabe liegt. Ein solcher Austausch darf nur nach Vorlage von Bescheinigungen erfolgen, wonach der oder die wirtschaftlichen Eigentümer der durch die vorläufigen Globalurkunden verbrieften Schuldverschreibungen keine U.S.-Personen sind (ausgenommen bestimmte Finanzinstitute oder bestimmte Personen, die Schuldverschreibungen über solche Finanzinstitute halten), jeweils im Einklang mit den Regeln und Verfahren des Systems der Clearstream. Zahlungen auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen nach § 3 Abs. 1, die durch vorläufige Globalurkunden verbrieft sind, erfolgen erst nach Vorlage solcher Bescheinigungen. Eine gesonderte Bescheinigung ist für jede solche Zahlung erforderlich. Jede Bescheinigung, die am oder nach dem 40. Tag nach dem Tag der jeweiligen Ausgabe der durch die vorläufigen Globalurkunden verbrieften Schuldverschreibungen eingeht, wird als ein Ersuchen behandelt werden, diese vorläufigen Globalurkunden gemäß dieses Absatzes auszutauschen. Wertpapiere, die im Austausch für die vorläufigen Globalurkunden geliefert werden, dürfen nur außerhalb der Vereinigten Staaten entsprechend lit (c) geliefert werden.

(c) Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Vereinigte Staaten**” die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana

Islands).

(4) Die Globalurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Emittentin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.

(5) „**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) 16.07.2013 (der „**Zinsbeginn**") bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 definiert (ausschließlich) mit jährlich 7,375 %. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 16.07. 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 fünf 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 jährlich berechnet. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres Act/Act (ISMA-Regel 251).

§ 3
ZAHLUNGEN

(1) Die Emittentin verpflichtet sich unbedingt und unwiderruflich, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 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 nach § 6 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.

Die Zahlung auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen, die durch vorläufige Globalurkunde verbrieft sind, erfolgt nur nach ordnungsgemäßer Bescheinigung gemäß § 1 Abs. 3 lit (b).

(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

auszuzahlenden 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 16.07.2018 (der „**Fälligkeitstag**") zurückgezahlt. Der „**Rückzahlungsbetrag**" in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Schuldverschreibungen.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, alle oder einen Teil der ausstehenden Schuldverschreibungen ab dem 16.07.2017 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 in Höhe eines vorzeitigen Rückzahlungsbetrags von 101 % des zurückzuzahlenden Nennbetrags der Schuldverschreibungen zurückzuzahlen. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und die Auswahl der zu kündigenden Schuldverschreibungen frei vorzunehmen. Die Emittentin ist dabei insbesondere auch berechtigt, alle Schuldverschreibungen anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen.

§ 5
DIE ZAHLSTELLE

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

Bankhaus Gebr. Martin AG
Kirchstraße 35
73033 Göppingen.

(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 eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten ihrer Anleihegläubiger anbietet oder trifft, 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 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 Gesellschaftanteile 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 der Gesellschafter der Emittentin nach einem Börsengang mindestens 20 % der Stimmrechte an der Emittentin hält.

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.

(g) (Änderung der Geschäftstätigkeit, Veräußerung des gesamten Vermögens) Die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften ihr gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen an Dritte (außer der Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften) überträgt und dafür keinen Gegenwert erhält, der dem angemessenen Marktpreis des Vermögens entspricht und der Verkaufspreis nicht zu mindestens 75 % in bar bezahlt wird.

(h) (Cross default) Ein Gläubiger von Finanzverbindlichkeiten solche in Höhe von mindestens € 1 Mio. aufgrund wesentlicher Pflichtverletzungen der Emittentin – insbesondere Zahlungsausfall – außerordentlich kündigt und/oder Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt € 1 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. (h) kann nur innerhalb von 30 Tagen nach der Mitteilung entsprechend § 10 ausgeübt werden; oder

(i) (Ausschüttungssperre) 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, (i) Gewinne und/oder sonstige Beträge ausgeschüttet werden und/oder (ii) Darlehen und/oder vergleichbare Finanzinstrumente für einen Zeitraum von länger als 3 Monaten gewährt wurden; oder

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 entweder (a) 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 geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin zu übermitteln oder (b) bei der

Depotbank des Anleihegläubigers zur Weiterleitung an die Emittentin über das Clearing System zu erklären.

(3) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. (a) und (e) bis (i) 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.

§ 8
BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG

(1) Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger (i) die Anleihe 2013 (mit im Wesentlichen gleichen Bedingungen und gegebenenfalls mit Ausnahme hinsichtlich der Begebung, des Ausgabebetrag und des Verzinsungsbeginns) aufzustocken und/oder (ii) weitere Schuldverschreibungen zu begeben.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, Schulverschreibungen 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 2013 ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Schuldverschreibungen entsprechend §§ 2, 3, 4 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 Absatz 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 Absatz 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 nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.euroboden.de). Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der 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 definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Mitteilende zum Zeitpunkt der Mitteilung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, 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: (i) 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, und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem System der Clearstream eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält; und (ii) er legt eine Kopie der die betreffenden Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde vor, deren Übereinstimmung mit dem Original eine vertretungsberechtigte Person des Systems der Clearstream oder des Verwahrers des Systems der Clearstream bestätigt hat, ohne dass eine Vorlage der Originalbelege oder der die Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde in einem solchen Verfahren erforderlich wäre. 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.

VII. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Österreich im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Die nachfolgenden Darstellungen der deutschen und österreichischen Besteuerungssituationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Wertpapiere notwendig sein könnten. Es werden lediglich die wesentlichen Vorschriften der jeweiligen Besteuerung der Einkünfte in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsfolgen von den persönlichen Verhältnissen der Anleger abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland oder der Republik Österreich geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Wertpapiere sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte (in Österreich des Unabhängigen Finanzsenats, UFS) maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde oder eines Finanzgerichts (bzw. des österreichischen UFS) von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Beurteilung der Emittentin widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann und daher dringend empfohlen wird, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

1. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Personen (natürliche und juristische), die in Deutschland steuerlich ansässig sind (insbesondere Personen, die Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben), unterliegen nach Maßgabe etwaiger abkommensrechtlicher Beschränkungen in Deutschland unbeschränkt der Besteuerung (Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer, jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer und ggf. Gewerbesteuer) mit ihrem weltweiten Einkommen, unabhängig von dessen Quelle, einschließlich Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art und, in der Regel, Gewinnen aus deren Veräußerung.

Bei im Inland ansässigen Anlegern unterliegen auf die Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf und ggf. Kirchensteuer, deren Höhe je nach Bundesland variiert), wenn die Schuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Zahlstelle (ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank) verwahrt werden.

Bei im Inland ansässigen Privatanlegern (die die Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten) unterliegt darüber hinaus auch der Gewinn aus der Veräußerung bzw. Einlösung der Schuldverschreibungen der Kapitalertragsteuer, sofern die Schuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Zahlstelle verwahrt werden. Für natürliche Personen ist durch den Steuerabzug die Einkommensteuer grundsätzlich abgegolten. Allerdings ist im Anwendungsbereich der Abgeltungsteuer auch ein Abzug von Werbungskosten, die im Zusammenhang mit den Kapitalerträgen stehen, (über einen Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR bzw. 1.602 EUR bei zusammenveranlagten Ehegatten hinaus) ausgeschlossen. Die Einbehaltung der Abgeltungsteuer unterbleibt zum einen im Rahmen eines Freistellungsauftrages, zum anderen soweit der Halter der Wertpapiere eine Nichtveranlagungsbescheinigung bei der Zahlstelle (deutsche Banken, die dem deutschen Gesetz über das Kreditwesen vom 10.07.1961 i.d.g.F. unterliegen) einreicht. Negative Kapitaleinnahmen (z.B. gezahlte Stückzinsen) und Verluste aus Kapitalvermögen (z.B. Veräußerungsverluste) sind grundsätzlich nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen des laufenden bzw. der folgenden Jahre verrechenbar. In bestimmten Fällen kann der Anleger beantragen, abweichend von der Abgeltungsteuer mit seinem persönlichen Steuersatz besteuert zu werden, wenn dies für ihn günstiger ist.

Bei inländischen Kapitalgesellschaften und anderen inländischen gewerblichen Anlegern wird im Fall der Veräußerung bzw. Einlösung grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten. Bei diesen Anlegern unterliegen daher grundsätzlich nur auf die Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen der Kapitalertragsteuer. Die Kapitalertragsteuer hat insoweit jedoch keine abgeltende Wirkung, d.h. sie kann ggf. bei der Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuer-Veranlagung etwa durch Anrechnung berücksichtigt werden.

Bei im Ausland ansässigen Anlegern unterliegen unter den Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen und Gewinne aus der Veräußerung bzw. Einlösung der Schuldverschreibungen in Deutschland grundsätzlich nicht der Kapitalertragsteuer. Dies gilt selbst dann, wenn die Schuldverschreibungen durch eine inländische

Depotstelle verwahrt werden. Ausnahmen gelten z.B. dann, wenn die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebstätte des Anlegers gehalten werden.

Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Die Emittentin übernimmt daher auch keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern an der Quelle.

Anlegern wird ferner empfohlen, im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen der Anlage eine verbindliche Beratung durch den eigenen steuerlichen Berater einzuholen. Eine derartige Beratung kann durch die vorstehenden Ausführungen nicht ersetzt werden.

2. Besteuerung in der Republik Österreich

Sowohl Zinsen als auch Erträge aus realisierten Wertsteigerungen, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt werden, sind in Österreich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Sofern sie von einer auszahlenden Stelle in Österreich (österreichisches Kreditinstitut oder österreichische Niederlassung eines nicht-österreichischen Kreditinstituts) an eine natürliche Person ausgezahlt werden, die in Österreich ansässig ist, unterliegen sie der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %. Falls Einkünfte aus Kapitalvermögen dem Anleger nicht über eine auszahlende Stelle in Österreich zufließen, sind sie in die Steuererklärung aufzunehmen und unterliegen im Veranlagungswege einem 25 %igen Sondersteuersatz. Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen ergeben sich aus der Differenz zwischen dem erzielten Erlös (z.B. Verkaufserlös, Einlöse- oder andere Abfindungsbeträge) und den Anschaffungskosten (angefallene Zinsen werden jeweils mit einbezogen). Bei privat gehaltenen Schuldverschreibungen beinhalten die Anschaffungskosten keine Anschaffungsnebenkosten, während bei betrieblich gehaltenen Schuldverschreibungen auch Anschaffungsnebenkosten enthalten sein dürfen. Bei Schuldverschreibungen, die nicht zur selben Zeit erworben werden, aber auf demselben Depot mit derselben Identifizierungsnummer gehalten werden, wird für die Anschaffungskosten ein Durchschnittspreis herangezogen. Aufwendungen und Ausgaben, die direkt mit Einkünften aus Kapitalvermögen in Zusammenhang stehen, sind nicht steuerwirksam.

Realisierte Wertsteigerungen werden auch dann angenommen und besteuert, wenn eine natürliche Person ihren Inländerstatus verliert (z.B. ins Ausland zieht) oder im Falle eines Depotwechsels. In beiden Fällen sind Ausnahmen möglich, beim Verlust des Inländerstatus etwa dann, wenn der Anleger in einen anderen EU Mitgliedstaat zieht und beim Depotwechsel, wenn ein gewisses Informationsverfahren erfüllt wird.

Durch den Kapitalertragsteuerabzug von 25 % ist für natürliche Personen die Einkommensteuerschuld abgegolten (Endbesteuerung), wenn die Schuldverschreibungen rechtlich wie tatsächlich öffentlich angeboten wurden; im Ergebnis gilt Ähnliches auch für den Fall der Besteuerung durch Veranlagung mit dem Sondersteuersatz von 25 %. Gewisse Ausnahmen sind möglich (insbesondere für Investoren, deren persönliches Steuerniveau geringer als 25 % ist) und per Antrag durchzusetzen. Ob ein solcher Antrag steuerrechtlich günstig ist, muss mit einem steuerrechtlichen Berater geklärt werden.

Verluste aus Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, können nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden und selbst dabei ist nur ein eingeschränkter Verlustausgleich möglich. Der Verlustausgleich ist von der jeweiligen Depotbank durchzuführen, wobei 2013 verfahrenstechnische Übergangsregelungen gelten. Ein Verlustvortrag ist bei Kapitalvermögen nicht möglich.

Im Grunde sind dieselben Regeln wie oben beschrieben auch auf Schuldverschreibungen natürlicher Personen anwendbar, wenn sie im Betriebsvermögen gehalten werden. Die wichtigsten Unterschiede sind folgende: Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unterliegen nicht der Endbesteuerung und sind daher in die Steuerklärung einzubeziehen. In einem ersten Schritt können Abschreibungen und realisierte Verluste aus den Schuldverschreibungen mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen aus Kapitaleinkünften ausgeglichen werden. In einem zweiten Schritt sind 50 % der übrigen Verluste mit anderen Einkünften ausgleichsfähig oder können vorgetragen werden. Zu den Anschaffungskosten zählen, wie oben bereits erwähnt, auch Anschaffungsnebenkosten.

Zu beachten ist, dass Aufwendungen und Ausgaben, die direkt mit Einkünften aus Kapitalvermögen in Zusammenhang stehen auch dann nicht steuerwirksam sind, wenn die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten werden.

Kapitalgesellschaften, die in Österreich ansässig sind oder in Österreich eine Betriebsstätte haben, erzielen grundsätzlich betriebliche Einkünfte. Die Erträge aus den Schuldverschreibungen unterliegen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer durch eine auszahlende Stelle in Österreich kann unterbleiben, wenn die jeweilige Kapitalgesellschaft der auszahlenden Stelle eine Befreiungserklärung schickt, die unter anderem bestätigt, dass die Erträge aus den Schuldverschreibungen Betriebseinnahmen sind, und diese Erklärung auch dem Finanzamt zugestellt wird. Verluste können im

Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden. Falls keine Befreiungserklärung abgegeben wird, ist eine einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuerschuld anzurechnen oder zu erstatten.

Spezielle steuerrechtliche Regelungen gelten im Zusammenhang mit Privatstiftungen.

Bei nicht in Österreich ansässigen Anlegern unterliegen Kapitaleinkünfte aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Eine auszahlende Stelle in Österreich hat dennoch Kapitalertragsteuer einzubehalten, es sei denn der Anleger weist ihr gegenüber seinen Status als nicht in Österreich ansässiger Anleger nach. Eine beschränkte Steuerpflicht in Österreich wäre jedoch gegeben, wenn die Schuldverschreibungen dem Betriebsvermögen einer Betriebstätte in Österreich zuzurechnen sind. Für natürliche Personen, die in einem anderen EU Mitgliedstaat ansässig sind, gelten besondere Bestimmungen und möglicherweise eine Abzugsteuer auf Zinsen von 35 %, sofern die auszahlende Stelle in Österreich ist (siehe sogleich unter der Überschrift EU-Zinsrichtlinie).

Die österreichische Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde 2008 abgeschafft. Werden bestimmte Betragsgrenzen überschritten, könnte jedoch eine Schenkungsmeldung erforderlich werden.

3. EU-Zinsrichtlinie

Deutschland

In Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie (EG-Richtlinie 2003/48/EG) werden gemäß der deutschen Zinsinformationsverordnung vom 26.01.2004 i.d.g.F. Zinsen, die eine in einem Mitgliedstaat der EU (bzw. gewissen assoziierten Gebieten) ansässige natürliche Person („wirtschaftlich Berechtigter“) bei einer inländischen Zahlstelle (deutsche Banken, die dem KWG unterliegen) bezieht, an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke der Weiterleitung an die zuständige steuerliche Behörde im jeweiligen Ansässigkeitsstaat gemeldet. Diese Bestimmungen gelten seit dem 1. Juli 2005. Informationen zur Definition eines „wirtschaftlich Berechtigten“, des Zinsbegriffes sowie des Meldeverfahrens sind einem Anwendungsschreiben zur Zinsinformationsverordnung (BMF Schreiben vom 30. Januar 2008, IV C 1-S 2402-a/0) enthalten.

Österreich

In Österreich ist die EU-Zinsrichtlinie durch das EU-Quellensteuergesetz (BGBl I 2004/33 i.d.g.F.) umgesetzt. Danach sind Zinsen, die von einer österreichischen Zahlstelle an Anleger in einem anderen EU Mitgliedstaat gezahlt werden, mit einer EU-Quellensteuer von 35 % belastet. Die EU-Quellensteuer wird nicht abgezogen, wenn der Anleger der Zahlstelle eine von seinem Wohnsitzfinanzamt auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt, die persönliche Daten auflistet, insbesondere Namen, Anschrift, Steuernummer, Kontonummer und ähnliche Details.

VIII. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE

1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die Schuldverschreibungen lautet DE 000A1RE8B 0, die Wertpapierkennnummer (WKN) A1RE8B.

2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde vom Geschäftsführer der Emittentin am 10.06.2013, der Gesellschafterversammlung der Emittentin am 10.06.2013 beschlossen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

3. Bedingungen des Angebots

a. Das Angebot

Die Emittentin bietet nicht nachrangige und besicherte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 15.000.000,00 im Wege der Eigenemission an. Die Emission erfolgt auch, wenn ein geringerer Betrag als € 15 Mio. gezeichnet wurde.

Das Angebot besteht aus

(i) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Börse Düsseldorf AG, im Handelssystem XONTRO bereit gestellt wird (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), sowie

(ii) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Deutschland und Österreich,

(iii) einem öffentlichen Angebot in Deutschland und Österreich mittels eines Öffentlichen Abverkaufs, bei dem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle, der Börse Düsseldorf AG als Finanzkommissionärin verkauft, sowie

(iv) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Osterreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren (die „**Privatplatzierung**“).

Die Angebote nach lit. (i), (ii) und (iii) nachfolgend auch zusammen das „**Öffentliche Angebot**“.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren und außerhalb Österreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren voraussichtlich zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist 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 und in Österreich. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Die Ausgabe der Schulverschreibungen erfolgt unter den Voraussetzungen des TEFRA D Verfahrens der Clearstream.

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 den Vorschriften des Wertpapierprospektgesetzes und der Prospektverordnung erstellt. Der Wertpapierprospekt wird voraussichtlich ab dem 20.06.2013 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.euroboden.de voraussichtlich ab dem 20.06.2013 veröffentlicht.

b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Die Schuldverschreibungen werden öffentlich angeboten über die Zeichnungsfunktionalität. Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Börse Düsseldorf AG im Handelssystem XONTRO zugelassen ist oder über einen an der Börse Düsseldorf AG zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XONTRO-Anschluss hat und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist (der „**Handelsteilnehmer**“).

Der Handelsteilnehmer stellt während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung bindende Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität (anonymisiert). Die Zahlstelle nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 23/29.04.2013 entgegen und teilt die eingegangenen Zeichnungsanträge der Emittentin mit.

c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin

Die Schuldverschreibungen werden zudem öffentlich angeboten über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter www.euroboden.de einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an die Emittentin per Internet oder unterzeichnet per Fax an folgende Faxnummer +49 (0) 89 20 20 86 30 oder sonst an folgende Adresse Am Bavariafilmplatz 7 in 82031 Grünwald gesendet werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internet Portals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internet Portals. Nach Aufnahme des Handels ist die Emittentin nicht verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen

d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf

Die Schuldverschreibungen werden zudem ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf AG in Handelssegment mittelstandmarkt, öffentlich angeboten, indem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG im Handelssegment mittelstandsmarkt verkauft. Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Schuldverschreibungen, die im Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG im Handelssegment mittelstandsmark eingestellt sind, annehmen. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen

e. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren und außerhalb Österreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich Luxemburg, Frankreich, und der Schweiz. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt.

f. Frist des Öffentlichen Angebots

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsfunktionalität: 01.07.2013 bis 12.07.2013 („**Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität“**)
- über die Emittentin: vom 26.06.2013 bis 17.06.2014 („**Angebotsfrist Emittentin“**)
- mittels des Öffentlichen Abverkaufs: von der Aufnahme des Handels bis 17.06.2014 („**Angebotsfrist Öffentlicher Abverkauf**“).

Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen. Die Angebotsfristen für das Öffentliche Angebot werden in jedem Fall abgekürzt und enden vor Ablauf der vorgenannten Fristen spätestens an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung vorliegt.

Jedwede Verkürzung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin bekannt gegeben.

g. Zuteilung

Die **Zuteilung** erfolgt wie folgt: Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die dem jeweiligen Börsentag zuzurechnenden Zeichnungsanträge jeweils vollständig zugeteilt; erstmals jedoch am 01.07.2013. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, ist die Emittentin für den Zeitraum bis zum 01.07.2013 (einschließlich) und ab dem 01.07.2013 bezogen auf den Börsentag der Überzeichnung berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen.

Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.

Nach Aufnahme des Handels ist die Emittentin frei, Schuldverschreibungen zuzuteilen.

Anleger, denen Schuldverschreibungen aufgrund des Öffentlichen Abverkaufs angenommen wurden, erhalten die Annahme über das Börsensystem mitgeteilt.

Eine „**Überzeichnung**“ liegt vor, wenn bezogen auf einen Börsentag der Gesamtbetrag der bis zu diesem Börsentag zuzurechnenden Zeichnungsanträge den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen

übersteigt. Zeichnungsanträge werden einem Börsentag zugerechnet, wenn sie bis 17 Uhr bei der Emittentin eingehen bzw. in den Mitteilungen, die die Börse Düsseldorf AG als Betreiber der Zeichnungsfunktionalität bis 17 Uhr eines jeden Börsentages über die erhaltenen Zeichnungsanträge aus dem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität abgibt, berücksichtigt sind.

„**Börsentag**“ ist dabei jeder Tag, an dem die Börse Düsseldorf AG für den Börsenhandel geöffnet ist.

Anleger erhalten die Zuteilungsmitteilung durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung. Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird die Emittentin die Anleger entsprechend den Angaben im Zeichnungsantrag innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Börse Düsseldorf AG) nach Abschluss der Zuteilung informieren.

h. Ausgabebetrag

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht

(i) bis zur Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf AG 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 16.07.2013 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag wie unten definiert; und

(ii) nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Emittentin zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem der Börse Düsseldorf AG ermittelten Schlusskurses am Vortag der Zeichnung durch den Anleger („**Börsenpreis**“) zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 16.07.2013 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag (einschließlich); und

(iii) im Rahmen des Öffentlichen Angebots mittels eines Öffentlichen Abverkaufs dem im elektronischen Handelssystem der Börse Düsseldorf AG ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 16.07.2013 (einschließlich) bis einen Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Börsentag vorgeht, an dem das Angebot eines Anlegers auf Erwerb von Schuldverschreibungen angenommen wird.

Stückzinstag ist der Kalendertag, der dem zweiten Bankarbeitstag (Düsseldorf) nach dem Tag, an dem ein Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Der Tag der Anweisung wird dabei nicht mitgerechnet. Sofern der Tag der Anweisung kein Bankarbeitstag ist, gilt insofern der nächstfolgende Bankarbeitstag.

i. Zahlung Ausgabebetrag

Für Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, ist der Ausgabebetrag innerhalb von 5 Bankarbeitstagen (Düsseldorf) nach Stellung des Zeichnungsantrags auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu zahlen. Soweit Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, nicht oder nicht vollständig zugeteilt werden, werden eventuell zu viel erbrachte Beträge den Anlegern innerhalb von 5 Bankarbeitstagen, frühestens am 16.07.2013 auf ihr benanntes Konto zurücküberwiesen.

Für Schuldverschreibungen, für die die Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, ist der Ausgabepreis nach Zuteilung Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen zu zahlen.

Für die Erwerbsangebote, die im Rahmen des Öffentlichen Abverkaufs angenommen wurden, ist der Ausgabepreis innerhalb von 2 Börsentagen nach Annahme des Erwerbsangebots Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen.

j. Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots

Die Schuldverschreibungen, für die bis zum 12.07.2013 Zeichnungsanträge gestellt und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 16.07.2013 (der „**Ausgabetag**“) begeben. Soweit für Schuldverschreibungen nach diesem Zeitpunkt Zeichnungsanträge gestellt wurden, erfolgt die Begebung grundsätzlich innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (Düsseldorf) nach Zuteilung. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 17.06.2014 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

Nach Zuteilung von Zeichnungsanträgen durch die Emittentin wird die Zahlstelle entsprechend der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 23/29.04.2013 die Schuldverschreibungen, für die über die Zeichnungsfunktionalität Zeichnungsanträge für Schuldverschreibungen gestellt und zugeteilt wurden, im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat

sich in der vorgenannten Vereinbarung verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen an die zeichnenden Anleger entsprechend der Zuteilung zu verkaufen. Die Übertragung von Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, erfolgt nach Zuteilung Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages für die Schuldverschreibungen. Die Zahlstelle ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend dem Zahlstellenvertrag zwischen dem Emittenten und der Zahlstelle vom 23/29.04.2013 weiterzuleiten.

Sofern und soweit die Emittentin, vermittelt durch die Zahlstelle als Finanzkommissionärin, Erwerbsangebote an der Börse Düsseldorf AG angenommen hat, wird sie diese entsprechend den Regelungen der Börse Düsseldorf AG liefern. Nach der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 23/29.04.2013 wird die Zahlstelle Schuldverschreibungen in Höhe der Annahmen vom Erwerbsangeboten im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat sich in der vorgenannten Vereinbarung verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen an die zeichnenden Anleger nach Annahme der Angebote als Finanzkommissionärin zu übertragen und den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin weiterzuleiten.

Die Übertragung sämtlicher Schuldverschreibungen an die Anleger entsprechend der Zuteilung setzt voraus, dass die Zahlstelle die Schuldverschreibungen zur Weiterübertragung von der Emittentin übertragen erhalten hat.

Vor dem Hintergrund der Angebots- und Verkaufsbeschränkungen erfolgt die Begebung der Schuldverschreibungen im Rahmen des TEFRA D Verfahrens der Clearstream Banking AG.

k. Zeitplan

Für das Öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Voraussichtlich 20.06.2013
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite www.euroboden.de	Voraussichtlich 20.06.2013
Beginn der Angebotsfrist Emittentin	26.06.2013
Beginn der Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität	01.07.2013
Ende der Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität	12.07.2013
Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf AG	16.07.2013
Beginn der Angebotsfrist Öffentlicher Abverkauf	Ab Aufnahme des Handels
Ende der Angebotsfrist Emittentin und Öffentlicher Abverkauf	17.06.2014
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite www.euroboden.de	17.06.2014

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 7,375 %. Die Rendite wird dabei wie folgt berechnet: Rendite = (Zinsertrag *100) / 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 Ausgabetag 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. *Angebots- und Verkaufsbeschränkungen*

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 Börse Düsseldorf AG sowie auf Aufnahme in das Handelssegment mittelstandsmarkt wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG erfolgt voraussichtlich am 16.07.2013. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden.

5. Verbriefung

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

6. Clearing und Abwicklung

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, akzeptiert.

7. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen

Herr Stefan Höglmaier als Gesellschafter der Emittentin hat ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission.

Die Berater für die Emission der 7,375 % Schuldverschreibungen 2013/2018, insbesondere die Scala Corporate Finance GmbH, biallas communication & consulting GmbH sowie die Zahlstelle und Finanzintermediäre haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) 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.

FINANZINFORMATIONEN

Inhaltsverzeichnis

Geprüfter Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Euroboden GmbH für das am 30. September 2012 endende Geschäftsjahr F-3

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-3

Konzernbilanz F-5

Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung F-7

Konzern-Anhang F-9

Konzern-Kapitalflussrechnung F-20

Konzern-Eigenkapitalspiegel F-21

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns F-22

Geprüfter Konzernabschluss der Euroboden GmbH für das am 30. September 2011 endende Geschäftsjahr F-52

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-52

Konzernbilanz F-54

Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung F-56

Konzernanhang F-58

Konzern-Kapitalflussrechnung F-69

Konzern-Eigenkapitalspiegel F-70

Geprüfter Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Euroboden GmbH für das am 30. September 2012 endende Geschäftsjahr F-71

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-71

Bilanz F-73

Gewinn-und Verlustrechnung F-75

Anhang F-78

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns F-83

Ungeprüfter Konzern Zwischenabschluss der Euroboden GmbH zum 31. März 2013 ..... F-113

Konzern-Zwischenlagebericht F-113

Verkürzte Konzernbilanz F-116

Verkürzte Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung F-117
Verkürzter Konzernanhang F-117

Geprüfter Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Euroboden GmbH für das am 30. September 2012 endende Geschäftsjahr

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH,

Wir haben den Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel – und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Konzernabschluss zum 30. September 2012 der Euroboden GmbH, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 15. Mai 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Spieß	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

KONZERNBILANZ zum 30. September 2012

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.324,00	7.454,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	316.507,35		324.457,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	643.218,00	959.725,35	248.724,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.031,67		4.031,67
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00
3. sonstige Ausleihungen	337.846,59	354.378,26	343.731,75
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	20.402.625,58		28.671.349,14
2. geleistete Anzahlungen	150.000,00		0,00
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.398.157,00-	15.154.468,58	8.443.173,34-

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		102.000,00	102.000,00
II. Kapitalrücklage		104.303,43	104.303,43
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		89.592,98	89.592,98
IV. Gewinnvortrag		2.998.116,20	1.569.386,12
V. Konzernjahresüberschuss		1.892.999,54	1.428.730,08
VI. Anteile anderer Gesellschafter		2.309,39	28.091,85
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	502.421,33		750.433,89
2. sonstige Rückstellungen	2.079.000,53	2.581.421,86	1.090.698,78
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.627.373,18		26.324.275,22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.081.536,25		528.080,25
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.250,00		6.250,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	3.894.564,73	13.609.724,16	2.831.975,92
D. Passive latente Steuern		93.992,60	26.460,99

KONZERNBILANZ zum 30. September 2012

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	337.091,39		338.220,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.205,60		12.746,55
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.128.213,44	4.486.510,43	1.920.749,59
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		507.623,70	11.434.043,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.429,84	5.444,62
		21.474.460,16	34.880.279,51

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
		21.474.460,16	34.880.279,51

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		21.830.917,87	6.167.138,66
2. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		8.268.723,56	5.555.634,63-
3. Gesamtleistung		13.562.194,31	11.722.773,29
4. sonstige betriebliche Erträge		115.707,09	569.610,29
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		7.262.131,26	7.804.343,97
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	703.906,77		569.322,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	83.436,99	787.343,76	63.740,22
- davon für Altersversorgung EUR 959,51 (EUR 399,04)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		108.254,83	49.833,21
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.104.275,50	1.048.739,27
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		34.952,46	17.741,46
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12.293,28	9.075,56
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		192.228,49	40.546,65
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 391,33)			

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 572,28 (EUR 12,11)		946.081,40	926.409,25
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.709.288,88	1.897.359,16
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	840.884,79		377.110,81
15. sonstige Steuern	1.187,00	842.071,79	667,00
16. Jahresüberschuss		1.867.217,09	1.519.581,35
17. Verlustanteil anderer Gesellschafter		25.782,46	0,00
18. Gewinnanteil anderer Gesellschafter		0,00	90.851,27-
19. Konzernjahresüberschuss		1.892.999,54	1.428.730,08

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Konzernabschluss zum 30.09.2012 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Konzernbilanz, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang gemacht werden, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgte nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss besteht aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel.

Angaben zum Konsolidierungskreis

einbezogene Tochterunternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	100%
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	Grünwald	100%
(vormals Immobilien-Verwaltung Pestalozzistr. GmbH)		
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100%
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94%
Euroboden Georgenstraße GmbH	Grünwald	100%
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100%
(vormals: Euroboden Commercial GmbH)		
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	100%
Immobilien Isar GmbH & Co KG [1)]	Grünwald	100%
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	100%
(vormals: Euroboden Klosterstraße GmbH)		

[1)] mittelbare Beteiligung der Konzernmuttergesellschaft

Die Tochterunternehmen Euroboden Vorrat 1 GmbH, Immobilien Isar GmbH & Co KG und Euroboden Kolbergerstraße GmbH wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr neu gegründet und werden seit diesem

Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen. Als Anschaffungskosten der Beteiligungen für Zwecke der Erstkonsolidierung wurden die Nominalbeträge des Stammkapitals der Tochtergesellschaft in Höhe von jeweils EUR 25.000,00, bzw. der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von EUR 500,00 angesetzt.

nicht einbezogene Tochterunternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH [2)]	Grünwald	100%

[2)] Das Mutter-/Tochterverhältnis wird durch eine sog. "atypisch stille Beteiligung" begründet. Das Tochterunternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Eine Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen erfolgte wegen untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gemäß § 311 Abs. 2 HGB ebenfalls nicht.

assoziierte Unternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden assoziierten Unternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
KSW Falkenstraße 8 GmbH [3)]	München	50%

[3)] Das assoziierte Unternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

Im Rahmen des Konzernabschlusses wurden die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die Erträge und Aufwendungen der einbezogenen Unternehmen nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung (§ 300 Abs. 2 HGB) erfasst.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode, bei der das mit dem Anteil des Mutterunternehmens zu verrechnende Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaft mit dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten anzusetzen ist (Neubewertung gem. § 301 Abs. 1 HGB). Die Verrechnung erfolgte gem. § 301 Abs. 2 S. 1 HGB auf den Zeitpunkt, zu dem das jeweilige Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist; die Erleichterungen nach § 301 Abs. 2 S. 3 und 4 HGB für in Geschäftsjahren vor der erstmaligen Aufstellung eines Konzernabschlusses begründete Mutter-/Tochterverhältnisse wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei der Erstkonsolidierung der Anteile an der Euroboden GmbH & Co. Projekt KG sind die im Zeitpunkt der Begründung des Mutter-/Tochterverhältnisses in der Abwicklung eines Immobilienprojektes in Form eines kombinierten Sanierungs- und Bauträgerobjektes befindlichen stillen Reserven im Vorratsvermögen aufgedeckt und entsprechend passive latente Steuern gebildet worden. Die stillen Reserven und passiven latenten Steuern wurden im Konzernabschluss nach dem Realisierungsgrad des Immobilienprojekts aufgelöst.

Schuldenkonsolidierung

Ausleihungen und andere Forderungen sowie Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzern einbezogenen Unternehmen wurden in Anwendung von § 303 Abs. 1 HGB eliminiert.

Behandlung von Zwischenergebnissen

In den Konzernabschluss einzubeziehende Vermögensgegenstände, die ganz oder teilweise auf Lieferungen oder Leistungen zwischen den einbezogenen Unternehmen beruhen, sind nach § 304 Abs. 1 HGB ohne die dabei entstandenen Zwischenergebnisse angesetzt.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung

Umsatzerlöse und andere Erträge zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden, soweit sie nicht zu einer Erhöhung des Bestandes an Erzeugnissen oder zu aktivierten Eigenleistungen geführt haben, gemäß § 305 Abs. 1 HGB mit den entsprechenden Aufwendungen des jeweiligen Empfängers verrechnet.

Latente Steuern

Auf im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven eines Immobilienprojektes wurden nach § 306 HGB passive latente Steuern gebildet und entsprechend der Realisierung der aufgedeckten stillen Reserven aufgelöst.

Anteile anderer Gesellschafter

Für Anteile eines aussenstehenden Gesellschafters wurden nach § 307 HGB jeweils ein entsprechender Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die nachfolgend dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften einheitlich bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sowie bei der Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften beachtet, soweit nicht konzernspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen waren.

Im Einzelnen wurden im Konzernabschluss folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände nach der linearen Methode vorgenommen.

Die steuerlichen Regelungen zu Geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG-Regelung, Pool-Abschreibung) wurden auch in der Handelsbilanz angewandt.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert

Die unter den Vorräten ausgewiesenen "in Ausführung befindlichen Bauaufträge" enthalten die zur kurzfristigen Veräußerung bestimmten, noch nicht an Käufer übergebenen Immobilieneinheiten der Konzernunternehmen. Sie wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern der beizulegende Wert am Bilanzstichtag niedriger war, wurde dieser angesetzt. In die Herstellungskosten wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten, auf den Zeitraum der Herstellung entfallende angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung und durch die Fertigung veranlasste Abschreibungen einbezogen. Zinsen für den Zeitraum der Herstellung wurden ebenfalls in die Herstellungskosten einbezogen. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden gemäß § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch individuelle Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Ausweis an baren und unbaren Zahlungsmitteln erfolgte zum Nennbetrag. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag. Erwartete Preis- und Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt wurden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit am Abschlussstichtag von mehr als einem Jahr wurden mit dem laufzeitäquivalenten Zinssatz gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern gemäß §§ 274 und 306 HGB wurden zusammengefasst ausgewiesen.

Angaben zur Bilanz

Brutto-Anlagenspiegel

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Geschäftsjahresabschreibung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	**Betrag EUR**
Ausleihungen	337.846,59
Forderungen	3.267.329,51
Verbindlichkeiten	1.053.897,50

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind T-EUR 111,6 (Vorjahr: T-EUR 79,6) Steuererstattungsansprüche enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

a)	Rückstellungen für Gewährleistungen	EUR	1.283.497,12
b)	Rückstellungen für nachlaufende Baukosten	EUR	690.305,90
c)	übrige sonstige Rückstellungen	EUR	105.197,51

Aufgliederung und Erläuterung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

Die Angaben zu den Restlaufzeiten der einzelnen Positionen der Verbindlichkeiten sowie zu Art und Form der für die einzelnen Positionen gewährten Sicherheiten sind aus dem beigefügten Verbindlichkeitenspiegel zu entnehmen.

Latente Steuern

Der sich nach der Steuerbilanz ergebende Steueraufwand entspricht nicht dem Ergebnis der Handelsbilanz. Außerdem ergaben sich passive Latenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen im Rahmen der Neubewertung des Eigenkapitals bei einem Tochterunternehmen. Die Positionen nach § 274 HGB und § 306 HGB wurden zusammengefasst ausgewiesen.

Ein Aktivüberhang an latenten Steuern wurde einheitlich bei den Konzernunternehmen nicht angesetzt (§ 274 Abs. 1 S. 2 HGB). Aktive und passive Steuerlatenzen der einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden entsprechend § 274 Abs. 1 S. 3 HGB verrechnet berücksichtigt.

Die passiven latenten Steuern beruhen auf nachfolgenden Differenzen:

Sonstige Rückstellungen	EUR 392.206,62
Gesamt	EUR 392.206,62

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt grundsätzlich mit einem kombinierten Ertragsteuersatz in Höhe von 24,225 % zur Berücksichtigung von Körperschafteuer - einschließlich Solidaritätszuschlag - und Gewerbesteuer. Bei dem Tochterunternehmen Euroboden GmbH & Co Projekt KG ist lediglich die Gewerbesteuer mit 8,400 % berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestanden zum Ende des Geschäftsjahres Rahmendarlehensverträge mit Darlehensnehmern, welche in einer engen Verbindung zu dem Konzernmutterunternehmen stehen. Der Betrag der hieraus nicht in Anspruch genommenen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 5.794.864,22. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses hat sich der Gesamtbestand der Rahmendarlehensverträge auf T-EUR 2.480,0 reduziert.

Bei der Euroboden GmbH bestehen außerdem in untergeordnetem Umfang Mietleasingverpflichtungen gegenüber konzernfremden Dritten.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgegliedert:

Tätigkeitsbereich	**Umsatz EUR**
Erlöse Bauträgertätigkeit	21.759.446,69
Erlöse Vermietung	71.471,18

Geographisch bestimmter Markt	**Umsatz EUR**
München	13.522.837,52
Berlin	8.308.080,35

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind im Berichtsjahr (wie auch im Vorjahr) nicht angefallen.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von EUR 81.123,18 (Vorjahr: EUR 13.811,95) enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von EUR 52.131,56 (Vorjahr 87.198,09).

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 95.167,07 (Vorjahr: EUR 374.962,63) enthalten.

Die Erträge wurden im Posten sonstige betriebliche Erträge erfasst.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 56.719,03 (Vorjahr: EUR 3,00) enthalten.

Die Aufwendungen wurden im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten latenten Steueraufwand in Höhe von EUR 67.531,61 (Vorjahr: EUR ./. 76.817,19).

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftjahres betrug im Konzern 9.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Person geführt:

Stefan Höglmaier, Kaufmann

Von der analogen Anwendung der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Gewährte Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführer

Zu den zu Gunsten einzelner Geschäftsführer vergebenen Krediten wird berichtet:

Kreditentwicklung	**Betrag EUR**
Stand bisheriger Kredite	1.478.775,00
Rückzahlungen im Berichtsjahr	213.977,88
Neuvergaben im Berichtsjahr	2.340.106,74
= neuer Kreditbestand	3.604.903,86

Kreditkonditionen neu vergebener Kredite	
Auszahlungsbetrag	variabel
Rückzahlungsbetrag	variabel
Zinssatz	4,00%
Laufzeit	< 1 Jahr
Sicherheiten	ohne

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Laufe des Geschäftsjahres führte das Unternehmen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durch. Diese werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Unterschrift der Geschäftsführung

Grünwald, 14. Mai 2013

Ort, Datum Unterschrift

Euroboden GmbH
82031 Grünwald

Anlagenspiegel zum 30.09.2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.10.2011	Zugänge	Abgänge	Stand 30.09.2012	Vortrag 01.10.2011	Abschreibung laufendes Jahr	Auflösungen Abgänge zu AK/HK	Stand 30.09.2012	30.09.Vj.	30.09.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.773,70			25.773,70	18.319,70	4.130,00		22.449,70	7.454,00	3.324,00
	25.773,70			25.773,70	18.319,70	4.130,00		22.449,70	7.454,00	3.324,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	366.014,96			366.014,96	41.557,06	7.950,55		49.507,61	324.457,90	316.507,35
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.197,71	520.752,28	46.001,36	908.948,63	185.473,71	96.174,28	15.917,36	265.730,63	248.724,00	643.218,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	381.103,33			381.103,33	381.103,33			381.103,33		
	1.181.316,00	520.752,28	46.001,36	1.656.066,92	608.134,10	104.124,83	15.917,36	696.341,57	573.181,90	959.725,35
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.031,67			4.031,67					4.031,67	4.031,67
2. Beteiligungen	12.500,00			12.500,00					12.500,00	12.500,00
3. Sonstige Ausleihungen	343.731,75		5.885,16	337.846,59					343.731,75	337.846,59
	360.263,42		5.885,16	354.378,26					360.263,42	354.378,26
	1.567.353,12	520.752,28	51.886,52	2.036.218,88	626.453,80	108.254,83	15.917,36	718.791,27	940.899,32	1.317.427,61

Verbindlichkeitenspiegel zum 30.09.2012

Art der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesicherte Beträge	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Höhe Euro	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.627.373,18	8.562.413,29	64.959,89	0,00	8.627.354,84	Grundpfandrechte sowie Sicherungsabtretungen und Eigentumsvorbehalte
	(Vorjahr)	(26.324.275,22)	(26.324.275,22)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.081.536,25	1.081.536,25	0,00	0,00		übliche bzw. verlängerte Eigentumsvorbehalte
	(Vorjahr)	(528.080,25)	(528.080,25)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Untern. mit Beteiligungsverhältnis		6.250,00	6.250,00	0,00	0,00		
	(Vorjahr)	(6.250,00)	(6.250,00)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten		3.894.564,73	558.718,68	3.335.846,05	0,00		
	(Vorjahr)	(2.831.975,92)	(721.038,40)	(2.110.937,52)	(0,00)		
- davon gegen Gesellschaftern		1.053.897,50					
	(Vorjahr)	(121.949,32)					
- davon aus Steuern		131.504,66					
	(Vorjahr)	(565.425,41)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		677,03					
	(Vorjahr)	(0,00)					
Gesamt		13.609.724,16	10.208.918,22	3.400.805,94	0,00	8.627.354,84	

Euroboden GmbH
82031 Grünwald

Konzern-Kapitalflussrechnung zum 30.09.2012

			2011/2012 T-EUR	2010/2011 T-EUR	Veränderung T-EUR
1.		Periodenergebnis (inkl. Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	1.893	1.429	464
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	108	50	58
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	740	108	632
4.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10	15	-5
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.009	345	3.664
6.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.684	-38	1.722
7.	+/-	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
8.	**=**	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 7)**	**8.444**	**1.909**	**6.535**
9.		Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	0
10.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	41	15	26
11.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-521	-79	-441
12.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6	7	-1
13.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-67	67
14.	**=**	**Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 13)**	**-474**	**-124**	**-349**
15.		Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	0	0	0
16.	-/+	Auszahlungen/Einzahlungen aus Darlehensrückführung/-gewährung an Gesellschafter-Geschäftsführer	-1.200	-643	-557
17.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0	3.646	-3.646
18.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-17.697	0	-17.697
19.	**=**	**Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15 bis 18)**	**-18.897**	**3.003**	**-21.900**
20.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 8, 14, 19)	-10.926	4.787	-15.714
21.	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmitelfonds	0	0	0
22.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.434	6.647	4.787
23.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 20 bis 22)**	**508**	**11.434**	**-10.926**

	2011/2012 T-EUR	2010/2011 T-EUR
Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	577	217
Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	25	0
Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	1.024	12

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 30.09.2012

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis Ausgleichsposten aus der Fremdwährungs-umrechnung	Eigenkapital	Minderheitenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis Ausgleichsposten aus der Fremdwährungs-umrechnung	Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.10.2010	102.000,00	104.303,43	1.569.386,12	0,00	1.775.689,55	42.186,00		42.186,00	1.817.875,55
Kapitalerhöhung					0,00			0,00	0,00
gezahlte Dividende					0,00			0,00	0,00
Übrige Veränderungen					0,00	-104.945,42		-104.945,42	-104.945,42
Konzernjahresüberschuss			1.428.730,08		1.428.730,08	90.851,27		90.851,27	1.519.581,35
Übriges Konzernergebnis			89.592,98		89.592,98			0,00	89.592,98
Konzerngesamtergebnis					1.518.323,06			90.851,27	1.609.174,33
Stand am 30.09.2011	102.000,00	104.303,43	3.087.709,18	0,00	3.294.012,61	28.091,85	0,00	28.091,85	3.322.104,46
Stand am 01.10.2011	102.000,00	104.303,43	3.087.709,18	0,00	3.294.012,61	28.091,85	0,00	28.091,85	3.322.104,46
Kapitalerhöhung					0,00			0,00	0,00
gezahlte Dividende					0,00			0,00	0,00
Übrige Veränderungen					0,00			0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss			1.892.999,54		1.892.999,54	-25.782,46		-25.782,46	1.867.217,08
Übriges Konzernergebnis					0,00			0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis					1.892.999,54			-25.782,46	1.867.217,08
Stand am 30.09.2012	102.000,00	104.303,43	4.980.708,72	0,00	5.187.012,15	2.309,39	0,00	2.309,39	5.189.321,54

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS DER EUROBODEN GMBH GRÜNWALD FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. OKTOBER 2011 BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2012

Lagebericht und Konzernlagebericht der Gesellschaft sind gemäß § 315 Abs. 3 HGB i. V. m. § 298 Abs. 3 HGB zusammengefasst worden.

1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach dem Frühjahrsbericht 2013 zur Weltkonjunktur des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (ifw) hat sich die Weltkonjunktur im Verlauf des Jahres 2012 spürbar abgeschwächt. Mittlerweile lassen die Indikatoren jedoch erwarten, dass die Weltwirtschaft zu Beginn des Jahres 2013 wieder stärker wächst. Dies gilt auch für die deutsche Wirtschaft, die nach Ansicht des ifw maßgeblich von einer Erholung der Investitionstätigkeit profitieren wird. Hierzu trägt ein sehr günstiges Finanzierungsumfeld bei. Für 2013 erwartet das ifw einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um 0,6%. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte moderat steigen, der zu Beginn 2013 wieder einsetzende Abbau der Arbeitslosigkeit wird sich demnach im gesamten Jahr fortsetzen; die Arbeitslosenquote dürfte in 2013 auf 6,7% sinken.

Von diesen Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin sehr guten Finanzierungsbedingungen, dem Mangel an alternativen Anlagen und der weiterhin vorhandenen Verunsicherung wird der Wohnungsmarkt erheblich profitieren.

b) Geschäftstätigkeit

Die Euroboden GmbH (nachfolgend auch „Gesellschaft" genannt) mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ist als Bauträger im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien auf dem Münchner und Berliner Immobilienmarkt tätig.

Die von der Gesellschaft erzielten Erlöse stammen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen der mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge. Zudem erzielt die Gesellschaft Zinserträge aus mit den Tochtergesellschaften bestehenden Rahmendarlehensverträgen. Die allgemeinen Kosten, wie u.a. Raumkosten, Personalkosten, etc. werden durch die Gesellschaft getragen und aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge auf die Tochtergesellschaften umgelegt.

Die Grundstücke werden ausschließlich über Tochtergesellschaften erworben. Dabei handelt es sich um bebaute aber auch unbebaute Grundstücke. Diese werden entwickelt und mit entsprechender Bauleistung an Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert.

Euroboden wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf urbane Lagen von München und Berlin. Ausschlaggebend ist die Lage der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis und den Entwicklungsmöglichkeiten. Auf Grund der jahrelangen Expertise im Bereich der architektonischen Entwicklung von Wohnimmobilien besteht eine hohe Kompetenz Objekte zu akquirieren, die vom Markt zunächst nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Das ausgeprägte Architekturverständnis ermöglicht es Euroboden mit Architekten zusammenzuarbeiten, die üblicherweise dem allgemeinen Bauträgermarkt nicht zur Verfügung stehen. Zudem werden die Architekten als kompetenter Ansprechpartner bei den Genehmigungsbehörden geschätzt. Zusammenfassend besteht bereits bei Objektankauf eine stille Reserve aufgrund der spezifischen Projektentwicklung die durch besondere Marktkompetenz bzw. das gut funktionierende Netzwerk gegeben ist.

Vor dem Erwerb einer Immobilie führt Euroboden eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Investitionsvolumen je Objekt soll in der Größenordnung von € 15 Mio. bis € 40 Mio. liegen. Zukünftig ist es beabsichtigt Objekte tendenziell in der oberen Spanne dieser Investitionsbandbreite durchzuführen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften nimmt einheitlich der Geschäftsführer der Gesellschaft war. Die Immobilien werden durch einzelne Projektgesellschaften erworben. Diese sind Tochtergesellschaften der Gesellschaft. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Tochtergesellschaft wobei der Rückgriff der Gläubiger in der Regel vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft beschränkt ist. In Einzelfällen hat die Gesellschaft zusätzliche Sicherheiten gestellt bzw. bestehen Zweckbestimmungserklärungen von einer zur anderen Tochtergesellschaft.

Die Immobilienobjekte werden aus Finanzierungs- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben und entwickelt. Dies verringert sowohl die Auswirkungen von Projektrisiken innerhalb des Konzerns als auch die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i. d. R. ausschließlich auf das Objekt abgestellt wird.

Das operative Geschäft wird im Konzern von der Gesellschaft wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher insbesondere die Standortevaluation, Projektsteuerung sowie Vermarktungskoordination. Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert die Gesellschaft an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Agenturaufgaben sowie Vertriebstätigkeiten. Durch das Outsourcing dieser Bereiche sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

Bereits vor Objektankauf wird das Objekt einer genauen Prüfung zur Sicherstellung des Baurechts auf Basis kompetenter Architekturstudien unterzogen. Es fließen nur Baurechtspotentiale in die Kalkulation ein, die auf Grund des geltenden Baurechts als sicher angesehen werden können. Für die Genehmigungsverfahren wird ausreichend Zeit eingeplant. Alle Leistungen werden extern vergeben und nach HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9, an Architekten und Ingenieure mit hervorragendem Ruf beauftragt. Intern werden die Projekte von Projektteams gesteuert. Die Leitung der Projektteams obliegt den Projektmanagern, die sowohl architektonisch als auch betriebswirtschaftlich ausgebildet sind. Die Entscheidungsprozesse unterliegen somit im Unternehmen dem 4-Augen-Prinzip (Geschäftsführung und Projektmanager). Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro, intern durch das Projektteam.

Die Qualität der Projekte ist in ganzheitlichem Maße für den Markt erkennbar, wenn die fertiggestellte Immobilie besichtigt werden kann. Umso weiter ein Projekt gebaut ist, umso mehr Interessenten können die Qualität erkennen. Durch ein in der Branche Maßstäbe setzendes Marketing gelingt es bereits mit Abschluss der Projektierungsphase und vor Baubeginn einen hohen Abverkaufstand zu erreichen. Der Abverkauf erfolgt über eine Vertriebsgesellschaft, die vom geschäftsführenden Gesellschafter gehalten wird und über eine ausgesprochene Architekturexpertise verfügt. Zudem steht ein Netzwerk samt online-basiertem Kundenschutzsystem an externen Maklerbüros zur Verfügung, die im jeweiligen Segment marktführend sind.

c) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Muttergesellschaft des Konzerns ist die Euroboden GmbH. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die Euroboden GmbH selbst keine zur Entwicklung vorgesehenen Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbH's) oder Personengesellschaften (GmbH & Co. KG). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Entwicklung, Verwaltung und Administration des Projektes im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Euroboden Beteiligungs GmbH*	Grünwald	München, Wilhelmstraße 30	100
Euroboden Berlin GmbH**	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	100
Euroboden Georgen-straße GmbH**	Grünwald	München, Georgenstraße 83	100
Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH**	Grünwald	München, Arcisstraße 57	100
Immobilien Verwaltung Pestalozzistraße GmbH (nunmehr Euroboden Kraepelinstraße GmbH)**	Grünwald	München, Kraepelinstraße 51 a	100
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	Komplementärin der Personen-gesellschaften	100
KSW Falkenstraße 8 GmbH	München	München, Falkenstraße 8 (Projekt in Zusammenarbeit mit einem Münchner Bauträgerunternehmen)	50
Euroboden Klosterstra-ße GmbH (nunmehr Euroboden Kolbergerstraße GmbH)	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5 (Kaufvertrag 10/2012)	100
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	Derzeit noch ohne Projekt	100

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Immobilien Isar GmbH & Co. KG	Grünwald	Komplementärin: Immobilien & Boden GmbH Kommanditistin: Euroboden Vorrat 1 GmbH Derzeit noch ohne Projekt	100
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	ohne weitere Projekte	94
Euroboden Winterfeldt-straße GmbH***	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße Projekt in Planung	100
Euroboden Keibelstraße GmbH****	Grünwald	derzeit ohne Projekt mittelbar über die Immobilien & Boden GmbH	100 mittelbar über die Immobilien & Boden GmbH

*Zwischen der Euroboden GmbH und der Euroboden Beteiligungs GmbH besteht eine atypisch stille Beteiligung.

** Zwischen der Euroboden GmbH, Grünwald, und der jeweiligen Objektgesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

*** Die Gesellschaft wurde am 18.4.2013 gegründet.

**** Die Gesellschaft wurde am 28.2.2013 gegründet.

d) Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	Notarielle Beurkundungen Einheiten Anzahl 10, Verkaufsvolumen 12.599.500 € Übergaben Einheiten Anzahl 11, Umsatzvolumen 8.769.500,00 €
Euroboden Georgen-straße GmbH	Grünwald	München, Georgenstraße 83	Notarielle Beurkundungen Einheiten Anzahl 4, Verkaufsvolumen 4.013.500 € Übergaben Einheiten Anzahl 19 Umsatzvolumen 13.307.500,00 €
Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH	Grünwald	München, Arcisstraße 57	Baugenehmigung für die Gesamtmaßnahme Einvernehmliche Aufhebung aller Mietverträge Einvernehmliche Nachbarvereinbarungen zum Bauvorhaben samt Sicherungsmaßnahmen Vertriebsstart
Immobilien Verwaltung Pestalozzistraße GmbH (nunmehr Euroboden Kraepelinstraße GmbH)	Grünwald	München, Kraepelin-straße 51 a	Baugenehmigung zum Neubau von 7 Wohnungen

e) Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau
Sowohl die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) als auch das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) verzeichnen nach dem monatlich veröffentlichen Hypo-Immobilienkonjunkturindex im Dezember 2012 einen positiven Jahresabschluss. Das Klima im Bereich Wohnungsbau markierte dabei einen neuen Spitzenplatz. Im Vergleich zum Jahresende 2011 notieren beide Indexwerte um 8,3% bzw. 8,6% höher und spiegeln damit einen deutlichen Anstieg der Stimmung und ein ansteigendes Vertrauen in die deutsche Immobilienwirtschaft wieder. Projektentwickler im Wohnungsbau haben somit in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten und damit ein ausgezeichnetes Marktumfeld.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse als neutraler Beobachter sieht in seinem im April 2012 veröffentlichten Immobilienmarktbericht Deutschland 2011 keine Gefahr einer Preisblase in Deutschland. Der deutsche Immobilienmarkt sei sehr robust mit im Durchschnitt wachsenden Umsätzen und stabilen bis leicht steigenden Preisen. Zu diesem Ergebnis kommt auch BulwienGesa in ihrer aktuellen Studie. Dort wird zum einen der Erschwinglichkeitsindex betrachtet, in dem der Preisanstieg für Wohnungseigentum zur Entwicklung der Kaufkraft in Relation gesetzt wird. Die Daten für das Jahr 2011 zeigen, dass Wohneigentum deutschlandweit im Vergleich zu 2010 in diesem Sinne erschwinglicher geworden ist. Zum anderen wurde in dieser Studie das Verhältnis von Kaufpreisen von Wohnungen zu deren Mietern untersucht. Zumindest bei Eigentumswohnungen war ein Rückgang des Wertes zu beobachten, d.h. die Mieten rechtfertigen die beobachteten Kaufpreise. Die Studie kommt daher zu dem Ergebnis, dass es derzeit keine Anzeichen für eine Überhitzung am deutschen Immobilienmarkt gibt. Dies schließe jedoch nicht entsprechende Tendenzen in regionalen Teilmärkten aus. Günstige Finanzierungskosten, eine gute Einkommensentwicklung und steigende Unsicherheit bei alternativen Kapitalanlageprodukten sorgen derzeit für zusätzliche Nachfrage, die durchaus spekulative Züge annehmen kann.

f) Entwicklung der Immobilienmärkte in München und Berlin

Der Immobilienmarkt in München

Der Standort München belegt in zahlreichen aktuellen Studien im Hinblick auf die für den Immobilienmarkt relevanten Faktoren, wie ökonomische und strukturelle Indikatoren, Standortstärke und Zukunftsfähigkeit der Standorte, Rang 1. München ist zudem weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

Nach einer aktuellen Auswertung von Jones Lang LaSalle hat sich der Preisanstieg in 2012 fortgesetzt. Ein Höhepunkt wurde hierbei im ersten Halbjahr 2012 mit einem Anstieg von fast einem Viertel im Jahresschnitt erreicht. Im zweiten Halbjahr 2012 lag der Anstieg immer noch bei knapp 18 % im Vorjahresvergleich.

Als Ursache für die starke Steigerung gilt die außergewöhnliche hohe und konstante Nachfrage, die wiederum in dem starken Bevölkerungswachstum der Stadt und dessen Umland begründet liegt. Seit 2009 wuchs München um etwa 65.000 Menschen. Hierzu trägt mittlerweile nicht mehr nur die starke Zuwanderung bei, sondern auch ein wachsender Geburtenüberschuss. Neben der großen Nachfrage sorgt aber auch das zu geringe Angebot dafür, dass der Münchner Immobilienmarkt weiterhin angespannt bleibt. Nach einer Hochrechnung sind 2012 nur 5.750 Wohnungen genehmigt worden. Der Bedarf wird aber von der Stadt auf etwa 7.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt. Der im ersten Halbjahr 2012 vom Gutachterausschuss München erstmals festgelegte Rückgang der Anzahl der Verkäufe wird auf dieses knappe Wohnungsangebot zurückgeführt. In diesem Umfeld ist die Euroboden GmbH mit ihren derzeitigen Wohnungsprojekten in München sehr gut aufgestellt. Dennoch hält die Euroboden GmbH auch Ausschau auf den nach ihrer Meinung nach sehr wichtigen zweiten Wachstumsstandort in Berlin.

Der Gutachterausschuss München kommt in seinem Quartalsbericht zum 30. September 2012 hinsichtlich der Preisentwicklung zu dem gleichen Ergebnis. Er berichtet von einem Anstieg der Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen auf im Mittel ca. € 5.000 pro Quadratmeter.

Im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen sehen verschiedene Studien für den Wohnungsmarkt München dennoch weiteres deutliches Preisentwicklungspotenzial. So prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in seiner im Wochenbericht Nr. 45 in 2012 veröffentlichten Studie für München auch für 2013 einen weiteren Preisanstieg von über 10 % p.a.

Im neuen Demografiebericht vom Dezember 2012 rechnet die Stadt München bereits für 2014 mit dem Überschreiten der Grenze von 1,5 Millionen Einwohnern. Bis 2030 soll die Stadt, je nach Szenario, auf 1,65 Millionen bis 1,8 Millionen wachsen. Dies wären mindestens 213.000 Einwohner mehr als derzeit und entspräche einem durchschnittlichen Wachstum von knapp 20.000 bis zu 30.000 Einwohnern pro Jahr. Das bedeutet auch, dass in München jedes Jahr Wohnraum in der Größenordnung einer Kleinstadt geschaffen werden muss. Dies übersteigt das derzeitige Bauvolumen bei weitem. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die demografischen Trends am Standort München wirken sich positiv auf dessen Chancen-Risiken-Profil aus.

Der Immobilienmarkt in Berlin

Berlin weitgehend unbeschadet

Der Wirtschaftsstandort Berlin ist 2012 relativ unbeschadet durch die Eurokrise gekommen. Denn grundsätzlich ist die Wirtschaft der deutschen Hauptstadt weniger von den krisenanfälligen Industriebranchen abhängig als die Wirtschaftsstandorte in den südlichen Bundesländern. Die Berliner Konjunktur entwickelt sich im aktuellen Umfeld daher stabiler als im Bundesdurchschnitt.

Einwohnerverluste in den 1990er Jahren
Noch in den 1990er Jahren verlor Berlin an Einwohnern. Dafür waren in erster Linie Nachholeffekte der Suburbanisierung ursächlich. Den ehemaligen Westberlinern standen nach Jahrzehnten der Teilung wieder Bauland und Wohnungsangebote im Umland zur Verfügung. In Ostberlin und im Umland waren dem individuellen Wohnungsbau zuvor enge Grenzen gesetzt, die sich unter verbesserten Bedingungen ab 1990 (bessere Verfügbarkeit von Bauland und Baumaterial, Eigenheimzulage) und teils steigenden Einkommen jedoch erheblich erweiterten. Insbesondere der Einfamilienhausbau in den Umlandgemeinden erlebte einen Boom durch den Zuzug von Berliner Haushalten.

Stabilisierung im neuen Jahrtausend
Im neuen Jahrtausend stabilisierte sich die Einwohnerzahl Berlins wieder. 2005 kehrte sich der Trend ins Positive um. Berlin gewann nach Jahren des Umbruchs stark an Attraktivität für Zuwanderer aus dem Bundesgebiet sowie dem europäischen Ausland und verzeichnet seitdem wieder wachsende Einwohnerzahlen.

Bautätigkeit
Im Jahr 2002 wurden in Berlin noch rund 4.700 Wohnungen neu gebaut. In den Folgejahren schwankten die Neubauzahlen zwischen rund 2.900 Wohnungen (2006) und 3.700 Wohnungen (2010). 2011 wurden insgesamt rund 3.500 Wohnungen neu gebaut.

Noch kein Trendwechsel beim Fertigstellungsvolumen
Ein Trendwechsel, als Reaktion auf einen sich verengenden Wohnungsmarkt, ist in der Fertigstellungsstatistik noch nicht ablesbar. Damals waren die Fertigstellungszahlen infolge der zuvor entstandenen Überkapazitäten rückläufig. Dies wird auch deutlich, wenn man die Fertigstellungszahlen im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen betrachtet. 2002 wurden je 1.000 Einwohner 1,4 Wohnungen errichtet, seitdem beträgt die Fertigstellungsquote durchschnittlich 1,0. Auch 2011 wurde dieser Wert wieder erreicht.

Schwerpunkt verlagert sich auf den Geschosswohnungsbau
Seit 2008 sind in Berlin sowohl der Anteil als auch die Zahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegangen. Wurden 2008 ca. 2.300 Wohnungen in diesem Segment errichtet, waren es 2011 noch ca. 1.500. Der Anteil an den Gesamtfertigstellungen sank von 60 % in 2008 auf 43 % in 2011. Seit 2007 gewinnt der Geschosswohnungsbau wieder an Bedeutung. Die jährliche Fertigstellungszahl in Mehrfamilienhäusern verdoppelte sich nahezu von rund 1.100 im Jahr 2007 auf aktuell ca. 2.000 (2011). Der Anteil an den Gesamtfertigstellungen stieg von 32 % in 2007 auf 57 % in 2011. Der Wohnungsneubau in Nichtwohngebäuden spielt vom Volumen her eine eher untergeordnete Rolle (Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient). In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich rund 120 Wohnungen pro Jahr in Nichtwohngebäuden errichtet. In diesem Segment sind Fertigstellungszahlen stark von den jeweils verwirklichten Gewerbeprojekten abhängig und unterliegen entsprechenden Schwankungen. So wurden 2010 noch 276 Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet, 2011 waren es gerade einmal 18.

Fazit:
In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsnachfrage in Berlin stark angestiegen. Die Ursache hierfür sind vor allem erhebliche Wanderungsgewinne vorwiegend aus dem Ausland. Hinzu kommt ein leichter Geburtenüberschuss. Nach der aktuellen Einwohnerprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand: Dezember 2012) wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einem erheblichen Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahlen führen. Im kommenden Jahrzehnt schwächt sich der Bevölkerungsanstieg allmählich wieder ab. Langfristig (nach 2030) besteht die Möglichkeit sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklung ergibt sich ein Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2025 um rund 140.000. Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass etwa im gleichen Umfang zusätzliche Wohnungen benötigt werden, um die zusätzliche Nachfrage zu befriedigen, davon ein großer Teil bereits in den kommenden Jahren.

Ein Teil der potenziellen Nachfrage wird sich aufstauen. Haushalte, die bei einem entspannten Wohnungsmarkt eine Wohnung anmieten, ein Haus oder eine Wohnung kaufen würden, schieben dieses Vorhaben auf. Es entstehen mehr Untermietverhältnisse und Wohngemeinschaften, junge Erwachsene leben länger in der Familie.

Kurz- und mittelfristig ist von einem weiteren Anstieg der Nachfrage auszugehen, der sich aktuell bereits in einer Verringerung des Wohnungsangebots und einem Anstieg der Angebotsmieten und -preise auswirkt. Für viele Anbieter von Mietwohnungen sind Wohnungsannoncen heute überflüssig.

Innerhalb des Stadtgebiets bestehen jedoch weiterhin große Unterschiede hinsichtlich der Stärke und Dynamik der Wohnungsnachfrage. Der stärkste Druck liegt auf den zentralen Stadtgebieten. Hier sind Steigerungen der Angebotsmieten und Kaufpreise nun auch in Bereichen wie Kreuzberg und Neukölln-Nord festzustellen, die bislang im Windschatten der Entwicklung lagen. Mietwohnungen im unteren Preissegment werden eher in den Außenbereichen der Stadt, insbesondere in den Großwohnsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Neukölln angeboten. Das Beispiel Hamburgs zeigt, dass derartige Großwohnsiedlungen als „Überlaufbecken" für den Wohnungsmarkt fungieren. Bei entspannter Marktlage treten dort zuerst Leerstände auf, bei einem angespannten Markt bieten sie ein Wohnungsangebot für Haushalte, die sich anderswo nicht mehr mit Wohnraum versorgen können. In Berlin gibt es darüber hinaus noch umfangreiche Altbaugebiete mit einem großen Bestand an Wohnungen im unteren Preissegment, beispielsweise im Wedding, in Neukölln oder in Moabit. Perspektivisch nimmt auch hier der Druck zu, was sich in steigenden Mietpreisen und einer höheren Belegungsdichte niederschlägt.

Der aktuelle Handlungsdruck hat sich nicht zuletzt dadurch aufgebaut, dass sich die Wohnungsmarktakteure zunächst der Tragfähigkeit der Nachfrageentwicklung sicher sein mussten, bevor Maßnahmen, Planungen und Konzepte auf den Weg gebracht wurden. Nachdem der Trend an belastbaren Zahlen, wie steigenden Mieten und Einwohnerzahlen, ablesbar ist, werden wieder Neubauwohnungen für eine breitere Nachfragerschicht projektiert. Kommunale Wohnungsunternehmen engagieren sich verstärkt im Wohnungsneubau, die öffentliche Hand stellt Flächen und Mittel zur Verfügung, um den Bau von Wohnungen zu befördern.

Da entsprechende Planungen einen zeitlichen Vorlauf von mindestens zwei Jahren benötigen, ist eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen des Jahres 2011 noch nicht ablesbar – wohl aber bei den Baugenehmigungen. 2011 wurden Baugenehmigungen für rund 5.600 neue Wohnungen erteilt, rund 30 % mehr als im Vorjahr. Zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage werden in Berlin in den nächsten Jahren jedoch 10.000 bis 12.000 Wohnungen jährlich benötigt. Die Politik reagiert auf die Verknappung des Wohnungsangebots mit einer Vielzahl von Maßnahmen. Zu den wichtigsten gehört das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten". Im September 2012 vereinbarten die kommunalen Wohnungsunternehmen mit dem Land Berlin, bis 2016 den kommunalen Wohnungsbestand von derzeit 270.000 Wohnungen auf 300.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau zu erweitern, den Wohnungsbestand bedarfsgerecht anzupassen und den Mietanstieg in den kommunalen Beständen zu begrenzen.

Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen verpflichtet, 50 % innerhalb und 33 % außerhalb des S-Bahn-Rings der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die die Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein einhalten. Damit wird das Versorgungspotenzial einkommensschwächerer Haushalte bei den städtischen Wohnungsunternehmen deutlich erhöht.

Derzeit steht der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) vor der Fertigstellung, der die Grundlage für die mittel- und langfristige Planung darstellen wird. Darüber hinaus wird der Einsatz verschiedener Steuerungsinstrumente vorbereitet bzw. geprüft, wie die Wiedereinführung einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung oder einer durch Senatsbeschluss herbeigeführten Umwandlungsverordnung in Milieuschutzgebieten (BauGB § 172). Damit soll die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken in Stadtbereichen mit Gefährdung der Wohnraumversorgung sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten verhindert werden.

g) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren.

In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunkturentwicklung wirkt sich auf die Nachfrage am Immobilienmarkt aus. Diese Auswirkungen können insbesondere das Preisniveau der zu veräußernden Immobilien betreffen und entsprechend Einfluss auf die Kaufpreiserlöse haben.

Um selbst bei rückgängiger Nachfrage auskömmliche Margen zu erzielen, werden nur Projekte angekauft, die eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Wertschöpfung erwarten lassen. Die Lage der jeweiligen Objekte in Verbindung mit den Entwicklungsmöglichkeiten lassen Produkte entstehen, die gegenüber dem Wettbewerb klar positioniert sind: Jedes Projekt wird ein begehrliches Unikat, das aufgrund seines Architekturanspruchs in seiner Qualität überzeugt.

Im Rahmen der Umsetzung des Projektes spielt die Entwicklung der Erstellungskosten eine wesentliche Rolle. Die Entwicklung der Baupreise kann die kalkulierte Marge entsprechend verändern.

Ein weiterer Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist auch die Entwicklung an den Kreditmärkten. Da die Konzerngesellschaften im Rahmen ihrer Aktivitäten teils direkt und teils indirekt Fremdkapital aufnehmen, kann die Entwicklung an den Kreditmärkten den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaften beeinflussen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

h) Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren
Der langfristige Unternehmenserfolg der Gesellschaft wird anhand von wertorientierten Prognosezahlen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient die von der Gesellschaft vor Ankauf eines Projektes durchgeführte Kalkulation. Diese erfolgt vor Ankauf für jedes in Frage kommende Projekt der Euroboden. Ein Projekt wird danach nur angekauft, wenn sich ein kalkulierter Erlös von mindestens größer 20 % ergibt. Der kalkulierte Erlös berücksichtigt dabei die aus dem Projekt nach Einschätzung der Geschäftsleitung erzielbaren Umsatzerlöse abzüglich aller nach Einschätzung der Geschäftsleitung für dieses Projekt entstehenden Kosten. Dazu zählen, u.a. Ankaufskosten, Herstellungskosten, Werbe- und Vertriebskosten sowie Finanzierungkosten. Nicht berücksichtigt sind bei der Betrachtung des zu erwartenden Roherlöse sogenannte Officekosten, welche auf Ebene der Euroboden GmbH entstehen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nicht-finanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung. Diese ergeben sich aus dem besonderen Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie dem Knowhow des Managements und der Mitarbeiter.

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes
Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. Der Geschäftsführer der Gesellschaft verfügt über eine 20-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche sowie entsprechende Expertise in der Projektentwicklung von Immobilien sowie über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten in der Immobilienbranche.

Expertise in der Projektentwicklung
Die Kompetenz der Gesellschaft besteht sowohl in der Entwicklung von Neubauprojekten als auch von Bestandsrevitalisierung. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischer, bautechnischer und finanzwirtschaftlicher Expertise erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing
Die Gesellschaft erkennt das Potenzial einer Immobilie als klar positioniertes Markenprodukt und nimmt damit eine Vorreiterrolle im Markt ein. Das Marketingkonzept ist im Unternehmen am Markenkern „Architekturkultur" verankert. Durch die Wertschätzung von Architektur und der Nutzung des kreativen Potenzials der Architekten entstehen langfristige Werte. Dies kommt durch eine stringente Projektstrategie zum Ausdruck, die sich in den Referenzen zeigt. Zahlreiche Auszeichnungen und nationale sowie internationale Veröffentlichungen der Projekte machen die Marke in der Öffentlichkeit bekannt.

2. ERTRAGS, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE ZUM KONZERNABSCHLUSS

a) Allgemeines

Die Euroboden GmbH ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Da sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Euroboden GmbH erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften des HGB. Im Geschäftsjahr 2011/2012 betrug der Konzernjahresüberschuss 1.892.999,54 € (Vorjahr: 1.428.730,08 €).

Die Steigerung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der weiteren erfolgreichen Projektentwicklung in München, Georgenstraße und Berlin, Johannisstraße.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr (+2.998 T€) ergibt sich zum 30. September 2012 ein Konzernbilanzgewinn von 4.891 T€ (Vj. Konzernbilanzgewinn +2.998 Mio.€).

Im Jahresvergleich steigerte sich damit das Eigenkapital um 1.867 T€ auf nunmehr 5.189 T€ (Vorjahr: 3.266 T€). Die Eigenkapitalquote stieg entsprechend auf nunmehr 24,17 % (Vorjahr 9,36 %).

b) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der Euroboden hat sich im Geschäftsjahr 2011/2012 erfolgreich entwickelt und das Ergebnis des Vorjahres T€ 1.429 um T€ 464 auf T€ 1.893 nochmals steigern können. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf T€ 2.709 und konnte damit um T€ 812 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1.897) gesteigert werden. Nach Steuern erzielte Euroboden einen Konzernjahresüberschuss von T€ 1.893, was einer Steigerung um 32,47 % entspricht.

c) Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2011/2012 erzielte Euroboden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von T€ 21.831. Diese entfielen auf die Projekte in Berlin, Johannisstraße (T€ 8.308), in München, Georgenstraße (T€ 12.856) und auf das Projekt in München Reichenbachstraße 20 (T€ 565). Im Übrigen entfallen die Umsatzerlöse auf Mieterträge aus in Entwicklung befindlicher Bauaufträge und auf die sich im Anlagevermögen der Euroboden GmbH befindliche Einheit in der Baldestraße 5 in München sowie sonstige Umsatzerlöse. Aufgrund der sehr guten Projektentwicklung bei den Projekten Berlin, Johannisstraße und München Georgenstraße konnte bereits ein Großteil der Einheiten im Geschäftsjahr 2011/2012 übergeben werden. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2011/2012 sind bereits alle restlichen Einheiten des Projektes in München, Georgenstraße vollständig an die Erwerber übergeben. Es ist geplant die restlichen noch nicht veräußerten Einheiten des Projektes in Berlin, Johannisstraße bis zum 30. September 2013 zu veräußern und an die Erwerber übergeben zu können.

Insgesamt lagen die Umsatzerlöse im Berichtsjahr mit T€ 21.831 um 337,78 % höher als noch im Geschäftsjahr 2010/2011. Grund hierfür ist der sehr gute Abverkauf und die Übergaben der Einheiten an die Käufer der Projekte in Berlin, Johannisstraße und München, Georgenstraße. Daher reduzierte sich das Vorratsvermögen entsprechend.

Die Gesamtleistung der Euroboden Gruppe betrug im Geschäftsjahr 2011/2012 T€ 13.562. Im Vergleich zum Vorjahr T€ 11.723 stieg sie damit um T€ 1.893.

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen für in Ausführung befindlicher Bauaufträge ist im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 mit T€ 7.262 im Vergleich zum Vorjahr 2010/2011 mit T€ 7.804 geringfügig zurückgegangen.

Der Aufwand für Mitarbeiter (Personalaufwand) hat sich im Geschäftsjahre 2011/2012 auf T€ 787 von T€ 633 erhöht. Grund hierfür waren weitere Einstellungen von Mitarbeitern.

Aufgrund getätigter Investitionen in die Sachanlagen haben sich die Absetzungen für Abnutzung im laufenden Geschäftsjahr auf T€ 108 (Vorjahr: T€ 50) mehr als verdoppelt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von im vorherigen Geschäftsjahr 2010/2011 von T€ 1.049 um T€ 1.055 auf nunmehr im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 T€ 2.104 angestiegen. Der Anstieg ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen.

Unter anderem sind die Raumkosten für das Projekt in Berlin, Johannisstraße von bisher T€ 35 um T€ 100 auf T€ 135 angewachsen. Kosten für Instandhaltungen erhöhten sich von T€ 3 um T€ 11 auf T€ 14. Die Kosten für den laufenden Fuhrpark stiegen von T€ 47 um T€ 25 auf T€ 72. Aufgrund gestiegener Marketingaktivitäten sind die Kosten für Werbung von T€ 184 um T€ 66 auf T€ 250 angewachsen. Kosten der Warenabgaben haben sich von T€ 57 auf T€ 431 gesteigert (Mehrkosten T€ 374). Grund für diese Steigerung ist die Berücksichtigung von der pauschalen Gewährleistungsrückstellung in dieser Position. Diese bemisst sich mit einem Betrag von 2,5 % bezogen auf die übergebenen Einheiten. Die verschiedenen betrieblichen Kosten haben sich vom Vorjahr T€ 467 um T€ 233 auf T€ 700 erhöht. Darin enthalten sind die Vertriebskosten für die Projekte in Berlin, Johannisstraße und in München, Georgenstraße. Diese verursachten die entsprechenden Steigerungen der verschiedenen betrieblichen Kosten.

Die Erträge auf Grund einer Gewinngemeinschaft im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von T€ 35 (Vorjahr: T€ 18) betreffen Anteile aus der atypisch stillen Beteiligung an der Euroboden Beteiligungs GmbH mit Sitz in München. Diese sich in Abwicklung befindliche Gesellschaft wird nicht in den Konzernabschluss der Euroboden GmbH mit einbezogen.

Aufgrund gestiegener Darlehensausreichungen im Geschäftsjahr 2011/2012 haben sich die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von T€ 41 um T€ 151 auf T€ 192 erhöht.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 946 und sind im Vergleich zum Vorjahr (T€ 926) nahezu unverändert.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug um laufenden Geschäftsjahr T€ 2.709 und steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 812.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen T€ 842. Nach Steuern und Ergebnisanteilen anderer Gesellschafter erzielte die Euroboden GmbH im Geschäftsjahr 2011/2012 ein Konzernjahresergebnis von T€ 1.893. Damit fiel der Konzernjahresüberschuss um 32,47 % höher aus als im vorangegangenen Geschäftsjahr (T€ 1.429).

d) Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Euroboden Konzerns zum 30. September 2012 betrug T€ 21.474. Das entspricht einer Reduzierung von 62,42 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (30. September 2011: T€ 34.880), die im Wesentlichen aus der Veräußerung der in Ausführung befindlichen Bauaufträge und der damit verbundenen Reduzierung der flüssigen Mittel und der Kreditfinanzierungen der Euroboden resultiert.

Aufgrund gestiegener Investitionen im Bereich der Sachanlagen stieg dieses von bisher T€ 941 um T€ 376 auf T€ 1.317.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge veränderten sich von T€ 20.228 um T€ 5.074 auf T€ 15.154. Grund hierfür waren die erfolgen Übergaben bei den Projekten in München, Georgenstraße und Reichenbachstraße sowie in Berlin, Johannisstraße.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum 30. September 2012 auf T€ 4.487. Davon bestehen gegenüber Gesellschaftern T€ 3.246. Diese sollen in Teilbeträgen bis zum 30. September 2014 vollständig zurückgeführt werden.

Durch die Übergaben reduzierten sich die Guthaben bei Kreditinstituten von bisher T€ 11.434 auf T€ 508.

Die Rückstellungen betragen zum 30. September 2012 T€ 2.581 und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 740.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von bisher T€ 26.324 auf T€ 8.627 im Berichtszeitraum.

e) Finanzlage

a. Grundzüge des Finanzmanagements

Die Gesellschaft finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über langfristige/kurzfristiges Fremdkapital, die von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden. In Teilbereichen wird auch Mezzaninne-Fremdkapital zur Projektfinanzierung eingesetzt.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften durchgeführt und abgewickelt. Die Finanzierung der Projektgesellschaften erfolgt in der Regel zu ca. 25 % bis 30 % mit Eigenkapital und zu rund 70 % bis 75 % mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der Gesellschaft als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles „Cash Pooling" zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

b. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf T€ 8.444 nach T€ 1.909 zum 30. September 2011. Grund für den Anstieg sind insbesondere die Zahlungszuflüsse aus der Realisierung der Bauprojekte Berlin, Johannisstraße und München, Georgenstraße.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 2011/2012 T€ - 474. Im Vorjahr betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit T€ - 124. Grund für diesen starken Anstieg sind die Investitionen im Sachanlagevermögen. Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betrugen T€ 521 im Geschäftsjahre 2011/2012. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens betragen T€ 6.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeitbeträgt im laufenden Wirtschaftsjjahr T€ - 18.897 und entfällt in Höhe von T€ -1.200 auf Auszahlungen aus Darlehensgewährungen an Gesellschafter-Geschäftsführer sowie in Höhe von T€ - 17.697 auf Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen. Darin enthalten sind im wesentlichen die Rückführungen durch erfolgreiche Projektabschlüsse in Berlin, Johannisstraße und München, Georgenstraße.

Die Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 betragen T€ 508 (Vorjahr: T€ 11.434). Im Vorjahr sind Käufergelder (Anzahlungen) beim Projekt Berlin, Johannisstraße in den Finanzmitteln enthalten.

f) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Qualifikation und die Motivation der Mitarbeiter der Gesellschaft, ihr Engagement und ihre Erfahrungen sind entscheidende Einflussfaktoren für den Erfolg der Gesellschaft als Investor und Projektentwickler an den Immobilienmärkten – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern. Fachliche Qualifikation und Mitarbeitermotivation haben daher einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/2012 wurde die Anzahl der Mitarbeiter erhöht. Zum Geschäftsjahresende 2012 beschäftigte die Euroboden GmbH insgesamt 9 festangestellte Mitarbeiter. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft an ihrer schlanken Verwaltungs- und Organisationsstruktur festhalten.

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Leistungsträger erhalten daher neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

3. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem Ende des Berichtszeitraumes am 30. September 2012 sind nachfolgende wesentliche Ereignisse mit Auswirkung auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft eingetreten.

Die Projektgesellschaft „Euroboden Kolbergerstraße GmbH" hat mit notariellem Vertrag vom 01. Oktober 2012 das Objekt der Kolbergerstraße 5 in München-Bogenhausen zu einem Kaufpreis von € 8.000.000,- erworben. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine bestandskräftige Baugenehmigung gemäß dem Planungskonzept der Euroboden erteilt wird. Hinsichtlich der Inhalte und Zeitabläufe zur Einreichung des Bauantrags ist die Euroboden frei. Für die Planung konnte das Architekturbüro David Chipperfield gewonnen werden, das weltweit zu den renommiertesten Büros zählt.

Die Projektgesellschaft Euroboden Berlin GmbH hat seit dem 1. Oktober 2012 Projektumsätze durch Übergaben in Höhe von 6,0 Mio. Euro erzielt.

Die Projektgesellschaft Euroboden Georgenstraße GmbH hat seit dem 1. Oktober 2012 Projektumsätze durch Übergaben in Höhe von 3,3 Mio. Euro erzielt und damit den kalkulierten Projektumsatz zu 100 Prozent erreicht.

Die Projektgesellschaft Euroboden Kraepelinstraße GmbH hat die Baugenehmigung zur Neubaumaßnahme eines Mehrfamilienwohnhauses erlangt und die gerichtlichen Nachbarschaftseinwändungen erfolgreich abgewehrt.

Die Projektgesellschaft „Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH" hat mit Datum vom 06. Dezember 2012 mit einem Kreditinstitut einen Kreditvertrag zur Finanzierung des Projektes „Arcisstraße" in München geschlossen. Der Kreditvertrag hat eine Laufzeit bis 30.06.2015. Der Kredit dient der Finanzierung des Grundstückskaufpreises und der kalkulierten Gesamtinvestitionskosten von € 16.860.000,- inkl. Mehrwertsteuer für den Umbau eines Bestandsgebäudes sowie Neubau des Rückgebäudes, bestehend aus insgesamt 23 Eigentumswohnungen (ca. 2.157 Quadratmeter Wohnfläche) und 23 Tiefgaragenstellplätze in 80779 München, Arcisstraße 57. Es konnten bereits 60 Prozent der Einheiten zu den kalkulierten Verkaufspreisen beurkundet werden. Die komplexe Baugrube samt Sicherungsmaßnahmen ist im Rahmen des Zeit- und Gesamtkostenplans erstellt. Für die weiteren Bauleistungen sind große Teile der Hauptgewerke im Rahmen des Gesamtkostenplans vergeben und mit Fertigstellungsterminen abgeschlossen, die eine vorzeitige Fertigstellung gegenüber den Fertigstellungspflichten der Gesellschaft absehen lassen.

Die Projektgesellschaft Euroboden Winterfeldtstraße GmbH hat mit notariellem Vertrag vom 19.04.2013 das denkmalgeschützte Anwesen zu einem Kaufpreis von 2.750.000 Euro erworben. Die Ankaufsfinanzierung kann über Eigenmittel dargestellt werden.

4. CHANCEN UND RISIKEN

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen
- Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen
- Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips
- Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien
- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der Überprüfung durch den Geschäftsführer.

Risiken
Grundsätzlich sind für den Euroboden-Konzern vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

Branchen- und marktbezogene Risiken

Operative Risiken

Die Errichtung der Projekte durch die Euroboden Gruppe könnte komplexer sein, als erwartet. Der Erfahrungsschatz der Geschäftsführung von 20 Jahren in der Immobilienbranche und Projektentwicklung hat eine Vielzahl von Referenzen hervorgebracht, die insbesondere aufgrund ihres Anspruchs besonders wirtschaftlich waren. Abgesichert wird dies zudem durch die Kooperationspartnerschaften in der Planung und Ausführung mit renomiertesten Architekturbüros sowie im Vertrieb durch die im Premiumsegment bekanntesten Maklergesellschaften.

Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten sind in der Phase des Objektankaufs nicht genau zu bestimmen. Daher werden nur Projekte angekauft, die über ein für die Branche weit überdurchschnittliches Entwicklungs- und Margenpotenzial verfügen.

Investitionsrisiken

Zur Identifizierung von potentiellen Projekten werden bereits vor Ankauf entsprechende Investitionen getätigt. Umfassende technische, juristische und wirtschaftliche Prüfungen werden durchgeführt. Diese Kosten müssen zum Teil für Projekte aufgewendet werden, die nicht zum Abschluss kommen. Andererseits besteht für die angekauften Projekte eine hervorragende Expertise.

Ertragssituation

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht alle Risiken im Vorfeld gesehen werden bzw. nicht in ausreichender Höhe eingepreist sind. Hier ist neben der jahrelangen Erfahrung der Geschäftsführung und der Projektmanager die Beratungskompetenz externer Dienstleister zur Risikoeinschätzung vorhanden.

Liquiditätssituation

Aus den laufenden Projekten finden i.d.R. keine Liquiditätsentnahmen statt. Der laufende Geschäftsbetrieb wird daher im Wesentlichen aus freien liquiden Mitteln gewährleistet. Die Planung der Projektabschlüsse und der Zufluss neuer liquider Mittel sind in entsprechenden Liquiditätsplänen berücksichtigt. Die Zeitabläufe der Projekte sowie die Ertragssituationen sind jedoch Planzahlen, die sich ggf. verändern können. Eine entsprechend hohe Liquiditätsreserve wird daher im Unternehmen laufend vorgehalten.

Baudurchführung

Beeinträchtigungen der Arbeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder Mehrkosten führen. Vor diesem Hintergrund werden Sicherheitsreserven eingestellt und vertragliche Terminvereinbarungen mit Kunden getroffen, die für die Baudurchführung zum Teil erhebliche Zeitpuffer innehaben.

Einwändungen Dritter

Einwändungen von Nachbarn, Bürgerinitiativen etc. können zu zeitlichen Verzögerungen bzw. Einschränkungen für die Durchführung des Projektes führen. Eine Risikovorsorge wird diesbezüglich durch entsprechende Rechtsgutachten betrieben. Zeitliche Verzögerungen werden in den Projektplänen entsprechend berücksichtigt. Risiken werden darüber hinaus abgewendet indem Ankaufsverträge unter aufschiebende Bedingungen gestellt werden.

Marktsituation

Die Marktnachfrage nach den von der Euroboden entwickelten Produkten kann nicht genau vorherbestimmt werden. Die Markenpositionierung des Unternehmens hebt die Produkte vom Wettbewerb ab und lässt jedes Objekt gleichzeitig zum Unikat werden. Hier besteht gegenüber dem Wettbewerb ein Vermarktungsvorteil, der selbst bei schwierigen Marktbedingungen hilfreich ist. Im Übrigen ist die Konzentration bei der Standortauswahl auf urbane Lagen in München und Berlin eine weitestgehend absehbare Investitionspolitik.

Verfügbarkeit von Objekten

Die Immobilienmärkte von München und Berlin sind grundsätzlich in einer derzeit angespannten Lage. Insbesondere einfach zu entwickelnde Baugrundstücke sind nur wenige am Markt. Die Vertragsabschlüsse, die hier getätigt werden, haben zum Teil sehr hohe Ankaufskosten inne. Die Euroboden hat sich auf Projekte spezialisiert, die aufgrund ihrer Komplexität vom Markt nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Die Erschließung weiterer Märkte zur Diversifikation bleibt eine stetige Option.

Technische Risiken

Die Euroboden oder die von ihr einbezogenen Dienstleister könnten die Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien nicht erfüllen bzw. könnten Fehler auftreten oder höhere Kosten entstehen. Die entsprechenden Leistungen sind jedoch in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure geregelt und werden vollumfänglich extern beauftragt. Somit besteht eine Haftung der entsprechenden Dienstleister samt Versicherungsschutz.

Mitwirkung Dritter

Die mit involvierten Unternehmen und Personen könnten den Projekten der Euroboden Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich oder durch Fahrlässigkeit, Vorsatz oder Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen.

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

Bei der Ausführung der Verträge der Euroboden-Gruppe mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen. Diese könnten insbesondere darin bestehen, dass die Euroboden Gruppe von Dritten für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen wird, Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sein könnten und/oder daneben ein etwaiger Anspruch aus Gewährleistungsbürgschaft nicht bestehen könnte, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Zudem könnten Gutachterkosten über das Vorliegen und Verschulden von Mängeln verursacht werden. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung eines weiteren Unternehmens erforderlich werden um eine fehlende oder verspätete Fertigstellung der Projekte der Euroboden Gruppe zu vermeiden, was aufgrund mangelnder Regressmöglichkeit wegen Insolvenz zu Mehrkosten führen könnte. Zudem könnte sich die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen oder Rücktrittsrechten durch Käufer wegen verspäteten oder fehlenden Fertigstellung auswirken.

Ein ausgeklügeltes Leistungs- und Zahlungscontrolling zu den jeweiligen Vertragspartnern stellt sicher, dass nur für die ordnungsgemäße Leistung, die vertragliche Vergütung erfolgt. Durch Einzelvergabe der jeweiligen Gewerke sind Vertragspartner leichter zu ersetzen und ein Ausfall ist daher weniger schwerwiegend. Rücktrittsrechte von Käufern werden im Rahmen des gesetzlichen Zulässigen ausgeschlossen.

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Bauantragsverfahren werden deshalb von spezialisierten Baurechtskanzleien begleitet, die das Verfahren in enger Abstimmung mit den Architekten und Behörden durchführen. Der Zugang von Euroboden zu Architekten und Juristen von ausgewöhnlichem Renommee ist für den Genehmigungsprozess förderlich.

Regulatorische Veränderungen

Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

Die frühe Einbeziehung von spezialisierten Baurechtskanzleien sowie von Architekten und Fachplanern lässt Änderungen bereits absehen bevor diese in Kraft treten. Entsprechend kann Vorsorge getroffen werden.

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Die Nichteinhaltung von rechtlichen Bestimmungen, entweder durch die Euroboden Gruppe oder durch deren Vertragspartner könnte sich bspw. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen auswirken. Die langjährige Kompetenz und Seriosität der agierenden Personen lässt hier lediglich theoretische Risiken erkennen.

Gewährleistungen

Die Euroboden Gruppe beabsichtigt ihre Projekte zu verkaufen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf könnten sich bei Nichtbestehen oder Nichtdurchsetzbarkeit von Regressansprüchen auswirken. Aufgrund der gegenüber dem Wettbewerb überdurchschnittlichen Margenpolitik bestehen ausreichende Reserven in den jeweiligen Projektkalkulationen.

Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Die Einbindung von spezialisierten Versicherungsunternehmen sowie Juristen auf Seite der Euroboden leisten hier Vorsorge.

Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt

Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden können und sogar zur Insolvenz führen.

Umweltrisiken und Altlasten

Altlasten und andere Umweltrisiken auf Grundstücken können im Vorfeld zum Teil nicht erkannt werden bzw. auch falsch eingeschätzt werden. Zum Teil bestehen Rückgriffsansprüche. Bislang sind jedoch keine relevanten Fälle aufgetreten bzw. bei in der Entwicklung befindlichenProjekten bekannt.

Qualifizierte Fachkräfte und Berater

Der wirtschaftliche Erfolg hängt auch von qualifizierten Mitarbeitern sowie externen Beratern ab. Das Unternehmen hat intern für den Ausfall einzelner Mitarbeiter entsprechende Vertretungsregelungen. Externe Berater stehen in hoher Qualität für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen (inkl. Geschäftsführung) kann für Euroboden ein Risiko darstellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für Euroboden von Bedeutung. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Weiterhin besteht das Risiko, für zukünftige Projekte geeignete Finanzierungen zu erhalten. Dieses Risiko wird von Euroboden laufend beobachtet. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht die Geschäftsführung davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, derzeit noch nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen sowie geplanten Cashflows ausreichen werden, um den absehbaren Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

Chancen

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren
Urbanität ist ein Megatrend, der in Zukunft weiter anhalten wird. In München und Berlin übersteigt die Wohnraumnachfrage bei weitem das Angebot. Die Neubauaktivitäten bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektenwicklung allgemeine Markttendenzen positiv auf die Marge auswirken.

Attraktive Ankaufsgelegenheiten
Die besondere Expertise Objektqualitäten zu erkennen, die vom Markt nicht gesehen werden, ist ein Alleinstellungsmerkmal aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektennetzwerks von Euroboden. Durch die erhebliche Verknappung von einfach zu bebauendem Neubaugrundstücken sind am Markt insbesondere komplexere Objekte verfügbar, die für das Unternehmen Euroboden besonders profitabel sind. Hierbei handelt es sich zum Bespiel um Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf, Nachverdichtungsflächen sowie anspruchsvolle Neubaugrundstücke.

Trend zur Individualität
In den entwickelten Industrienationen ist ein klarer Trend zur Individualität erkennbar. Den Menschen geht es hierbei um eine Abgrenzung mit der Wahl ihrer Produkte bei gleichzeitiger Zugehörigkeit durch Markenbindung. Die Projekte der Euroboden werden vielfach von unterschiedlichen Architekten beplant, um die Fülle des kreativen Potenzials für das Unternehmen zu nutzen. Es entstehen Unikate, die unmittelbar mit dem Ort verknüpft sind. Die Projekte von Euroboden sind somit nicht austauschbar. Hierdurch ergibt sich ein Wettbewerbsvorteil der auch bei schwierigen Marktbedingungen entscheidend für den Abverkauf ist.

Marketingkompetenz

Starke Marken dominieren zunehmen die B2C-Märkte. Bei Markenprodukten kommt den jeweiligen Designern eine wichtige Rolle zu. Die Architekten sind die Designer der Immobilienbranche. Euroboden besetzt hier den Wert „Architekturkultur". Die Markenentwicklung im Immobilienbereich ist gegenüber anderen Branchen ein außergewöhnlich langfristiger Prozess, da die Zeiträume von Produktentwicklung bis zur Sichtbarkeit am Markt 3 bis 5 Jahre einnehmen. Insofern wird Euroboden in den nächsten Jahren besonders von seiner Markenstrategie profitieren und seine Position in einem wenig preissensiblen Segment weiter ausbauen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Allgemeines

Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der Euroboden GmbH, Grünwald (Gesellschaft) dargestellt, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses „Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns" nicht ausreichend gewürdigt wurden. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss auf den 30. September 2012 verwiesen.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Euroboden GmbH zum 30. September 2012 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2011 von T€ 7.779 auf T€ 10.162 erhöht. Auf der Aktivseite war dies insbesondere dadurch bedingt, dass sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 6.997 auf T€ 8.958 erhöhten. Zudem erhöhte sich die Aktivseite durch weitere Investitionen im Bereich der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung vom Bilanzstichtag zum 30. September 2011 T€ 197 auf T€ 571 zum 30. September 2012.

Das Umlaufvermögen hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 44 (Vorjahr: T€ 55)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T€ 6.130 (Vorjahr: T€ 5.834).
Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 2.783 (Vorjahr: T€ 1.107).
Liquide Mittel: T€ 39 (Vorjahr: T€ 36).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich zum 30. September 2012 auf T€ 5.128 (30. September 2011: T€ 2.815). Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöhte sich von 36,19% auf 50,47%. Die Rückstellungen zum 30. September 2012 betreffen in Höhe von T€ 393 Rückstellung für zu erwartenden Steuern, in Höhe von T€ 93 Rückstellungen für latente Steuern und in Höhe von T€ 463 sonstige Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 3.977 um T€ 107 auf T€ 4.084 und setzten sich wie folgt zusammen: Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von T€ 251 auf T€ 509, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 15 auf T€ 132, und die sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 2.084 auf T€ 2.295. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die im wesentlichen Darlehen von Tochtergesellschaften an die €oboden GmbH beinhalten, reduzierten sich von T€ 1.620 im Vorjahr auf nunmehr T€ 1.142. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht blieben unverändert mit T€ 6.

3. Ertragslage

Die Euroboden GmbH beendete das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.313 (Vorjahresergebnis: T€ 1.651).

Die Umsatzerlöse erhöhten sich von T€ 1.394 auf T€ 1.945. Verursacht ist diese Erhöhung durch die mit den Tochtergesellschaften bestehende Umlagevereinbarung. Dies bedeutet, dass die laufenden Kosten der Euroboden GmbH an die Tochtergesellschaften weiterberechnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge veränderten sich unmaßgeblich von im Vorjahr T€ 26 auf im laufenden Jahr T€ 20.

Der Materialaufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr 2012 auf T€ 0. Im Vorjahr waren noch Nachlaufkosten für Altprojekte von T€ 12 entstanden.

Der Personalaufwand erhöhte sich auf T€ 787 (Vorjahr: T€ 528), wobei die Erhöhung maßgeblich durch die Aufstockung von weiteren Mitarbeitern verursacht ist.

Die Abschreibungen beliefen sich auf T€ 94 (Vorjahr: T€ 37). Grund für die deutliche Erhöhung sind die unter 2. Vermögenslage angesprochenen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich eine Erhöhung von T€ 502 auf T€ 723.

Erträge aus Beteiligungen, die im Vorjahr T€ 1.645 betragen hatten, fielen 2012 nicht an.

Bei den Erträgen aufgrund von Gewinnabführungsverträgen konnte im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung von bisher T€ 218 auf nunmehr T€ 2.920 erzielt werden. Grund hierfür ist die erfolgreiche Entwicklung und Veräußerung der Projekte in der Georgenstraße in München sowie in der Johannisstraße in Berlin.

Die Zinserträge, bei denen es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der Euroboden GmbH an ihre Projektgesellschaften handelt, erhöhten sich entsprechend der Entwicklung der Darlehensvolumina von T€ 66 auf T€ 153. In den Zinserträgen sind ebenfalls die Zinserträge aus den an den Gesellschafter-Geschäftsführer gewährten Darlehen enthalten.

Die Zinsaufwendungen haben sich von T€ 149 im Vorjahr auf T€ 303 erhöht.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich aufgrund der Steigerung des Jahresüberschusses von im Vorjahr T€ 341 auf T€ 820 deutlich erhöht.

4. Finanzlage

Die Euroboden GmbH finanzierte sich im Geschäftsjahr 2012 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften und gegenüber Gesellschaftern, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T€ 38 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 30. September 2012 auf T€ 39 minimal erhöhten.

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt von T€ 3.977 auf T€ 4.084. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft reduzierte sich von 51,12 % im Vorjahr auf 40,19 % zum 30. September 2012.

Zwischen der Euroboden GmbH und einem Kreditinstitut besteht mit Kreditvertrag vom 05. März 2012 ein Kontokorrentkredit bis zu T€ 500. Dieser Kontokorrentrahmen kann von der Euroboden GmbH frei verwendet werden. Als Sicherheit für die Inanspruchnahme dient ein auf Herrn Stefan Höglmaier lautendes und valutierendes Termingeld in Höhe von T€ 500.

5. PROGNOSEBERICHT

Künftige Ausrichtung der Euroboden Gruppe
Euroboden wird seine Markenstrategie weiter verfolgen und soll zur begehrlichsten Marke der Immobilienbranche werden. Basis dieser Strategie ist die Anwendung der Markeninhalte auf entsprechend höhere Umsatzvolumina.

In den nächsten Jahren sollen sowohl in München als auch in Berlin verschiedene Projekte angekauft werden, die sich zur weiteren Umsetzung entsprechender Produkte eignen. Die Erhöhung der Umsätze wird die Marke weiter bekannt machen. Euroboden wird seine Architekturkompetenz nutzen, um sich mit Architekten zu positionieren, die für den Wettbewerb nicht bzw. nur schwer zugänglich sind. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen weiterhin auf seine Kernkompetenz im Wohnungsmarkt.

Die schlanke Struktur des Unternehmens wird beibehalten, um im Verhältnis der Umsatzvolumina nur geringe Fixkosten zu haben. Dies ermöglicht weiterhin die wirtschaftliche Freiheit nur Objekte anzukaufen, die gegenüber dem Wettbewerb deutlich überdurchschnittliche Margen versprechen.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt in München sind die Aussichten weiter sehr vielversprechend. Der jährliche Bedarf an neuen Wohnungen in München liegt bei rund 7.000 Wohnungen, die aktuelle Bautätigkeit liegt jedoch nur bei etwa 5.000 fertig gestellten Wohnungen p.a. In namhaften Studien wird München seit mehreren Jahren in Folge als der Immobilienmarkt Nummer 1 in Deutschland beschrieben. 2011 stieg die Nettozuwanderung weiter an und betrug bereits über 28.000 Personen.

Dieser Trend war auch in 2012 ungebrochen und führte, gepaart mit dem Trend zu mehr Haushalten im Verhältnis der Bevölkerung, zu einer weiter verstärkten Nachfrage nach Wohnraum. Auf dem Hypothekenzinsmarkt ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Damit wird der Wohnimmobilienerwerb auch für die Zukunft positiv unterstützt. Vor diesem Hintergrund kann von weiterhin steigenden Mieten und Kaufpreisen ausgegangen werden.

Auch der Berliner Wohnungsmarkt entwickelt sich ungebrochen positiv. Einwohnerzahl, Wirtschaftsleistung und Arbeitsmarkt sind seit Jahren auf einem stabilen Aufwärtstrend. Die Wirtschaftsleistung, eine wichtige Größe für den Wohnungsmarkt, stieg in Berlin im ersten Halbjahr 2012 mit 1,8 Prozent im Bundesländervergleich am stärksten Die Bautätigkeit ist zwar gegenüber früheren Jahren angestiegen, jedoch längst nicht in erforderlichem Maße. In 2012 wurde der Neubau von 3.519 Wohnungen genehmigt. Diese absorbieren nur etwa ein Fünftel der Nachfrage durch Zuwanderung – die erhöhte Nachfrage der schon Ansässigen noch nicht mit einbezogen. Die wachsende Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Innenstadtquartiere wie Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Zudem tragen Inflationserwartungen, Währungskrise, niedrige Zinsen und die im Vergleich zu anderen Metropolen immer noch günstigen Preise zu einer positiven Nachfrageentwicklung bei.

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Gesamteinschätzung
Derzeit sind kurz- oder mittelfristig keine Anzeichen erkennbar, dass es zu einem Rückgang der Nachfrage auf dem Münchner- und Berliner Immobilienmarkt kommen könnte. Die Euroboden Gruppe kann mit den Projekten, welche sie sich bereits für die nächsten drei Wirtschaftsjahre gesichert hat an den prognostizierten Steigerungen der nächsten Jahre partizipieren. Daher geht der Geschäftsführer von einer weiterhin positiven Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis der Euroboden Gruppe aus.

Grünwald, 14. Mai 2013

Stefan Höglmaier
Geschäftsführer Euroboden GmbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH,

Wir haben den Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel – für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. 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 Konzernabschluss zum 30. September 2011 der Euroboden GmbH, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Mannheim, den 15. Mai 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Spieß	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

KONZERNBILANZ zum 30. September 2011

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.454,00	14.479,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	324.457,90		332.408,45
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.724,00	573.181,90	204.141,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.031,67		4.031,67
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00
3. sonstige Ausleihungen	343.731,75	360.263,42	283.466,77
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	28.671.349,14		23.115.714,51
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.443.173,34-	20.228.175,80	2.367.492,00-

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		102.000,00	102.000,00
II. Kapitalrücklage		104.303,43	104.303,43
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		89.592,98	0,00
IV. Gewinnvortrag		1.569.386,12	840.753,00
V. Konzernjahresüberschuss		1.428.730,08	728.633,12
VI. Anteile anderer Gesellschafter		28.091,85	42.186,00
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	750.433,89		293.002,17
2. sonstige Rückstellungen	1.090.698,78	1.841.132,67	1.440.016,57
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.324.275,22		22.678.405,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	528.080,25		931.838,68
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		2.274,10
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.250,00		6.250,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.831.975,92	29.690.581,39	2.393.870,42
D. Passive latente Steuern		26.460,99	96.900,00

KONZERNBILANZ zum 30. September 2011

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	338.220,46		355.607,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.746,55		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.920.749,59	2.271.716,60	974.981,89
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		11.434.043,17	6.646.877,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.444,62	83.716,43
		34.880.279,51	29.660.433,47

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
		34.880.279,51	29.660.433,47

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2010 bis 30.09.2011

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		6.167.138,66	7.363.051,70
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		5.555.634,63	2.562.635,32
3. Gesamtleistung		11.722.773,29	9.925.687,02
4. sonstige betriebliche Erträge		569.610,29	194.876,54
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		7.804.343,97	6.979.031,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	569.322,17		438.910,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	63.740,22	633.062,39	43.571,44
- davon für Altersversorgung EUR 399,04 (EUR 26,00)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		49.833,21	37.392,01
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.048.739,27	2.204.083,74
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	208,33
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		17.741,46	1.119.958,17
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.075,56	8.551,23
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.546,65	45.405,69
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 391,33 (EUR 0,00)			

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2010 bis 30.09.2011

Euroboden GmbH, 82031 Grünwald

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 12,11 (EUR 31.444,48)		926.409,25	746.187,64
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.897.359,16	845.510,01
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	377.110,81		110.670,87
16. sonstige Steuern	667,00	377.777,81	318,67
17. Jahresüberschuss		1.519.581,35	734.520,47
18. Gewinnanteil anderer Gesellschafter		90.851,27-	5.887,35-
19. Konzernjahresüberschuss		1.428.730,08	728.633,12

Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 30.09.2011 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Konzernbilanz, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang gemacht werden, wurden insgesamt im Anhang gemacht.

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgte nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Es handelt sich um die erstmalige Aufstellung eines Konzernabschlusses. Die in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen stellen Konzernvergleichszahlen dar, da für diese Zwecke eine um ein Jahr vorverlegte Konsolidierung vorgenommen wurde.

Der Konzernabschluss besteht aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel.

Angaben zum Konsolidierungskreis

einbezogene Tochterunternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	100%
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	Grünwald	100%
(vormals Immobilien-Verwaltung Pestalozzistr. GmbH)		
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100%
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94%
Euroboden Georgenstraße GmbH	Grünwald	100%
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100%
(vormals: Euroboden Commercial GmbH)		

nicht einbezogene Tochterunternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH [1)]	Grünwald	100%

[1)] Das Mutter-/Tochterverhältnis wird durch eine sog. "atypisch stille Beteiligung" begründet. Das Tochterunternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Eine Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen erfolgte wegen untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gemäß § 311 Abs. 2 HGB ebenfalls nicht.

assoziierte Unternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden assoziierten Unternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
KSW Falkenstraße 8 GmbH [2)]	München	50%

[2)] Das assoziierte Unternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

Im Rahmen des Konzernabschlusses wurden die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die Erträge und Aufwendungen der einbezogenen Unternehmen nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung (§ 300 Abs. 2 HGB) erfasst.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode, bei der das mit dem Anteil des Mutterunternehmens zu verrechnende Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaft mit dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten anzusetzen ist (Neubewertung gem. § 301 Abs. 1 HGB). Die Verrechnung erfolgte gem. § 301 Abs. 2 S. 1 HGB auf den Zeitpunkt, zu dem das jeweilige Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist; die Erleichterungen nach § 301 Abs. 2 S. 3 und 4 HGB für in

Geschäftsjahren vor der erstmaligen Aufstellung eines Konzernabschlusses begründete Mutter-/Tochterverhältnisse wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei der Erstkonsolidierung der Anteile an der Euroboden GmbH & Co. Projekt KG sind die im Zeitpunkt der Begründung des Mutter-/Tochterverhältnisses in der Abwicklung eines Immobilienprojektes in Form eines kombinierten Sanierungs- und Bauträgerobjektes befindlichen stillen Reserven im Vorratsvermögen aufgedeckt und entsprechend passive latente Steuern gebildet worden. Die stillen Reserven und passiven latenten Steuern werden im Konzernabschluss nach dem Realisierungsgrad des Immobilienprojekts aufgelöst.

Schuldenkonsolidierung

Ausleihungen und andere Forderungen sowie Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzern einbezogenen Unternehmen wurden in Anwendung von § 303 Abs. 1 HGB eliminiert.

Behandlung von Zwischenergebnissen

In den Konzernabschluss einzubeziehende Vermögensgegenstände, die ganz oder teilweise auf Lieferungen oder Leistungen zwischen den einbezogenen Unternehmen beruhen, sind nach § 304 Abs. 1 HGB ohne die dabei entstandenen Zwischenergebnisse angesetzt.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung

Umsatzerlöse und andere Erträge zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden, soweit sie nicht zu einer Erhöhung des Bestandes an Erzeugnissen oder zu aktivierten Eigenleistungen geführt haben, gemäß § 305 Abs. 1 HGB mit den entsprechenden Aufwendungen des jeweiligen Empfängers verrechnet.

Latente Steuern

Auf im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven eines Immobilienprojektes wurden nach § 306 HGB passive latente Steuern gebildet und entsprechend der Realisierung der aufgedeckten stillen Reserven aufgelöst.

Anteile anderer Gesellschafter

Für Anteile eines aussenstehenden Gesellschafters wurden nach § 307 HGB jeweils ein entsprechender Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die nachfolgend dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften einheitlich bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sowie bei der Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften beachtet, soweit nicht konzernspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen waren.

Im Einzelnen wurden im Konzernabschluss folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände nach der linearen Methode vorgenommen.

Die steuerlichen Regelungen zu Geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG-Regelung, Pool-Abschreibung) wurden auch in der Handelsbilanz angewandt.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert

Die unter den Vorräten ausgewiesenen "in Ausführung befindlichen Bauaufträge" enthalten die zur kurzfristigen Veräußerung bestimmten, noch nicht an Käufer übergebenen Immobilieneinheiten der Konzernunternehmen. Sie wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern der beizulegende Wert am Bilanzstichtag niedriger war, wurde dieser angesetzt. In die Herstellungskosten wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten, auf den Zeitraum der Herstellung entfallende angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung und durch die Fertigung veranlasste Abschreibungen einbezogen. Zinsen für den Zeitraum der Herstellung wurden ebenfalls in die Herstellungskosten einbezogen. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden gemäß § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch individuelle Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Ausweis an baren und unbaren Zahlungsmitteln erfolgte zum Nennbetrag. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag. Erwartete Preis- und Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt wurden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit am Abschlussstichtag von mehr als einem Jahr wurden mit dem laufzeitäquivalenten Zinssatz gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern gemäß §§ 274 und 306 HGB wurden zusammengefasst ausgewiesen.

Angaben zur Bilanz

Brutto-Anlagenspiegel

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Geschäftsjahresabschreibung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag EUR
Ausleihungen	343.731,75
Forderungen	1.135.043,25
Verbindlichkeiten	121.949,32

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind T-EUR 79,6 (Vorjahr: T-EUR 170,9) Steuererstattungsansprüche enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Eigenkapital

In die anderen Gewinnrücklagen wurden aufgrund der im Berichtsjahr erstmals zu berücksichtigenden Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisisierungsgesetzes EUR 89.592,98 erfolgsneutral eingestellt. Es handelt sich um aufgrund der Bewertungsvorgaben des § 253 HGB nunmehr niedriger zu bewertende Rückstellungen.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

a)	Rückstellungen für Gewährleistungen	EUR	977.665,46
b)	Rückstellungen für nachlaufende Baukosten	EUR	29.913,90
c)	übrige sonstige Rückstellungen	EUR	89.119,42

Aufgliederung und Erläuterung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

Die Angaben zu den Restlaufzeiten der einzelnen Positionen der Verbindlichkeiten sowie zu Art und Form der für die einzelnen Positionen gewährten Sicherheiten sind aus dem beigefügten Verbindlichkeitenspiegel zu entnehmen.

Latente Steuern

Der sich nach der Steuerbilanz ergebende Steueraufwand entspricht nicht dem Ergebnis der Handelsbilanz. Außerdem ergaben sich passive Latenzen aus Konsolidierungsmaßnahmen im Rahmen der Neubewertung des Eigenkapitals bei einem Tochterunternehmen. Die Positionen nach § 274 HGB und § 306 HGB wurden zusammengefasst ausgewiesen.

Ein Aktivüberhang an latenten Steuern wurde einheitlich bei den Konzernunternehmen nicht angesetzt (§ 274 Abs. 1 S. 2 HGB). Aktive und passive Steuerlatenzen der einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden entsprechend § 274 Abs. 1 S. 3 HGB verrechnet berücksichtigt.

Die passiven latenten Steuern beruhen auf nachfolgenden Differenzen:

Sonstige Rückstellungen	EUR	44.680,12
in Ausführung befindliche Bauaufträge	EUR	90.000,00
Gesamt	EUR	134.680,12

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt grundsätzlich mit einem kombinierten Ertragsteuersatz in Höhe von 24,225 % zur Berücksichtigung von Körperschafteuer - einschließlich Solidaritätszuschlag - und Gewerbesteuer. Bei dem Tochterunternehmen Euroboden GmbH & Co Projekt KG ist lediglich die Gewerbesteuer mit 8,400 % berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestanden zum Ende des Geschäftsjahrs Rahmendarlehensverträge mit Darlehensnehmern, welche in einer engen Verbindung zu dem Konzernmutterunternehmen stehen. Der Betrag der hieraus nicht in Anspruch genommenen Darlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 4.545.894,23. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses hat sich der Gesamtbestand der Rahmendarlehensverträge auf T-EUR 2.480,0 reduziert.

Bei der Euroboden GmbH bestehen außerdem in untergeordnetem Umfang Mietleasingverpflichtungen gegenüber konzernfremden Dritten.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgegliedert:

Tätigkeitsbereich	**Umsatz EUR**
Erlöse Bauträgertätigkeit	5.776.183,03
Erlöse Vermietung	181.237,72
Kostenumlagen (extern)	209.717,91

Geographisch bestimmter Markt	**Umsatz EUR**
München	6.162.608,66
Berlin	4.530,00

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind im Berichtsjahr (wie auch im Vorjahr) nicht angefallen.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von EUR 13.811,95 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von EUR 87.198,09 (Vorjahr 0,00).

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 374.962,63 (Vorjahr: EUR 146.969.36) enthalten.

Die Erträge wurden im Posten sonstige betriebliche Erträge erfasst.

Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 3,00 (Vorjahr: EUR 1.189,00) enthalten.

Die Aufwendungen wurden im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen erfasst.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten latenten Steueraufwand in Höhe von EUR 76.817,19 (Vorjahr: EUR ./. 147.772,50).

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftjahres betrug im Konzern 8.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Person geführt:

Stefan Höglmaier, Kaufmann

Von der analogen Anwendung der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Gewährte Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführer

Zu den zu Gunsten einzelner Geschäftsführer vergebenen Krediten wird berichtet:

Kreditentwicklung	**Betrag EUR**
Stand bisheriger Kredite	961.912,42
Rückzahlungen im Berichtsjahr	140.786,96
Neuvergaben im Berichtsjahr	657.649,54
= neuer Kreditbestand	1.478.775,00

Kreditkonditionen neu vergebener Kredite	
Auszahlungsbetrag	variabel
Rückzahlungsbetrag	variabel
Zinssatz	4,00%
Laufzeit	< 1 Jahr / > 10 Jahre
Sicherheiten	ohne

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Laufe des Geschäftsjahres führte das Unternehmen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durch. Diese werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Unterschrift der Geschäftsführung

Grünwald, 14.5.2013

Ort, Datum Unterschrift

Euroboden GmbH
82031 Grünwald

Anlagenspiegel zum 30.09.2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.10.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 30.09.2011	Vortrag 01.10.2010	Abschreibung laufendes Jahr	Auflösungen Abgänge zu AK/HK	Stand 30.09.2011	30.09.Vj.	30.09.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.773,70			25.773,70	11.294,70	7.025,00		18.319,70	14.479,00	7.454,00
	25.773,70			25.773,70	11.294,70	7.025,00		18.319,70	14.479,00	7.454,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	366.014,96			366.014,96	33.606,51	7.950,55		41.557,06	332.408,45	324.457,90
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.627,45	79.443,66	3.873,40	434.197,71	154.486,45	34.857,66	3.870,40	185.473,71	204.141,00	248.724,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	381.103,33			381.103,33	381.103,33			381.103,33		
	1.105.745,74	79.443,66	3.873,40	1.181.316,00	569.196,29	42.808,21	3.870,40	608.134,10	536.549,45	573.181,90
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.031,67			4.031,67					4.031,67	4.031,67
2. Beteiligungen	12.500,00			12.500,00					12.500,00	12.500,00
3. Sonstige Ausleihungen	283.466,77	67.000,00	6.735,02	343.731,75					283.466,77	343.731,75
	299.998,44	67.000,00	6.735,02	360.263,42					299.998,44	360.263,42
	1.431.517,88	146.443,66	10.608,42	1.567.353,12	580.490,99	49.833,21	3.870,40	626.453,80	851.026,89	940.899,32

Verbindlichkeitenspiegel zum 30.09.2011

Art der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag Euro	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	davon gesicherte Beträge Höhe Euro	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		26.324.275,22	26.324.275,22	0,00	0,00	26.326.490,13	Grundpfandrechte sowie Sicherungsabtretungen und Eigentumsvorbehalte
	(Vorjahr)	(22.678.405,98)	(22.678.405,98)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		528.080,25	528.080,25	0,00	0,00		übliche bzw. verlängerte Eigentumsvorbehalte
	(Vorjahr)	(931.838,68)	(528.080,25)	(403.758,43)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verundenen Untern.		0,00	0,00	0,00	0,00		
	(Vorjahr)	(2.274,10)	(2.274,10)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Untern. mit Beteiligungsverhältnis		6.250,00	2,00	6.248,00	0,00		
	(Vorjahr)	(6.250,00)	(6.250,00)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten		2.831.975,92	721.038,40	2.110.937,52	0,00		
	(Vorjahr)	(2.393.870,42)	(731.464,16)	(1.662.406,26)	(0,00)		
- davon gegen Gesellschaftern		121.949,32					
	(Vorjahr)	(308.523,19)					
- davon aus Steuern		565.425,41					
	(Vorjahr)	(0,00)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		0,00					
	(Vorjahr)	(0,00)					
Gesamt		29.690.581,39	27.573.395,87	2.117.185,52	0,00	26.326.490,13	

Euroboden GmbH
82031 Grünwald

Konzern-Kapitalflussrechnung zum 30.09.2011

			2010/2011 T-EUR
1.		Periodenergebnis (inkl. Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	1.429
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	50
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	108
4.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	345
6.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-38
7.	+/-	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0
8.	**=**	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 7)**	**1.909**
9.		Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0
10.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	15
11.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-79
12.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7
13.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-67
14.	**=**	**Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9 bis 13)**	**-124**
15.		Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	0
16.	-	Auszahlungen/Einzahlungen aus Darlehensrückführung/-gewährung an Gesellschafter-Geschäftsführer	-643
17.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	3.646
18.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	0
19.	**=**	**Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15 bis 18)**	**3.003**
20.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 8, 14, 19)	4.787
21.	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmitelfonds	0
22.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.647
23.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 20 bis 22)**	**11.434**

	2010/2011 T-EUR
Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	217
Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	0
Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	12

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 30.09.2011

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis Ausgleichsposten aus der Fremdwährungs-umrechnung	Eigenkapital	Minderheitenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis Ausgleichsposten aus der Fremdwährungs-umrechnung	Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.10.2010	102.000,00	104.303,43	1.569.386,12	0,00	1.775.689,55	42.186,00		42.186,00	1.817.875,55
Kapitalerhöhung					0,00			0,00	0,00
gezahlte Dividende					0,00			0,00	0,00
Übrige Veränderungen					0,00	-104.945,42		-104.945,42	-104.945,42
Konzernjahresüberschuss			1.428.730,08		1.428.730,08	90.851,27		90.851,27	1.519.581,35
Übriges Konzernergebnis			89.592,98		89.592,98			0,00	89.592,98
Konzerngesamtergebnis					1.518.323,06			90.851,27	1.609.174,33
Stand am 30.09.2011	102.000,00	104.303,43	3.087.709,18	0,00	3.294.012,61	28.091,85	0,00	28.091,85	3.322.104,46

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH,

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Euroboden GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und des Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 zum 30. September 2012 der Euroboden GmbH, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 15. Mai 2013

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Spieß	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BILANZ

Euroboden GmbH, Grünwald

zum

30. September 2012

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		**3.321,00**	3.920,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	316.507,35		324.457,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	571.528,00		196.912,00
		888.035,35	521.369,90
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	188.269,97		138.269,97
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00
3. sonstige Ausleihungen	67.000,00		67.000,00
		267.769,97	217.769,97
- davon an Gesellschafter EUR 67.000,00 (EUR 67.000,00)			
Übertrag		**1.159.126,32**	743.059,87

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		**102.000,00**	102.000,00
II. Kapitalrücklage		**104.303,43**	104.303,43
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		**20.040,53**	20.040,53
IV. Gewinnvortrag		**2.588.979,05**	937.705,01
V. Jahresüberschuss		**2.313.267,05**	1.651.274,04
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	393.005,33		549.106,40
2. Rückstellungen für latente Steuern	93.451,46		1.385,93
3. sonstige Rückstellungen	463.130,75		436.401,54
		949.587,54	986.893,87
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	508.854,87		251.154,52
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 201.332,63 (EUR 0,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.107,24		15.017,17
			266.171,69
Übertrag	640.962,11	**6.078.177,60**	4.068.388,57

BILANZ

Euroboden GmbH, Grünwald

zum

30. September 2012

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		**1.159.126,32**	743.059,87
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.517,51		55.697,49
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.130.677,19		5.834.421,08
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 6.130.677,19 (EUR 3.922.508,90)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.783.000,20		1.107.687,40
		8.958.194,90	6.997.805,97
- davon gegen Gesellschafter EUR 1.938.311,10 (EUR 484.704,06)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		**39.146,65**	36.739,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**5.772,91**	1.508,79
		10.162.240,78	7.779.114,25

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	640.962,11	**6.078.177,60**	4.068.388,57
			266.171,69
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 132.107,24 (EUR 15.017,17)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.141.967,92		1.620.127,38
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 90.756,51 (EUR 0,00)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.250,00		6.250,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.294.883,15		2.084.348,30
		4.084.063,18	3.976.897,37
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 656.499,27 (EUR 0,00)			
- davon aus Steuern EUR 131.504,66 (EUR 565.425,41)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 677,03 (EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 144.883,15 (EUR 584.348,30)			
		10.162.240,78	7.779.114,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

Euroboden GmbH, Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		**1.944.721,41**	1.394.428,38
2. Gesamtleistung		**1.944.721,41**	1.394.428,38
3. sonstige betriebliche Erträge		**20.542,02**	26.293,32
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		**0,00**	12.564,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	703.906,77		483.193,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	83.107,23		45.027,68
		787.014,00	528.221,54
- davon für Altersversorgung EUR 959,51 (EUR 399,04)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**94.052,64**	37.135,04
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		**723.297,14**	502.305,01
Übertrag	787.014,00-	**360.899,65**	340.495,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

Euroboden GmbH, Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	787.014,00-	**360.899,65**	340.495,37
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 1.644.720,20)		**0,00**	1.644.720,20
9. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		**2.919.811,25**	217.756,14
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**2.680,08**	848,34
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 75.429,09 (EUR 51.469,95) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 2.470,15)		**153.540,75**	65.852,00
Übertrag		**3.436.931,73**	2.269.672,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

Euroboden GmbH, Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		**3.436.931,73**	2.269.672,05
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 21.789,56 (EUR 17.826,69) - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 19.469,71 (EUR 20.465,62)		**302.710,95**	149.518,29
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		**0,00**	127.246,56
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**3.134.220,78**	1.992.907,20
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 92.065,53 (EUR 1.385,93)	819.766,73		340.966,16
16. sonstige Steuern	1.187,00		667,00
		820.953,73	341.633,16
17. Jahresüberschuss		**2.313.267,05**	1.651.274,04

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Euroboden GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von Euro 150,00 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als Euro 150,00, aber nicht mehr als Euro 1.000,00 wurde ein Sammelposten gebildet und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Der Ausweis der Bankbestände erfolgte zum Nennbetrag. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 I 2 HGB). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst (§ 253 II 1 HGB).

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Angabe zu Forderungen

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 6.130.677,19 (Vorjahr: Euro 3.922.508,90).

Zur Vermeidung/Beseitigung einer Überschuldung des Schuldners, Galerie AEA Gesellschaft zur Vermittlung von Kunst und Architektur mbH, wurde eine qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarung durch die Euroboden GmbH erklärt.

Angabe zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 569.079,53 (Vorjahr: Euro 599.365,47).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 273.000,00 (Vorjahr: Euro 273.000,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 1.701.314,29 (gesichert durch eingetragene Grundschuld und Verpfändung von Guthabenforderungen).

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Geschäftsführer

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

Erster Geschäftsführer: Stefan Höglmaier ausgeübter Beruf: Kaufmann

Gewährte Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführer

Zu den zu Gunsten einzelner Geschäftsführer vergebenen Krediten wird berichtet:

Kreditentwicklung	**Betrag Euro**
Stand bisheriger Kredite	551.704,06
Rückzahlungen im Berichtsjahr	137.115,01
Neuvergaben im Berichtsjahr	1.590.722,05
= neuer Kreditbestand	2.005.311,10

Kreditkonditionen neu vergebener Kredite	
Auszahlungsbetrag	32.000,00 Euro
Rückzahlungsbetrag	32.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	unbestimmt
Sicherheiten	keine
Auszahlungsbetrag	80.000,00 Euro
Rückzahlungsbetrag	80.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	unbestimmt
Sicherheiten	keine
Auszahlungsbetrag	50.000,00 Euro
Rückzahlungsbetrag	50.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	unbestimmt
Sicherheiten	keine
Auszahlungsbetrag	49.000,00 Euro
Rückzahlungsbetrag	49.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	unbestimmt
Sicherheiten	keine
Auszahlungsbetrag	280.314,21 Euro
Rückzahlungsbetrag	300.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	unbestimmt
Sicherheiten	keine

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag Euro
Sonstige Vermögensgegenstände (Darlehen)	961.314,21
Ausleihungen	67.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände (kurzfristige Forderungen)	976.996,89
Verbindlichkeiten	656.499,27

Stefan Höglmaier ist Gesellschafter und Geschäftsführer gleichermaßen.

ANHANG zum 30.09.2012

Euroboden GmbH, Grünwald

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteils-höhe	Jahresergebnis Euro	Eigenkapital Euro
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG, Grünwald	94%	-361.450,04	108.102,41
KSW Falkenstr. 8 GmbH, München	50%	nicht bekannt	nicht bekannt
Immobilien-Verwaltung Pestalozzistr. GmbH, Grünwald (nunmehr Euroboden Kraepelinstraße GmbH)	100%	1.740,70 *	25.000,00
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH, Grünwald	100%	6.391,91 *	25.000,00
Immobilien & Boden GmbH, Grünwald (ehemals Euroboden Commercial GmbH)	100%	-1.595,69	25.000,00
Euroboden Georgenstraße GmbH, Grünwald	100%	2.653.543,20 *	25.000,00
Euroboden Beteiligungs GmbH, Grünwald	100%	1.457,71 **	60.454,83
Euroboden Klosterstraße GmbH, Grünwald (nunmehr Euroboden Kolbergerstraße GmbH)	100%	-2.073,99	25.000,00
Euroboden Vorrat 1 GmbH, Grünwald	100%	-18.524,12	25.000,00
Euroboden Berlin GmbH, Grünwald	100%	244.744,64 *	3.438,34

* Es bestehen zwischen der Euroboden GmbH und den o.g. Unternehmen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Die dargestellten Jahresergebnisse berücksichtigen das Jahresergebnis vor Gewinnabführung oder Verlustübernahme.

** Es bestehen zwischen der Euroboden GmbH und der Euroboden Beteiligungs GmbH eine atypisch stille Beteiligung.

Grünwald, 23. April 2013

Stefan Höglmaier
(Geschäftsführer)

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS DER EUROBODEN GMBH GRÜNWALD FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. OKTOBER 2011 BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2012

Lagebericht und Konzernlagebericht der Gesellschaft sind gemäß § 315 Abs. 3 HGB i. V. m. § 298 Abs. 3 HGB zusammengefasst worden.

1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach dem Frühjahrsbericht 2013 zur Weltkonjunktur des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (ifw) hat sich die Weltkonjunktur im Verlauf des Jahres 2012 spürbar abgeschwächt. Mittlerweile lassen die Indikatoren jedoch erwarten, dass die Weltwirtschaft zu Beginn des Jahres 2013 wieder stärker wächst. Dies gilt auch für die deutsche Wirtschaft, die nach Ansicht des ifw maßgeblich von einer Erholung der Investitionstätigkeit profitieren wird. Hierzu trägt ein sehr günstiges Finanzierungsumfeld bei. Für 2013 erwartet das ifw einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um 0,6%. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte moderat steigen, der zu Beginn 2013 wieder einsetzende Abbau der Arbeitslosigkeit wird sich demnach im gesamten Jahr fortsetzen; die Arbeitslosenquote dürfte in 2013 auf 6,7% sinken.

Von diesen Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin sehr guten Finanzierungsbedingungen, dem Mangel an alternativen Anlagen und der weiterhin vorhandenen Verunsicherung wird der Wohnungsmarkt erheblich profitieren.

b) Geschäftstätigkeit

Die Euroboden GmbH (nachfolgend auch „Gesellschaft" genannt) mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ist als Bauträger im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien auf dem Münchner und Berliner Immobilienmarkt tätig.

Die von der Gesellschaft erzielten Erlöse stammen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen der mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge. Zudem erzielt die Gesellschaft Zinserträge aus mit den Tochtergesellschaften bestehenden Rahmendarlehensverträgen. Die allgemeinen Kosten, wie u.a. Raumkosten, Personalkosten, etc. werden durch die Gesellschaft getragen und aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge auf die Tochtergesellschaften umgelegt.

Die Grundstücke werden ausschließlich über Tochtergesellschaften erworben. Dabei handelt es sich um bebaute aber auch unbebaute Grundstücke. Diese werden entwickelt und mit entsprechender Bauleistung an Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert.

Euroboden wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf urbane Lagen von München und Berlin. Ausschlaggebend ist die Lage der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis und den Entwicklungsmöglichkeiten. Auf Grund der jahrelangen Expertise im Bereich der architektonischen Entwicklung von Wohnimmobilien besteht eine hohe Kompetenz Objekte zu akquirieren, die vom Markt zunächst nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Das ausgeprägte Architekturverständnis ermöglicht es Euroboden mit Architekten zusammenzuarbeiten, die üblicherweise dem allgemeinen Bauträgermarkt nicht zur Verfügung stehen. Zudem werden die Architekten als kompetenter Ansprechpartner bei den Genehmigungsbehörden geschätzt. Zusammenfassend besteht bereits bei Objektankauf eine stille Reserve aufgrund der spezifischen Projektentwicklung die durch besondere Marktkompetenz bzw. das gut funktionierende Netzwerk gegeben ist.

Vor dem Erwerb einer Immobilie führt Euroboden eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Investitionsvolumen je Objekt soll in der Größenordnung von € 15 Mio. bis € 40 Mio. liegen. Zukünftig ist es beabsichtigt Objekte tendenziell in der oberen Spanne dieser Investitionsbandbreite durchzuführen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften nimmt einheitlich der Geschäftsführer der Gesellschaft war. Die Immobilien werden durch einzelne Projektgesellschaften erworben. Diese sind Tochtergesellschaften der Gesellschaft. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Tochtergesellschaft wobei der Rückgriff der Gläubiger in der Regel vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft beschränkt ist. In Einzelfällen hat die Gesellschaft zusätzliche Sicherheiten gestellt bzw. bestehen Zweckbestimmungserklärungen von einer zur anderen Tochtergesellschaft.

Die Immobilienobjekte werden aus Finanzierungs- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben und entwickelt. Dies verringert sowohl die Auswirkungen von Projektrisiken innerhalb des Konzerns als auch die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i. d. R. ausschließlich auf das Objekt abgestellt wird.

Das operative Geschäft wird im Konzern von der Gesellschaft wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher insbesondere die Standortevaluation, Projektsteuerung sowie Vermarktungskoordination. Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert die Gesellschaft an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Agenturaufgaben sowie Vertriebstätigkeiten. Durch das Outsourcing dieser Bereiche sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

Bereits vor Objektankauf wird das Objekt einer genauen Prüfung zur Sicherstellung des Baurechts auf Basis kompetenter Architekturstudien unterzogen. Es fließen nur Baurechtspotentiale in die Kalkulation ein, die auf Grund des geltenden Baurechts als sicher angesehen werden können. Für die Genehmigungsverfahren wird ausreichend Zeit eingeplant. Alle Leistungen werden extern vergeben und nach HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9, an Architekten und Ingenieure mit hervorragendem Ruf beauftragt. Intern werden die Projekte von Projektteams gesteuert. Die Leitung der Projektteams obliegt den Projektmanagern, die sowohl architektonisch als auch betriebswirtschaftlich ausgebildet sind. Die Entscheidungsprozesse unterliegen somit im Unternehmen dem 4-Augen-Prinzip (Geschäftsführung und Projektmanager). Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro, intern durch das Projektteam.

Die Qualität der Projekte ist in ganzheitlichem Maße für den Markt erkennbar, wenn die fertiggestellte Immobilie besichtigt werden kann. Umso weiter ein Projekt gebaut ist, umso mehr Interessenten können die Qualität erkennen. Durch ein in der Branche Maßstäbe setzendes Marketing gelingt es bereits mit Abschluss der Projektierungsphase und vor Baubeginn einen hohen Abverkaufstand zu erreichen. Der Abverkauf erfolgt über eine Vertriebsgesellschaft, die vom geschäftsführenden Gesellschafter gehalten wird und über eine ausgesprochene Architekturexpertise verfügt. Zudem steht ein Netzwerk samt online-basiertem Kundenschutzsystem an externen Maklerbüros zur Verfügung, die im jeweiligen Segment marktführend sind.

c) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Muttergesellschaft des Konzerns ist die Euroboden GmbH. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die Euroboden GmbH selbst keine zur Entwicklung vorgesehenen Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbH's) oder Personengesellschaften (GmbH & Co. KG). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Entwicklung, Verwaltung und Administration des Projektes im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Euroboden Beteiligungs GmbH*	Grünwald	München, Wilhelmstraße 30	100
Euroboden Berlin GmbH**	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	100
Euroboden Georgen-straße GmbH**	Grünwald	München, Georgenstraße 83	100
Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH**	Grünwald	München, Arcisstraße 57	100
Immobilien Verwaltung Pestalozzistraße GmbH (nunmehr Euroboden Kraepelinstraße GmbH)**	Grünwald	München, Kraepelinstraße 51 a	100
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	Komplementärin der Personen-gesellschaften	100
KSW Falkenstraße 8 GmbH	München	München, Falkenstraße 8 (Projekt in Zusammenarbeit mit einem Münchner Bauträgerunternehmen)	50
Euroboden Klosterstra-ße GmbH (nunmehr Euroboden Kolbergerstraße GmbH)	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5 (Kaufvertrag 10/2012)	100
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	Derzeit noch ohne Projekt	100

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Immobilien Isar GmbH & Co. KG	Grünwald	Komplementärin: Immobilien & Boden GmbH Kommanditistin: Euroboden Vorrat 1 GmbH Derzeit noch ohne Projekt	100
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	ohne weitere Projekte	94
Euroboden Winterfeldt-straße GmbH***	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße Projekt in Planung	100
Euroboden Keibelstraße GmbH****	Grünwald	derzeit ohne Projekt mittelbar über die Immobilien & Boden GmbH	100 mittelbar über die Immobilien & Boden GmbH

*Zwischen der Euroboden GmbH und der Euroboden Beteiligungs GmbH besteht eine atypisch stille Beteiligung.

** Zwischen der Euroboden GmbH, Grünwald, und der jeweiligen Objektgesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

*** Die Gesellschaft wurde am 18.4.2013 gegründet.

**** Die Gesellschaft wurde am 28.2.2013 gegründet.

d) Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	Notarielle Beurkundungen Einheiten Anzahl 10, Verkaufsvolumen 12.599.500 € Übergaben Einheiten Anzahl 11, Umsatzvolumen 8.769.500,00 €
Euroboden Georgen-straße GmbH	Grünwald	München, Georgenstraße 83	Notarielle Beurkundungen Einheiten Anzahl 4, Verkaufsvolumen 4.013.500 € Übergaben Einheiten Anzahl 19 Umsatzvolumen 13.307.500,00 €
Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH	Grünwald	München, Arcisstraße 57	Baugenehmigung für die Gesamtmaßnahme Einvernehmliche Aufhebung aller Mietverträge Einvernehmliche Nachbarvereinbarungen zum Bauvorhaben samt Sicherungsmaßnahmen Vertriebsstart
Immobilien Verwaltung Pestalozzistraße GmbH (nunmehr Euroboden Kraepelinstraße GmbH)	Grünwald	München, Kraepelin-straße 51 a	Baugenehmigung zum Neubau von 7 Wohnungen

e) Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau
Sowohl die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) als auch das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) verzeichnen nach dem monatlich veröffentlichen Hypo-Immobilienkonjunkturindex im Dezember 2012 einen positiven Jahresabschluss. Das Klima im Bereich Wohnungsbau markierte dabei einen neuen Spitzenplatz. Im Vergleich zum Jahresende 2011 notieren beide Indexwerte um 8,3% bzw. 8,6% höher und spiegeln damit einen deutlichen Anstieg der Stimmung und ein ansteigendes Vertrauen in die deutsche Immobilienwirtschaft wieder. Projektentwickler im Wohnungsbau haben somit in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten und damit ein ausgezeichnetes Marktumfeld.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse als neutraler Beobachter sieht in seinem im April 2012 veröffentlichten Immobilienmarktbericht Deutschland 2011 keine Gefahr einer Preisblase in Deutschland. Der deutsche Immobilienmarkt sei sehr robust mit im Durchschnitt wachsenden Umsätzen und stabilen bis leicht steigenden Preisen. Zu diesem Ergebnis kommt auch BulwienGesa in ihrer aktuellen Studie. Dort wird zum einen der Erschwinglichkeitsindex betrachtet, in dem der Preisanstieg für Wohnungseigentum zur Entwicklung der Kaufkraft in Relation gesetzt wird. Die Daten für das Jahr 2011 zeigen, dass Wohneigentum deutschlandweit im Vergleich zu 2010 in diesem Sinne erschwinglicher geworden ist. Zum anderen wurde in dieser Studie das Verhältnis von Kaufpreisen von Wohnungen zu deren Mietern untersucht. Zumindest bei Eigentumswohnungen war ein Rückgang des Wertes zu beobachten, d.h. die Mieten rechtfertigen die beobachteten Kaufpreise. Die Studie kommt daher zu dem Ergebnis, dass es derzeit keine Anzeichen für eine Überhitzung am deutschen Immobilienmarkt gibt. Dies schließe jedoch nicht entsprechende Tendenzen in regionalen Teilmärkten aus. Günstige Finanzierungskosten, eine gute Einkommensentwicklung und steigende Unsicherheit bei alternativen Kapitalanlageprodukten sorgen derzeit für zusätzliche Nachfrage, die durchaus spekulative Züge annehmen kann.

f) Entwicklung der Immobilienmärkte in München und Berlin

Der Immobilienmarkt in München

Der Standort München belegt in zahlreichen aktuellen Studien im Hinblick auf die für den Immobilienmarkt relevanten Faktoren, wie ökonomische und strukturelle Indikatoren, Standortstärke und Zukunftsfähigkeit der Standorte, Rang 1. München ist zudem weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

Nach einer aktuellen Auswertung von Jones Lang LaSalle hat sich der Preisanstieg in 2012 fortgesetzt. Ein Höhepunkt wurde hierbei im ersten Halbjahr 2012 mit einem Anstieg von fast einem Viertel im Jahresschnitt erreicht. Im zweiten Halbjahr 2012 lag der Anstieg immer noch bei knapp 18 % im Vorjahresvergleich.

Als Ursache für die starke Steigerung gilt die außergewöhnliche hohe und konstante Nachfrage, die wiederum in dem starken Bevölkerungswachstum der Stadt und dessen Umland begründet liegt. Seit 2009 wuchs München um etwa 65.000 Menschen. Hierzu trägt mittlerweile nicht mehr nur die starke Zuwanderung bei, sondern auch ein wachsender Geburtenüberschuss. Neben der großen Nachfrage sorgt aber auch das zu geringe Angebot dafür, dass der Münchner Immobilienmarkt weiterhin angespannt bleibt. Nach einer Hochrechnung sind 2012 nur 5.750 Wohnungen genehmigt worden. Der Bedarf wird aber von der Stadt auf etwa 7.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt. Der im ersten Halbjahr 2012 vom Gutachterausschuss München erstmals festgelegte Rückgang der Anzahl der Verkäufe wird auf dieses knappe Wohnungsangebot zurückgeführt. In diesem Umfeld ist die Euroboden GmbH mit ihren derzeitigen Wohnungsprojekten in München sehr gut aufgestellt. Dennoch hält die Euroboden GmbH auch Ausschau auf den nach ihrer Meinung nach sehr wichtigen zweiten Wachstumsstandort in Berlin.

Der Gutachterausschuss München kommt in seinem Quartalsbericht zum 30. September 2012 hinsichtlich der Preisentwicklung zu dem gleichen Ergebnis. Er berichtet von einem Anstieg der Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen auf im Mittel ca. € 5.000 pro Quadratmeter.

Im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen sehen verschiedene Studien für den Wohnungsmarkt München dennoch weiteres deutliches Preisentwicklungspotenzial. So prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in seiner im Wochenbericht Nr. 45 in 2012 veröffentlichten Studie für München auch für 2013 einen weiteren Preisanstieg von über 10 % p.a.

Im neuen Demografiebericht vom Dezember 2012 rechnet die Stadt München bereits für 2014 mit dem Überschreiten der Grenze von 1,5 Millionen Einwohnern. Bis 2030 soll die Stadt, je nach Szenario, auf 1,65 Millionen bis 1,8 Millionen wachsen. Dies wären mindestens 213.000 Einwohner mehr als derzeit und entspräche einem durchschnittlichen Wachstum von knapp 20.000 bis zu 30.000 Einwohnern pro Jahr. Das bedeutet auch, dass in München jedes Jahr Wohnraum in der Größenordnung einer Kleinstadt geschaffen werden muss. Dies übersteigt das derzeitige Bauvolumen bei weitem. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die demografischen Trends am Standort München wirken sich positiv auf dessen Chancen-Risiken-Profil aus.

Der Immobilienmarkt in Berlin

Berlin weitgehend unbeschadet

Der Wirtschaftsstandort Berlin ist 2012 relativ unbeschadet durch die Eurokrise gekommen. Denn grundsätzlich ist die Wirtschaft der deutschen Hauptstadt weniger von den krisenanfälligen Industriebranchen abhängig als die Wirtschaftsstandorte in den südlichen Bundesländern. Die Berliner Konjunktur entwickelt sich im aktuellen Umfeld daher stabiler als im Bundesdurchschnitt.

Einwohnerverluste in den 1990er Jahren
Noch in den 1990er Jahren verlor Berlin an Einwohnern. Dafür waren in erster Linie Nachholeffekte der Suburbanisierung ursächlich. Den ehemaligen Westberlinern standen nach Jahrzehnten der Teilung wieder Bauland und Wohnungsangebote im Umland zur Verfügung. In Ostberlin und im Umland waren dem individuellen Wohnungsbau zuvor enge Grenzen gesetzt, die sich unter verbesserten Bedingungen ab 1990 (bessere Verfügbarkeit von Bauland und Baumaterial, Eigenheimzulage) und teils steigenden Einkommen jedoch erheblich erweiterten. Insbesondere der Einfamilienhausbau in den Umlandgemeinden erlebte einen Boom durch den Zuzug von Berliner Haushalten.

Stabilisierung im neuen Jahrtausend
Im neuen Jahrtausend stabilisierte sich die Einwohnerzahl Berlins wieder. 2005 kehrte sich der Trend ins Positive um. Berlin gewann nach Jahren des Umbruchs stark an Attraktivität für Zuwanderer aus dem Bundesgebiet sowie dem europäischen Ausland und verzeichnet seitdem wieder wachsende Einwohnerzahlen.

Bautätigkeit
Im Jahr 2002 wurden in Berlin noch rund 4.700 Wohnungen neu gebaut. In den Folgejahren schwankten die Neubauzahlen zwischen rund 2.900 Wohnungen (2006) und 3.700 Wohnungen (2010). 2011 wurden insgesamt rund 3.500 Wohnungen neu gebaut.

Noch kein Trendwechsel beim Fertigstellungsvolumen
Ein Trendwechsel, als Reaktion auf einen sich verengenden Wohnungsmarkt, ist in der Fertigstellungsstatistik noch nicht ablesbar. Damals waren die Fertigstellungszahlen infolge der zuvor entstandenen Überkapazitäten rückläufig. Dies wird auch deutlich, wenn man die Fertigstellungszahlen im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen betrachtet. 2002 wurden je 1.000 Einwohner 1,4 Wohnungen errichtet, seitdem beträgt die Fertigstellungsquote durchschnittlich 1,0. Auch 2011 wurde dieser Wert wieder erreicht.

Schwerpunkt verlagert sich auf den Geschosswohnungsbau
Seit 2008 sind in Berlin sowohl der Anteil als auch die Zahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegangen. Wurden 2008 ca. 2.300 Wohnungen in diesem Segment errichtet, waren es 2011 noch ca. 1.500. Der Anteil an den Gesamtfertigstellungen sank von 60 % in 2008 auf 43 % in 2011. Seit 2007 gewinnt der Geschosswohnungsbau wieder an Bedeutung. Die jährliche Fertigstellungszahl in Mehrfamilienhäusern verdoppelte sich nahezu von rund 1.100 im Jahr 2007 auf aktuell ca. 2.000 (2011). Der Anteil an den Gesamtfertigstellungen stieg von 32 % in 2007 auf 57 % in 2011. Der Wohnungsneubau in Nichtwohngebäuden spielt vom Volumen her eine eher untergeordnete Rolle (Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient). In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich rund 120 Wohnungen pro Jahr in Nichtwohngebäuden errichtet. In diesem Segment sind Fertigstellungszahlen stark von den jeweils verwirklichten Gewerbeprojekten abhängig und unterliegen entsprechenden Schwankungen. So wurden 2010 noch 276 Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet, 2011 waren es gerade einmal 18.

Fazit:
In den vergangenen Jahren ist die Wohnungsnachfrage in Berlin stark angestiegen. Die Ursache hierfür sind vor allem erhebliche Wanderungsgewinne vorwiegend aus dem Ausland. Hinzu kommt ein leichter Geburtenüberschuss. Nach der aktuellen Einwohnerprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand: Dezember 2012) wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einem erheblichen Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahlen führen. Im kommenden Jahrzehnt schwächt sich der Bevölkerungsanstieg allmählich wieder ab. Langfristig (nach 2030) besteht die Möglichkeit sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklung ergibt sich ein Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2025 um rund 140.000. Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass etwa im gleichen Umfang zusätzliche Wohnungen benötigt werden, um die zusätzliche Nachfrage zu befriedigen, davon ein großer Teil bereits in den kommenden Jahren.

Ein Teil der potenziellen Nachfrage wird sich aufstauen. Haushalte, die bei einem entspannten Wohnungsmarkt eine Wohnung anmieten, ein Haus oder eine Wohnung kaufen würden, schieben dieses Vorhaben auf. Es entstehen mehr Untermietverhältnisse und Wohngemeinschaften, junge Erwachsene leben länger in der Familie.

Kurz- und mittelfristig ist von einem weiteren Anstieg der Nachfrage auszugehen, der sich aktuell bereits in einer Verringerung des Wohnungsangebots und einem Anstieg der Angebotsmieten und -preise auswirkt. Für viele Anbieter von Mietwohnungen sind Wohnungsannoncen heute überflüssig.

Innerhalb des Stadtgebiets bestehen jedoch weiterhin große Unterschiede hinsichtlich der Stärke und Dynamik der Wohnungsnachfrage. Der stärkste Druck liegt auf den zentralen Stadtgebieten. Hier sind Steigerungen der Angebotsmieten und Kaufpreise nun auch in Bereichen wie Kreuzberg und Neukölln-Nord festzustellen, die bislang im Windschatten der Entwicklung lagen. Mietwohnungen im unteren Preissegment werden eher in den Außenbereichen der Stadt, insbesondere in den Großwohnsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Neukölln angeboten. Das Beispiel Hamburgs zeigt, dass derartige Großwohnsiedlungen als „Überlaufbecken" für den Wohnungsmarkt fungieren. Bei entspannter Marktlage treten dort zuerst Leerstände auf, bei einem angespannten Markt bieten sie ein Wohnungsangebot für Haushalte, die sich anderswo nicht mehr mit Wohnraum versorgen können. In Berlin gibt es darüber hinaus noch umfangreiche Altbaugebiete mit einem großen Bestand an Wohnungen im unteren Preissegment, beispielsweise im Wedding, in Neukölln oder in Moabit. Perspektivisch nimmt auch hier der Druck zu, was sich in steigenden Mietpreisen und einer höheren Belegungsdichte niederschlägt.

Der aktuelle Handlungsdruck hat sich nicht zuletzt dadurch aufgebaut, dass sich die Wohnungsmarktakteure zunächst der Tragfähigkeit der Nachfrageentwicklung sicher sein mussten, bevor Maßnahmen, Planungen und Konzepte auf den Weg gebracht wurden. Nachdem der Trend an belastbaren Zahlen, wie steigenden Mieten und Einwohnerzahlen, ablesbar ist, werden wieder Neubauwohnungen für eine breitere Nachfragerschicht projektiert. Kommunale Wohnungsunternehmen engagieren sich verstärkt im Wohnungsneubau, die öffentliche Hand stellt Flächen und Mittel zur Verfügung, um den Bau von Wohnungen zu befördern.

Da entsprechende Planungen einen zeitlichen Vorlauf von mindestens zwei Jahren benötigen, ist eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen des Jahres 2011 noch nicht ablesbar – wohl aber bei den Baugenehmigungen. 2011 wurden Baugenehmigungen für rund 5.600 neue Wohnungen erteilt, rund 30 % mehr als im Vorjahr. Zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage werden in Berlin in den nächsten Jahren jedoch 10.000 bis 12.000 Wohnungen jährlich benötigt. Die Politik reagiert auf die Verknappung des Wohnungsangebots mit einer Vielzahl von Maßnahmen. Zu den wichtigsten gehört das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten". Im September 2012 vereinbarten die kommunalen Wohnungsunternehmen mit dem Land Berlin, bis 2016 den kommunalen Wohnungsbestand von derzeit 270.000 Wohnungen auf 300.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau zu erweitern, den Wohnungsbestand bedarfsgerecht anzupassen und den Mietanstieg in den kommunalen Beständen zu begrenzen.

Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen verpflichtet, 50 % innerhalb und 33 % außerhalb des S-Bahn-Rings der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die die Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein einhalten. Damit wird das Versorgungspotenzial einkommensschwächerer Haushalte bei den städtischen Wohnungsunternehmen deutlich erhöht.

Derzeit steht der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) vor der Fertigstellung, der die Grundlage für die mittel- und langfristige Planung darstellen wird. Darüber hinaus wird der Einsatz verschiedener Steuerungsinstrumente vorbereitet bzw. geprüft, wie die Wiedereinführung einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung oder einer durch Senatsbeschluss herbeigeführten Umwandlungsverordnung in Milieuschutzgebieten (BauGB § 172). Damit soll die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken in Stadtbereichen mit Gefährdung der Wohnraumversorgung sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten verhindert werden.

g) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren.

In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunkturentwicklung wirkt sich auf die Nachfrage am Immobilienmarkt aus. Diese Auswirkungen können insbesondere das Preisniveau der zu veräußernden Immobilien betreffen und entsprechend Einfluss auf die Kaufpreiserlöse haben.

Um selbst bei rückgängiger Nachfrage auskömmliche Margen zu erzielen, werden nur Projekte angekauft, die eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Wertschöpfung erwarten lassen. Die Lage der jeweiligen Objekte in Verbindung mit den Entwicklungsmöglichkeiten lassen Produkte entstehen, die gegenüber dem Wettbewerb klar positioniert sind: Jedes Projekt wird ein begehrliches Unikat, das aufgrund seines Architekturanspruchs in seiner Qualität überzeugt.

Im Rahmen der Umsetzung des Projektes spielt die Entwicklung der Erstellungskosten eine wesentliche Rolle. Die Entwicklung der Baupreise kann die kalkulierte Marge entsprechend verändern.

Ein weiterer Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist auch die Entwicklung an den Kreditmärkten. Da die Konzerngesellschaften im Rahmen ihrer Aktivitäten teils direkt und teils indirekt Fremdkapital aufnehmen, kann die Entwicklung an den Kreditmärkten den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaften beeinflussen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

h) Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren
Der langfristige Unternehmenserfolg der Gesellschaft wird anhand von wertorientierten Prognosezahlen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient die von der Gesellschaft vor Ankauf eines Projektes durchgeführte Kalkulation. Diese erfolgt vor Ankauf für jedes in Frage kommende Projekt der Euroboden. Ein Projekt wird danach nur angekauft, wenn sich ein kalkulierter Erlös von mindestens größer 20 % ergibt. Der kalkulierte Erlös berücksichtigt dabei die aus dem Projekt nach Einschätzung der Geschäftsleitung erzielbaren Umsatzerlöse abzüglich aller nach Einschätzung der Geschäftsleitung für dieses Projekt entstehenden Kosten. Dazu zählen, u.a. Ankaufskosten, Herstellungskosten, Werbe- und Vertriebskosten sowie Finanzierungkosten. Nicht berücksichtigt sind bei der Betrachtung des zu erwartenden Roherlöse sogenannte Officekosten, welche auf Ebene der Euroboden GmbH entstehen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nicht-finanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung. Diese ergeben sich aus dem besonderen Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie dem Knowhow des Managements und der Mitarbeiter.

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes
Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. Der Geschäftsführer der Gesellschaft verfügt über eine 20-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche sowie entsprechende Expertise in der Projektentwicklung von Immobilien sowie über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten in der Immobilienbranche.

Expertise in der Projektentwicklung
Die Kompetenz der Gesellschaft besteht sowohl in der Entwicklung von Neubauprojekten als auch von Bestandsrevitalisierung. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischer, bautechnischer und finanzwirtschaftlicher Expertise erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerfach- und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing
Die Gesellschaft erkennt das Potenzial einer Immobilie als klar positioniertes Markenprodukt und nimmt damit eine Vorreiterrolle im Markt ein. Das Marketingkonzept ist im Unternehmen am Markenkern „Architekturkultur" verankert. Durch die Wertschätzung von Architektur und der Nutzung des kreativen Potenzials der Architekten entstehen langfristige Werte. Dies kommt durch eine stringente Projektstrategie zum Ausdruck, die sich in den Referenzen zeigt. Zahlreiche Auszeichnungen und nationale sowie internationale Veröffentlichungen der Projekte machen die Marke in der Öffentlichkeit bekannt.

2. ERTRAGS, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE ZUM KONZERNABSCHLUSS

a) Allgemeines

Die Euroboden GmbH ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Da sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Euroboden GmbH erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften des HGB. Im Geschäftsjahr 2011/2012 betrug der Konzernjahresüberschuss 1.892.999,54 € (Vorjahr: 1.428.730,08 €).

Die Steigerung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der weiteren erfolgreichen Projektentwicklung in München, Georgenstraße und Berlin, Johannisstraße.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr (+2.998 T€) ergibt sich zum 30. September 2012 ein Konzernbilanzgewinn von 4.891 T€ (Vj. Konzernbilanzgewinn +2.998 Mio.€).

Im Jahresvergleich steigerte sich damit das Eigenkapital um 1.867 T€ auf nunmehr 5.189 T€ (Vorjahr: 3.266 T€). Die Eigenkapitalquote stieg entsprechend auf nunmehr 24,17 % (Vorjahr 9,36 %).

b) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der Euroboden hat sich im Geschäftsjahr 2011/2012 erfolgreich entwickelt und das Ergebnis des Vorjahres T€ 1.429 um T€ 464 auf T€ 1.893 nochmals steigern können. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Ergebnis vor Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf T€ 2.709 und konnte damit um T€ 812 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1.897) gesteigert werden. Nach Steuern erzielte Euroboden einen Konzernjahresüberschuss von T€ 1.893, was einer Steigerung um 32,47 % entspricht.

c) Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2011/2012 erzielte Euroboden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von T€ 21.831. Diese entfielen auf die Projekte in Berlin, Johannisstraße (T€ 8.308), in München, Georgenstraße (T€ 12.856) und auf das Projekt in München Reichenbachstraße 20 (T€ 565). Im Übrigen entfallen die Umsatzerlöse auf Mieterträge aus in Entwicklung befindlicher Bauaufträge und auf die sich im Anlagevermögen der Euroboden GmbH befindliche Einheit in der Baldestraße 5 in München sowie sonstige Umsatzerlöse. Aufgrund der sehr guten Projektentwicklung bei den Projekten Berlin, Johannisstraße und München Georgenstraße konnte bereits ein Großteil der Einheiten im Geschäftsjahr 2011/2012 übergeben werden. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2011/2012 sind bereits alle restlichen Einheiten des Projektes in München, Georgenstraße vollständig an die Erwerber übergeben. Es ist geplant die restlichen noch nicht veräußerten Einheiten des Projektes in Berlin, Johannisstraße bis zum 30. September 2013 zu veräußern und an die Erwerber übergeben zu können.

Insgesamt lagen die Umsatzerlöse im Berichtsjahr mit T€ 21.831 um 337,78 % höher als noch im Geschäftsjahr 2010/2011. Grund hierfür ist der sehr gute Abverkauf und die Übergaben der Einheiten an die Käufer der Projekte in Berlin, Johannisstraße und München, Georgenstraße. Daher reduzierte sich das Vorratsvermögen entsprechend.

Die Gesamtleistung der Euroboden Gruppe betrug im Geschäftsjahr 2011/2012 T€ 13.562. Im Vergleich zum Vorjahr T€ 11.723 stieg sie damit um T€ 1.893.

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen für in Ausführung befindlicher Bauaufträge ist im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 mit T€ 7.262 im Vergleich zum Vorjahr 2010/2011 mit T€ 7.804 geringfügig zurückgegangen.

Der Aufwand für Mitarbeiter (Personalaufwand) hat sich im Geschäftsjahre 2011/2012 auf T€ 787 von T€ 633 erhöht. Grund hierfür waren weitere Einstellungen von Mitarbeitern.

Aufgrund getätigter Investitionen in die Sachanlagen haben sich die Absetzungen für Abnutzung im laufenden Geschäftsjahr auf T€ 108 (Vorjahr: T€ 50) mehr als verdoppelt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von im vorherigen Geschäftsjahr 2010/2011 von T€ 1.049 um T€ 1.055 auf nunmehr im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 T€ 2.104 angestiegen. Der Anstieg ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen.

Unter anderem sind die Raumkosten für das Projekt in Berlin, Johannisstraße von bisher T€ 35 um T€ 100 auf T€ 135 angewachsen. Kosten für Instandhaltungen erhöhten sich von T€ 3 um T€ 11 auf T€ 14. Die Kosten für den laufenden Fuhrpark stiegen von T€ 47 um T€ 25 auf T€ 72. Aufgrund gestiegener Marketingaktivitäten sind die Kosten für Werbung von T€ 184 um T€ 66 auf T€ 250 angewachsen. Kosten der Warenabgaben haben sich von T€ 57 auf T€ 431 gesteigert (Mehrkosten T€ 374). Grund für diese Steigerung ist die Berücksichtigung von der pauschalen Gewährleistungsrückstellung in dieser Position. Diese bemisst sich mit einem Betrag von 2,5 % bezogen auf die übergebenen Einheiten. Die verschiedenen betrieblichen Kosten haben sich vom Vorjahr T€ 467 um T€ 233 auf T€ 700 erhöht. Darin enthalten sind die Vertriebskosten für die Projekte in Berlin, Johannisstraße und in München, Georgenstraße. Diese verursachten die entsprechenden Steigerungen der verschiedenen betrieblichen Kosten.

Die Erträge auf Grund einer Gewinngemeinschaft im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von T€ 35 (Vorjahr: T€ 18) betreffen Anteile aus der atypisch stillen Beteiligung an der Euroboden Beteiligungs GmbH mit Sitz in München. Diese sich in Abwicklung befindliche Gesellschaft wird nicht in den Konzernabschluss der Euroboden GmbH mit einbezogen.

Aufgrund gestiegener Darlehensausreichungen im Geschäftsjahr 2011/2012 haben sich die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von T€ 41 um T€ 151 auf T€ 192 erhöht.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 946 und sind im Vergleich zum Vorjahr (T€ 926) nahezu unverändert.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug um laufenden Geschäftsjahr T€ 2.709 und steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 812.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen T€ 842. Nach Steuern und Ergebnisanteilen anderer Gesellschafter erzielte die Euroboden GmbH im Geschäftsjahr 2011/2012 ein Konzernjahresergebnis von T€ 1.893. Damit fiel der Konzernjahresüberschuss um 32,47 % höher aus als im vorangegangenen Geschäftsjahr (T€ 1.429).

d) Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Euroboden Konzerns zum 30. September 2012 betrug T€ 21.474. Das entspricht einer Reduzierung von 62,42 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (30. September 2011: T€ 34.880), die im Wesentlichen aus der Veräußerung der in Ausführung befindlichen Bauaufträge und der damit verbundenen Reduzierung der flüssigen Mittel und der Kreditfinanzierungen der Euroboden resultiert.

Aufgrund gestiegener Investitionen im Bereich der Sachanlagen stieg dieses von bisher T€ 941 um T€ 376 auf T€ 1.317.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge veränderten sich von T€ 20.228 um T€ 5.074 auf T€ 15.154. Grund hierfür waren die erfolgen Übergaben bei den Projekten in München, Georgenstraße und Reichenbachstraße sowie in Berlin, Johannisstraße.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum 30. September 2012 auf T€ 4.487. Davon bestehen gegenüber Gesellschaftern T€ 3.246. Diese sollen in Teilbeträgen bis zum 30. September 2014 vollständig zurückgeführt werden.

Durch die Übergaben reduzierten sich die Guthaben bei Kreditinstituten von bisher T€ 11.434 auf T€ 508.

Die Rückstellungen betragen zum 30. September 2012 T€ 2.581 und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 740.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von bisher T€ 26.324 auf T€ 8.627 im Berichtszeitraum.

e) Finanzlage

a. Grundzüge des Finanzmanagements

Die Gesellschaft finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über langfristige/kurzfristiges Fremdkapital, die von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt werden. In Teilbereichen wird auch Mezzaninne-Fremdkapital zur Projektfinanzierung eingesetzt.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften durchgeführt und abgewickelt. Die Finanzierung der Projektgesellschaften erfolgt in der Regel zu ca. 25 % bis 30 % mit Eigenkapital und zu rund 70 % bis 75 % mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der Gesellschaft als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles „Cash Pooling" zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

b. Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf T€ 8.444 nach T€ 1.909 zum 30. September 2011. Grund für den Anstieg sind insbesondere die Zahlungszuflüsse aus der Realisierung der Bauprojekte Berlin, Johannisstraße und München, Georgenstraße.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 2011/2012 T€ - 474. Im Vorjahr betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit T€ - 124. Grund für diesen starken Anstieg sind die Investitionen im Sachanlagevermögen. Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betrugen T€ 521 im Geschäftsjahre 2011/2012. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens betragen T€ 6.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeitbeträgt im laufenden Wirtschaftsjjahr T€ - 18.897 und entfällt in Höhe von T€ -1.200 auf Auszahlungen aus Darlehensgewährungen an Gesellschafter-Geschäftsführer sowie in Höhe von T€ - 17.697 auf Auszahlungen aus der Tilgung von Bankdarlehen. Darin enthalten sind im wesentlichen die Rückführungen durch erfolgreiche Projektabschlüsse in Berlin, Johannisstraße und München, Georgenstraße.

Die Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 betragen T€ 508 (Vorjahr: T€ 11.434). Im Vorjahr sind Käufergelder (Anzahlungen) beim Projekt Berlin, Johannisstraße in den Finanzmitteln enthalten.

f) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Qualifikation und die Motivation der Mitarbeiter der Gesellschaft, ihr Engagement und ihre Erfahrungen sind entscheidende Einflussfaktoren für den Erfolg der Gesellschaft als Investor und Projektentwickler an den Immobilienmärkten – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern. Fachliche Qualifikation und Mitarbeitermotivation haben daher einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/2012 wurde die Anzahl der Mitarbeiter erhöht. Zum Geschäftsjahresende 2012 beschäftigte die Euroboden GmbH insgesamt 9 festangestellte Mitarbeiter. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft an ihrer schlanken Verwaltungs- und Organisationsstruktur festhalten.

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Leistungsträger erhalten daher neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

3. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem Ende des Berichtszeitraumes am 30. September 2012 sind nachfolgende wesentliche Ereignisse mit Auswirkung auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft eingetreten.

Die Projektgesellschaft „Euroboden Kolbergerstraße GmbH" hat mit notariellem Vertrag vom 01. Oktober 2012 das Objekt der Kolbergerstraße 5 in München-Bogenhausen zu einem Kaufpreis von € 8.000.000,- erworben. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine bestandskräftige Baugenehmigung gemäß dem Planungskonzept der Euroboden erteilt wird. Hinsichtlich der Inhalte und Zeitabläufe zur Einreichung des Bauantrags ist die Euroboden frei. Für die Planung konnte das Architekturbüro David Chipperfield gewonnen werden, das weltweit zu den renommiertesten Büros zählt.

Die Projektgesellschaft Euroboden Berlin GmbH hat seit dem 1. Oktober 2012 Projektumsätze durch Übergaben in Höhe von 6,0 Mio. Euro erzielt.

Die Projektgesellschaft Euroboden Georgenstraße GmbH hat seit dem 1. Oktober 2012 Projektumsätze durch Übergaben in Höhe von 3,3 Mio. Euro erzielt und damit den kalkulierten Projektumsatz zu 100 Prozent erreicht.

Die Projektgesellschaft Euroboden Kraepelinstraße GmbH hat die Baugenehmigung zur Neubaumaßnahme eines Mehrfamilienwohnhauses erlangt und die gerichtlichen Nachbarschaftseinwändungen erfolgreich abgewehrt.

Die Projektgesellschaft „Euroboden Immobilien-Verwaltungs GmbH" hat mit Datum vom 06. Dezember 2012 mit einem Kreditinstitut einen Kreditvertrag zur Finanzierung des Projektes „Arcisstraße" in München geschlossen. Der Kreditvertrag hat eine Laufzeit bis 30.06.2015. Der Kredit dient der Finanzierung des Grundstückskaufpreises und der kalkulierten Gesamtinvestitionskosten von € 16.860.000,- inkl. Mehrwertsteuer für den Umbau eines Bestandsgebäudes sowie Neubau des Rückgebäudes, bestehend aus insgesamt 23 Eigentumswohnungen (ca. 2.157 Quadratmeter Wohnfläche) und 23 Tiefgaragenstellplätze in 80779 München, Arcisstraße 57. Es konnten bereits 60 Prozent der Einheiten zu den kalkulierten Verkaufspreisen beurkundet werden. Die komplexe Baugrube samt Sicherungsmaßnahmen ist im Rahmen des Zeit- und Gesamtkostenplans erstellt. Für die weiteren Bauleistungen sind große Teile der Hauptgewerke im Rahmen des Gesamtkostenplans vergeben und mit Fertigstellungsterminen abgeschlossen, die eine vorzeitige Fertigstellung gegenüber den Fertigstellungspflichten der Gesellschaft absehen lassen.

Die Projektgesellschaft Euroboden Winterfeldtstraße GmbH hat mit notariellem Vertrag vom 19.04.2013 das denkmalgeschützte Anwesen zu einem Kaufpreis von 2.750.000 Euro erworben. Die Ankaufsfinanzierung kann über Eigenmittel dargestellt werden.

4. CHANCEN UND RISIKEN

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen
- Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen
- Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips
- Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien
- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der Überprüfung durch den Geschäftsführer.

Risiken
Grundsätzlich sind für den Euroboden-Konzern vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

Branchen- und marktbezogene Risiken

Operative Risiken

Die Errichtung der Projekte durch die Euroboden Gruppe könnte komplexer sein, als erwartet. Der Erfahrungsschatz der Geschäftsführung von 20 Jahren in der Immobilienbranche und Projektentwicklung hat eine Vielzahl von Referenzen hervorgebracht, die insbesondere aufgrund ihres Anspruchs besonders wirtschaftlich waren. Abgesichert wird dies zudem durch die Kooperationspartnerschaften in der Planung und Ausführung mit renomiertesten Architekturbüros sowie im Vertrieb durch die im Premiumsegment bekanntesten Maklergesellschaften.

Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten sind in der Phase des Objektankaufs nicht genau zu bestimmen. Daher werden nur Projekte angekauft, die über ein für die Branche weit überdurchschnittliches Entwicklungs- und Margenpotenzial verfügen.

Investitionsrisiken

Zur Identifizierung von potentiellen Projekten werden bereits vor Ankauf entsprechende Investitionen getätigt. Umfassende technische, juristische und wirtschaftliche Prüfungen werden durchgeführt. Diese Kosten müssen zum Teil für Projekte aufgewendet werden, die nicht zum Abschluss kommen. Andererseits besteht für die angekauften Projekte eine hervorragende Expertise.

Ertragssituation

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht alle Risiken im Vorfeld gesehen werden bzw. nicht in ausreichender Höhe eingepreist sind. Hier ist neben der jahrelangen Erfahrung der Geschäftsführung und der Projektmanager die Beratungskompetenz externer Dienstleister zur Risikoeinschätzung vorhanden.

Liquiditätssituation

Aus den laufenden Projekten finden i.d.R. keine Liquiditätsentnahmen statt. Der laufende Geschäftsbetrieb wird daher im Wesentlichen aus freien liquiden Mitteln gewährleistet. Die Planung der Projektabschlüsse und der Zufluss neuer liquider Mittel sind in entsprechenden Liquiditätsplänen berücksichtigt. Die Zeitabläufe der Projekte sowie die Ertragssituationen sind jedoch Planzahlen, die sich ggf. verändern können. Eine entsprechend hohe Liquiditätsreserve wird daher im Unternehmen laufend vorgehalten.

Baudurchführung

Beeinträchtigungen der Arbeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder Mehrkosten führen. Vor diesem Hintergrund werden Sicherheitsreserven eingestellt und vertragliche Terminvereinbarungen mit Kunden getroffen, die für die Baudurchführung zum Teil erhebliche Zeitpuffer innehaben.

Einwändungen Dritter

Einwändungen von Nachbarn, Bürgerinitiativen etc. können zu zeitlichen Verzögerungen bzw. Einschränkungen für die Durchführung des Projektes führen. Eine Risikovorsorge wird diesbezüglich durch entsprechende Rechtsgutachten betrieben. Zeitliche Verzögerungen werden in den Projektplänen entsprechend berücksichtigt. Risiken werden darüber hinaus abgewendet indem Ankaufsverträge unter aufschiebende Bedingungen gestellt werden.

Marktsituation

Die Marktnachfrage nach den von der Euroboden entwickelten Produkten kann nicht genau vorherbestimmt werden. Die Markenpositionierung des Unternehmens hebt die Produkte vom Wettbewerb ab und lässt jedes Objekt gleichzeitig zum Unikat werden. Hier besteht gegenüber dem Wettbewerb ein Vermarktungsvorteil, der selbst bei schwierigen Marktbedingungen hilfreich ist. Im Übrigen ist die Konzentration bei der Standortauswahl auf urbane Lagen in München und Berlin eine weitestgehend absehbare Investitionspolitik.

Verfügbarkeit von Objekten

Die Immobilienmärkte von München und Berlin sind grundsätzlich in einer derzeit angespannten Lage. Insbesondere einfach zu entwickelnde Baugrundstücke sind nur wenige am Markt. Die Vertragsabschlüsse, die hier getätigt werden, haben zum Teil sehr hohe Ankaufskosten inne. Die Euroboden hat sich auf Projekte spezialisiert, die aufgrund ihrer Komplexität vom Markt nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Die Erschließung weiterer Märkte zur Diversifikation bleibt eine stetige Option.

Technische Risiken

Die Euroboden oder die von ihr einbezogenen Dienstleister könnten die Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien nicht erfüllen bzw. könnten Fehler auftreten oder höhere Kosten entstehen. Die entsprechenden Leistungen sind jedoch in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure geregelt und werden vollumfänglich extern beauftragt. Somit besteht eine Haftung der entsprechenden Dienstleister samt Versicherungsschutz.

Mitwirkung Dritter

Die mit involvierten Unternehmen und Personen könnten den Projekten der Euroboden Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich oder durch Fahrlässigkeit, Vorsatz oder Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen.

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

Bei der Ausführung der Verträge der Euroboden-Gruppe mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen. Diese könnten insbesondere darin bestehen, dass die Euroboden Gruppe von Dritten für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen wird, Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sein könnten und/oder daneben ein etwaiger Anspruch aus Gewährleistungsbürgschaft nicht bestehen könnte, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Zudem könnten Gutachterkosten über das Vorliegen und Verschulden von Mängeln verursacht werden. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung eines weiteren Unternehmens erforderlich werden um eine fehlende oder verspätete Fertigstellung der Projekte der Euroboden Gruppe zu vermeiden, was aufgrund mangelnder Regressmöglichkeit wegen Insolvenz zu Mehrkosten führen könnte. Zudem könnte sich die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen oder Rücktrittsrechten durch Käufer wegen verspäteten oder fehlenden Fertigstellung auswirken.

Ein ausgeklügeltes Leistungs- und Zahlungscontrolling zu den jeweiligen Vertragspartnern stellt sicher, dass nur für die ordnungsgemäße Leistung, die vertragliche Vergütung erfolgt. Durch Einzelvergabe der jeweiligen Gewerke sind Vertragspartner leichter zu ersetzen und ein Ausfall ist daher weniger schwerwiegend. Rücktrittsrechte von Käufern werden im Rahmen des gesetzlichen Zulässigen ausgeschlossen.

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Bauantragsverfahren werden deshalb von spezialisierten Baurechtskanzleien begleitet, die das Verfahren in enger Abstimmung mit den Architekten und Behörden durchführen. Der Zugang von Euroboden zu Architekten und Juristen von ausgewöhnlichem Renommee ist für den Genehmigungsprozess förderlich.

Regulatorische Veränderungen

Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

Die frühe Einbeziehung von spezialisierten Baurechtskanzleien sowie von Architekten und Fachplanern lässt Änderungen bereits absehen bevor diese in Kraft treten. Entsprechend kann Vorsorge getroffen werden.

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Die Nichteinhaltung von rechtlichen Bestimmungen, entweder durch die Euroboden Gruppe oder durch deren Vertragspartner könnte sich bspw. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen auswirken. Die langjährige Kompetenz und Seriosität der agierenden Personen lässt hier lediglich theoretische Risiken erkennen.

Gewährleistungen

Die Euroboden Gruppe beabsichtigt ihre Projekte zu verkaufen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf könnten sich bei Nichtbestehen oder Nichtdurchsetzbarkeit von Regressansprüchen auswirken. Aufgrund der gegenüber dem Wettbewerb überdurchschnittlichen Margenpolitik bestehen ausreichende Reserven in den jeweiligen Projektkalkulationen.

Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Die Einbindung von spezialisierten Versicherungsunternehmen sowie Juristen auf Seite der Euroboden leisten hier Vorsorge.

Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt

Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden können und sogar zur Insolvenz führen.

Umweltrisiken und Altlasten

Altlasten und andere Umweltrisiken auf Grundstücken können im Vorfeld zum Teil nicht erkannt werden bzw. auch falsch eingeschätzt werden. Zum Teil bestehen Rückgriffsansprüche. Bislang sind jedoch keine relevanten Fälle aufgetreten bzw. bei in der Entwicklung befindlichenProjekten bekannt.

Qualifizierte Fachkräfte und Berater

Der wirtschaftliche Erfolg hängt auch von qualifizierten Mitarbeitern sowie externen Beratern ab. Das Unternehmen hat intern für den Ausfall einzelner Mitarbeiter entsprechende Vertretungsregelungen. Externe Berater stehen in hoher Qualität für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen (inkl. Geschäftsführung) kann für Euroboden ein Risiko darstellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für Euroboden von Bedeutung. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Weiterhin besteht das Risiko, für zukünftige Projekte geeignete Finanzierungen zu erhalten. Dieses Risiko wird von Euroboden laufend beobachtet. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht die Geschäftsführung davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, derzeit noch nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen sowie geplanten Cashflows ausreichen werden, um den absehbaren Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

Chancen

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren
Urbanität ist ein Megatrend, der in Zukunft weiter anhalten wird. In München und Berlin übersteigt die Wohnraumnachfrage bei weitem das Angebot. Die Neubauaktivitäten bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektenwicklung allgemeine Markttendenzen positiv auf die Marge auswirken.

Attraktive Ankaufsgelegenheiten
Die besondere Expertise Objektqualitäten zu erkennen, die vom Markt nicht gesehen werden, ist ein Alleinstellungsmerkmal aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektennetzwerks von Euroboden. Durch die erhebliche Verknappung von einfach zu bebauendem Neubaugrundstücken sind am Markt insbesondere komplexere Objekte verfügbar, die für das Unternehmen Euroboden besonders profitabel sind. Hierbei handelt es sich zum Bespiel um Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf, Nachverdichtungsflächen sowie anspruchsvolle Neubaugrundstücke.

Trend zur Individualität
In den entwickelten Industrienationen ist ein klarer Trend zur Individualität erkennbar. Den Menschen geht es hierbei um eine Abgrenzung mit der Wahl ihrer Produkte bei gleichzeitiger Zugehörigkeit durch Markenbindung. Die Projekte der Euroboden werden vielfach von unterschiedlichen Architekten beplant, um die Fülle des kreativen Potenzials für das Unternehmen zu nutzen. Es entstehen Unikate, die unmittelbar mit dem Ort verknüpft sind. Die Projekte von Euroboden sind somit nicht austauschbar. Hierdurch ergibt sich ein Wettbewerbsvorteil der auch bei schwierigen Marktbedingungen entscheidend für den Abverkauf ist.

Marketingkompetenz

Starke Marken dominieren zunehmen die B2C-Märkte. Bei Markenprodukten kommt den jeweiligen Designern eine wichtige Rolle zu. Die Architekten sind die Designer der Immobilienbranche. Euroboden besetzt hier den Wert „Architekturkultur". Die Markenentwicklung im Immobilienbereich ist gegenüber anderen Branchen ein außergewöhnlich langfristiger Prozess, da die Zeiträume von Produktentwicklung bis zur Sichtbarkeit am Markt 3 bis 5 Jahre einnehmen. Insofern wird Euroboden in den nächsten Jahren besonders von seiner Markenstrategie profitieren und seine Position in einem wenig preissensiblen Segment weiter ausbauen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Allgemeines

Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der Euroboden GmbH, Grünwald (Gesellschaft) dargestellt, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses „Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns" nicht ausreichend gewürdigt wurden. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss auf den 30. September 2012 verwiesen.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Euroboden GmbH zum 30. September 2012 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2011 von T€ 7.779 auf T€ 10.162 erhöht. Auf der Aktivseite war dies insbesondere dadurch bedingt, dass sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 6.997 auf T€ 8.958 erhöhten. Zudem erhöhte sich die Aktivseite durch weitere Investitionen im Bereich der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung vom Bilanzstichtag zum 30. September 2011 T€ 197 auf T€ 571 zum 30. September 2012.

Das Umlaufvermögen hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 44 (Vorjahr: T€ 55)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T€ 6.130 (Vorjahr: T€ 5.834).
Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 2.783 (Vorjahr: T€ 1.107).
Liquide Mittel: T€ 39 (Vorjahr: T€ 36).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich zum 30. September 2012 auf T€ 5.128 (30. September 2011: T€ 2.815). Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöhte sich von 36,19% auf 50,47%. Die Rückstellungen zum 30. September 2012 betreffen in Höhe von T€ 393 Rückstellung für zu erwartenden Steuern, in Höhe von T€ 93 Rückstellungen für latente Steuern und in Höhe von T€ 463 sonstige Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 3.977 um T€ 107 auf T€ 4.084 und setzten sich wie folgt zusammen: Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von T€ 251 auf T€ 509, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 15 auf T€ 132, und die sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 2.084 auf T€ 2.295. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die im wesentlichen Darlehen von Tochtergesellschaften an die €oboden GmbH beinhalten, reduzierten sich von T€ 1.620 im Vorjahr auf nunmehr T€ 1.142. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht blieben unverändert mit T€ 6.

3. Ertragslage

Die Euroboden GmbH beendete das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.313 (Vorjahresergebnis: T€ 1.651).

Die Umsatzerlöse erhöhten sich von T€ 1.394 auf T€ 1.945. Verursacht ist diese Erhöhung durch die mit den Tochtergesellschaften bestehende Umlagevereinbarung. Dies bedeutet, dass die laufenden Kosten der Euroboden GmbH an die Tochtergesellschaften weiterberechnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge veränderten sich unmaßgeblich von im Vorjahr T€ 26 auf im laufenden Jahr T€ 20.

Der Materialaufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr 2012 auf T€ 0. Im Vorjahr waren noch Nachlaufkosten für Altprojekte von T€ 12 entstanden.

Der Personalaufwand erhöhte sich auf T€ 787 (Vorjahr: T€ 528), wobei die Erhöhung maßgeblich durch die Aufstockung von weiteren Mitarbeitern verursacht ist.

Die Abschreibungen beliefen sich auf T€ 94 (Vorjahr: T€ 37). Grund für die deutliche Erhöhung sind die unter 2. Vermögenslage angesprochenen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich eine Erhöhung von T€ 502 auf T€ 723.

Erträge aus Beteiligungen, die im Vorjahr T€ 1.645 betragen hatten, fielen 2012 nicht an.

Bei den Erträgen aufgrund von Gewinnabführungsverträgen konnte im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung von bisher T€ 218 auf nunmehr T€ 2.920 erzielt werden. Grund hierfür ist die erfolgreiche Entwicklung und Veräußerung der Projekte in der Georgenstraße in München sowie in der Johannisstraße in Berlin.

Die Zinserträge, bei denen es sich im Wesentlichen um Zinsen für Darlehen der Euroboden GmbH an ihre Projektgesellschaften handelt, erhöhten sich entsprechend der Entwicklung der Darlehensvolumina von T€ 66 auf T€ 153. In den Zinserträgen sind ebenfalls die Zinserträge aus den an den Gesellschafter-Geschäftsführer gewährten Darlehen enthalten.

Die Zinsaufwendungen haben sich von T€ 149 im Vorjahr auf T€ 303 erhöht.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich aufgrund der Steigerung des Jahresüberschusses von im Vorjahr T€ 341 auf T€ 820 deutlich erhöht.

4. Finanzlage

Die Euroboden GmbH finanzierte sich im Geschäftsjahr 2012 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften und gegenüber Gesellschaftern, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T€ 38 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 30. September 2012 auf T€ 39 minimal erhöhten.

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr insgesamt von T€ 3.977 auf T€ 4.084. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft reduzierte sich von 51,12 % im Vorjahr auf 40,19 % zum 30. September 2012.

Zwischen der Euroboden GmbH und einem Kreditinstitut besteht mit Kreditvertrag vom 05. März 2012 ein Kontokorrentkredit bis zu T€ 500. Dieser Kontokorrentrahmen kann von der Euroboden GmbH frei verwendet werden. Als Sicherheit für die Inanspruchnahme dient ein auf Herrn Stefan Höglmaier lautendes und valutierendes Termingeld in Höhe von T€ 500.

5. PROGNOSEBERICHT

Künftige Ausrichtung der Euroboden Gruppe
Euroboden wird seine Markenstrategie weiter verfolgen und soll zur begehrlichsten Marke der Immobilienbranche werden. Basis dieser Strategie ist die Anwendung der Markeninhalte auf entsprechend höhere Umsatzvolumina.

In den nächsten Jahren sollen sowohl in München als auch in Berlin verschiedene Projekte angekauft werden, die sich zur weiteren Umsetzung entsprechender Produkte eignen. Die Erhöhung der Umsätze wird die Marke weiter bekannt machen. Euroboden wird seine Architekturkompetenz nutzen, um sich mit Architekten zu positionieren, die für den Wettbewerb nicht bzw. nur schwer zugänglich sind. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen weiterhin auf seine Kernkompetenz im Wohnungsmarkt.

Die schlanke Struktur des Unternehmens wird beibehalten, um im Verhältnis der Umsatzvolumina nur geringe Fixkosten zu haben. Dies ermöglicht weiterhin die wirtschaftliche Freiheit nur Objekte anzukaufen, die gegenüber dem Wettbewerb deutlich überdurchschnittliche Margen versprechen.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt in München sind die Aussichten weiter sehr vielversprechend. Der jährliche Bedarf an neuen Wohnungen in München liegt bei rund 7.000 Wohnungen, die aktuelle Bautätigkeit liegt jedoch nur bei etwa 5.000 fertig gestellten Wohnungen p.a. In namhaften Studien wird München seit mehreren Jahren in Folge als der Immobilienmarkt Nummer 1 in Deutschland beschrieben. 2011 stieg die Nettozuwanderung weiter an und betrug bereits über 28.000 Personen.

Dieser Trend war auch in 2012 ungebrochen und führte, gepaart mit dem Trend zu mehr Haushalten im Verhältnis der Bevölkerung, zu einer weiter verstärkten Nachfrage nach Wohnraum. Auf dem Hypothekenzinsmarkt ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Damit wird der Wohnimmobilienerwerb auch für die Zukunft positiv unterstützt. Vor diesem Hintergrund kann von weiterhin steigenden Mieten und Kaufpreisen ausgegangen werden.

Auch der Berliner Wohnungsmarkt entwickelt sich ungebrochen positiv. Einwohnerzahl, Wirtschaftsleistung und Arbeitsmarkt sind seit Jahren auf einem stabilen Aufwärtstrend. Die Wirtschaftsleistung, eine wichtige Größe für den Wohnungsmarkt, stieg in Berlin im ersten Halbjahr 2012 mit 1,8 Prozent im Bundesländervergleich am stärksten Die Bautätigkeit ist zwar gegenüber früheren Jahren angestiegen, jedoch längst nicht in erforderlichem Maße. In 2012 wurde der Neubau von 3.519 Wohnungen genehmigt. Diese absorbieren nur etwa ein Fünftel der Nachfrage durch Zuwanderung – die erhöhte Nachfrage der schon Ansässigen noch nicht mit einbezogen. Die wachsende Nachfrage konzentriert sich vor allem auf Innenstadtquartiere wie Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Zudem tragen Inflationserwartungen, Währungskrise, niedrige Zinsen und die im Vergleich zu anderen Metropolen immer noch günstigen Preise zu einer positiven Nachfrageentwicklung bei.

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Gesamteinschätzung
Derzeit sind kurz- oder mittelfristig keine Anzeichen erkennbar, dass es zu einem Rückgang der Nachfrage auf dem Münchner- und Berliner Immobilienmarkt kommen könnte. Die Euroboden Gruppe kann mit den Projekten, welche sie sich bereits für die nächsten drei Wirtschaftsjahre gesichert hat an den prognostizierten Steigerungen der nächsten Jahre partizipieren. Daher geht der Geschäftsführer von einer weiterhin positiven Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis der Euroboden Gruppe aus.

Grünwald, 14. Mai 2013

Stefan Höglmaier
Geschäftsführer Euroboden GmbH

Ungeprüfter Konzern Zwischenabschluss der Euroboden GmbH zum 31. März 2013

Euroboden GmbH

Grünwald

Bericht über das erste Halbjahr 2012/2013

Die Geschäftstätigkeit in der Euroboden GmbH und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Oktober 2012 bis zum 31. März 2013 planmäßig und entsprechend den Erwartungen.

Das Projekt der Euroboden Georgenstraße GmbH in München konnte vollständig verkauft und auch übergeben werden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. März 2013 T€ 22.664 und liegt damit um T€ 1.190 über der Bilanzsumme des Konzernabschlusses zum 30. September 2012 mit T€ 21.474.

Im Bereich des Anlagevermögens haben sich keine wesentlichen Veränderungen im Berichtszeitraum ergeben.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge haben sich von T€ 20.403 (30. September 2012) auf T€ 15.302 (31. März 2013) reduziert.

Ursache hierfür ist die erfolgreiche und damit vollständige Realisierung des Projektes Georgenstraße in München sowie der weiter nach Plan verlaufende Abverkauf des Projektes Johannisstraße in Berlin. Zum Stichtag 31. März 2013 waren noch 7 Einheiten unverkauft. Die Geschäftsleitung geht vom vollständigen Abverkauf bis zum 30. September 2013 aus.

Desweiteren entwickelte sich das Projekt in der Arcisstraße in München weiter sehr positiv. Dabei hat sich der Bestand der in Ausführung befindlichen Bauaufträge von T€ 5.236 auf T€ 8.455 zum 31. März 2013 erhöht. Das Projekt verläuft nach Plan und es wird eine vollständige Realisierung des Projektes im Geschäftsjahr 2013/2014 erwartet. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind bereits 60% an Käufer verkauft.

Bei dem in der Kraepelinstraße in München befindlichen Projekt der Euroboden Gruppe geht die Geschäftsleitung davon aus, dass dieses noch in diesem Geschäftsjahr 2012/2013 insgesamt veräußert werden kann.

Die auf der Aktivseite ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen haben sich von T€ 5.398 um T€ 3.090 auf T€ 2.308 zum 31. März 2013 reduziert. Die zum 31. März 2013 ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen betreffen vollständig die für das Projekt in der Arcisstraße in München erhaltenen Käufergelder für bereits verkaufte aber noch nicht übergebenen Einheiten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit T€ 5.543 um T€ 1.056 im Vergleich zum 30. September 2012 angestiegen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich von bisher T€ 508 zum 30. September 2012 um T€ 2.187 auf T€ 2.686 erhöht. Grund hierfür ist unter anderem die Vereinnahmung der unter den Vorräten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen.

Das Eigenkapital zum 31. März 2013 verringerte sich aufgrund des Periodenverlustes in Höhe von T€ 171 von bisher T€ 5.189 zum 30. September 2012 auf T€ 5.018.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt von T€ 2.581 zum 30. September 2012 auf T€ 3.272 zum 31. März 2013.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 13.610 um T€ 692 auf T€ 14.302. Ursache hierfür ist unter anderem der fortgeschrittene Bautenstand und die damit verbundene erhöhte Baufinanzierung für das sich in Ausführung befindliche Projekt in der Arcisstraße in München.

Ertragslage

Der Gesamtumsatz im Konzern betrug im ersten Halbjahr 2012/2013 T€ 9.999 (Vj. T€ 14.110), Die Umsatzerlöse entfallen zum, einen auf das Projekt Johannisstraße in Berlin und zum anderen auf das Projekt in der Georgenstraße in München. Beim Projekt Johannisstraße in Berlin sind zum Stichtag 31. März 2013 noch 7 Einheiten unverkauft. Die Geschäftsleitung geht von einer vollständigen Realisierung bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres 2012/2013 aus. Das Projekt in der Georgenstraße in München ist vollständig verkauft und an die Käufer übergeben worden.

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf T€ 3.078 und entfallen auf das Projekt in der Johannisstraße in Berlin sowie auf das Projekt in der Arcisstraße in München.

Der Personalaufwand beinhaltet die laufenden Personalkosten für den Berichtszeitraum.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum verdoppelt. Ursache hierfür waren die im vergangenen Geschäftsjahr getätigten Investitionen.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich unwesentlich verändert.

Die Erträge auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltenen Gewinne sind im laufenden Halbjahr nicht mehr entstanden. Im Vorjahr resultierten diese aus dem bereits abgeschlossenen Projekt einer atypisch stillen Beteiligung.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf T€ 709 (Vj. T€ 535) gestiegen. Ursache hierfür waren die erhöhten Bankverbindlichkeiten des Projektes in der Arcisstraße in München sowie Mezzanine-Finanzierungen.

Die Ertragslage des Konzerns ist – trotz des zum Halbjahr auszuweisenden Konzernperiodenverlusts – weiterhin gut. Die Geschäftsleitung erwartet, aufgrund der noch in diesem Geschäftsjahr zu realisierenden Projekte in der Kraepelinstraße in München und dem vollständigen Abverkauf der Einheiten in der Johannisstraße in Berlin für das gesamte Geschäftsjahr 2012/2013 ein positives Ergebnis.

Für das Gesamtjahr 2012/2013 wird gegenüber dem Vorjahr ein leicht rückläufiger Umsatz erwartet.

Beschäftigte

Die Gesellschaft beschäftigt 9 Mitarbeiter.

Chancen und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der Euroboden GmbH hat sich in Bezug auf den organisatorischen Rahmen für die Risiko- und Chancenidentifizierung, -steuerung und –überwachung seit dem Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Dies gilt unverändert für die Risikofelder, denen sich die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften aufgrund ihres Geschäftsfeldes laufend gegenübersieht. Die detaillierte Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagements ist im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 / 2012 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risikosituation zu keiner anderen Einschätzung als in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 / 2012 ausgeführt.

Konzern – Bilanz

AKTIVA (T€)	31.März 2013	30.September 2012
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	3
Sachanlagen	904	960
Finanzanlagen	351	354
	1.260	**1.317**
Umlaufvermögen		
Vorräte	13.144	15.154
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.542	4.487
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.686	508
	21.372	**20.149**
Rechnungsabgrenzungsposten	32	8
	22.664	**21.474**

PASSIVA (T€)	31.März 2013	30.September 2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102	102
Kapitalrücklagen	104	104
Gewinnrücklagen	90	90
Gewinnvortrag	4.891	2.998
Konzernperiodenverlust (Vj.: -überschuss)	./. 166	1.893
Anteile anderer Gesellschafter	./. 3	2
	5.018	**5.189**
Rückstellungen	3.272	2.581
Verbindlichkeiten	14.302	13.610
Passive latente Steuern	72	94
	22.664	**21.474**

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013 (Vj.: 01. Oktober 2011 bis 31. März 2012)

T€	10.2012- 03.2013	10.2011 03.2012
Umsatzerlöse	9.999	14.110
Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-5.100	-4.664
Gesamtleistung	4.899	9.446
Sonstige betriebliche Erträge	146	62
Materialaufwand	- 3.078	- 4.393
Personalaufwand	- 454	- 383
Abschreibungen	- 86	- 37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 992	- 1.006
Erträge aus Beteiligungen	0	35
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6	6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104	108
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 709	- 535
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**- 164**	**3.303**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 7	- 909
Periodenverlust (Vj: -überschuss	**- 171**	**2.394**
Verlustanteil anderer Gesellschafter	**5**	**5**
Konzern-Periodenverlust (Vj: -überschuss)	**-166**	**2.399**

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31 März 2013 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Er wurde von einem Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2013 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 30. September 2012. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 30. September 2012.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag 30. September 2012 verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2011/2012 angewandt.

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	100%
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	Grünwald	100%
(vormals Immobilien-Verwaltung Pestalozzistr. GmbH)		
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100%
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94%
Euroboden Georgenstraße GmbH	Grünwald	100%
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100%
(vormals: Euroboden Commercial GmbH)		
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	100%
Immobilien Isar GmbH & Co KG [1)]	Grünwald	100%
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	100%
(vormals: Euroboden Klosterstraße GmbH)		
Euroboden Keibelstraße GmbH [1)]	Grünwald	100%

[1)] mittelbare Beteiligungen

Das Tochterunternehmen Euroboden Keibelstraße GmbH wurde im Geschäftsjahr neu gegründet. Sie wird seit Errichtung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Gesellschaften Euroboden Vorrat 1 GmbH und Immobilien Isar GmbH & Co KG sind im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2011/12 gegründet worden und somit in den Vergleichszahlen dieses Zwischenberichts nicht enthalten. Die Veränderungen des Konsolidierungskreises haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gehabt.

nicht einbezogene Tochterunternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH [2)]	Grünwald	100%

[2] Das Mutter-/Tochterverhältnis wird durch eine sog. "atypisch stille Beteiligung" begründet. Das Tochterunternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

assoziierte Unternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden assoziierten Unternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Kapitalanteil
KSW Falkenstraße 8 GmbH [3]	München	50%

[3] Das assoziierte Unternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem 31 März 2013

Am 18. April 2013 wurde als 100 % Tochtergesellschaft die Euroboden Winterfeldtstraße GmbH gegründet. Die Gesellschaft hat mit Vertrag im April 2013 eine Immobilie in der Winterfeldstraße 35 in Berlin erworben. Die Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten werden rund 3,10 Mio€. betragen. Die Immobilie ist derzeit vermietet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist voraussichtlich für Juli 2013 geplant. Die erworbene Immobilie soll an Käufer weiterveräußert werden.

Grünwald, 22. Mai 2013

Euroboden GmbH
Stefan Höglmaier

Unterschriftenseite

Grünwald, den 19.06. 2013

Euroboden GmbH

Stefan Höglmaier

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

WERTPAPIERPROSPEKT

EUROBODEN ANLEIHE

www.euroboden.de

EUROBODEN GMBH
BAVARIAFILMPLATZ 7 / 82031 GRÜNWALD
TELEFON +49 (0)89.20 20 86-20 / TELEFAX +49 (0)89.20 20 86-30
ANLEIHE@EUROBODEN.DE / WWW.EUROBODEN.DE