

Endgültige Angebotsbedingungen Nr. 1

der

5,85 % Unternehmensanleihe 2012/2016

zum

Basisprospekt gemäß § 6 WpPG

vom 15. November 2012

der

AVW Immobilien AG

Hamburg

für das öffentliche Angebot von

50.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen

mit einem Gesamtnominalbetrag von

EUR 50.000.000,00

ISIN DE000A1R0XE8 – WKN A1R0XE

Dies sind die Endgültigen Angebotsbedingungen für die Emission von Inhaberschuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg (nachfolgend auch „**AVW Immobilien AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“, oder gemeinsam mit ihren Töchtern der „**AVW-Konzern**“ genannt), unter dem Basisprospekt vom 15. November 2012. Die Endgültigen Angebotsbedingungen sind im Zusammenhang mit dem vorgenannten Basisprospekt und etwaigen Nachträgen zu lesen. Der Basisprospekt sowie die Nachträge sind unter www.avw-ag.de einsehbar und Kopien können von der Gesellschaft unter der Adresse AVW Immobilien AG, Rothenburgsorter Marktplatz 1, 20539 Hamburg, angefordert werden. Der Basisprospekt ist in Zusammenhang mit den endgültigen Bedingungen zu lesen, um sämtliche Angaben zu erhalten. Den Endgültigen Bedingungen ist eine Zusammenfassung für die einzelne Emission beigelegt.

Emittentin: AVW Immobilien AG, Rothenburgsorter Marktplatz 1,
20539 Hamburg.

Volumen und Stückelung:	Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 (in Worten: Euro Fünfzigmillionen) ist in bis zu 50.000.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Der Vorstand hat am 25. November 2012 über die Emission dieser Anleihe beschlossen. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen.
Emissionstermin:	Am 27. November hat der Vorstand eine Globalurkunde bei der Clearstream Banking AG hinterlegt und wird voraussichtlich am jeweiligen Tag des Zahlungseingangs durch Begebungsbeschluss die bis dahin gezeichneten und zugeteilten Teilschuldverschreibungen emittieren.
Ausgabetermin (Zinslaufbeginn):	1. Dezember 2012.
Zinstermine:	1. Dezember eines jeden Jahres.
Erster / Letzter Zinszahlungstag:	1. Dezember 2013 / 1. Dezember 2016.
Rückzahlung/Fälligkeitsdatum:	Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen am 1. Dezember 2016 zum Nennbetrag zurückgezahlt. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen zu den folgenden Terminen vorzeitig kündigen: 30. November 2014 und 30. November 2015. Der Rückzahlungsbetrag bei vorzeitiger Kündigung beträgt 103 % des Nominalbetrages bei Kündigung zum 30. November 2014 und 102 % des Nominalbetrages bei einer vorzeitigen Kündigung zum 30. November 2015..
Verzinsung:	5,85 % p.a.
Angebotszeitraum:	Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 1. Dezember 2012 und endet am 30. Mai 2013. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und das Angebotsvolumen zu

kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist unter www.avw-ag.de bekannt gegeben.

Zeichnung:

Um die angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben, können Interessenten bis zum 30. Mai 2013 der Emittentin einen vollständig ausgefüllten Kaufantrag (Zeichnungsschein) über mindestens eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 übermitteln. Zusätzlich gibt es folgende Möglichkeiten die Teilschuldverschreibungen zu erwerben: Die Teilschuldverschreibungen können bis zum 30. Mai 2013 über die Zeichnungsfunktionalität der Hamburger Wertpapierbörse (die „Zeichnungsfunktionalität“) gezeichnet werden. Interessenten können in diesem Fall über eine Bank einen Auftrag für die Zeichnung von Teilschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Bank muss dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllen: Es muss sich um die Depotbank des Interessenten handeln und diese Bank muss als Handelsteilnehmer an der Hamburger Wertpapierbörse zugelassen sein, einen XONTRO-Anschluss haben und zur Nutzung der XONTRO-Zeichnungsbox berechtigt sein.

Zuteilung:

Die Emittentin wird nach folgenden Kriterien über die Zuteilung entscheiden: Grundsätzlich werden die Zeichner nach der Reihenfolge der Zeichnung und des Zugangs des Ausgabebetrages bedient. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung auf das von dem Anleger im Kaufantrag genannte Konto erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger.

Währung der Anleihe:

EUR

Börsennotierung:

Die Gesellschaft beabsichtigt die Einführung der Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr an der Hamburger Wertpapierbörse.

Zahlstelle	DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Marktfolge Wertpapier, Gustav-Heinemann-Ring 123, 81739 München.
ISIN / WKN:	DE000A1R0XE8 / A1R0XE
Lieferung und Abrechnung:	<p>Der Kaufpreis ist bis zum 3. Bankarbeitstages (in Hamburg) nach der jeweiligen Zeichnung bei Zeichnung über diese an die Emittentin zu überweisen. Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich zu folgendem Datum auf folgende Weise geliefert und abgerechnet: Bei Zeichnung über die Emittentin erfolgt die Lieferung voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Hamburg) nach Gutschrift auf dem im Zeichnungsschein angegebenen Konto, frühestens am 10. Dezember 2012.</p> <p>Bei Zeichnung über die Zeichnungsbox erfolgt die Lieferung der gezeichneten Teilschuldverschreibungen voraussichtlich 5 Bankarbeitstage nach dem Zeichnungsauftrag, frühestens jedoch ab dem 3. Dezember 2012 Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages.</p>
Emissionskosten / Netto-Emissionserlös:	ca. EUR 2.000.000,00 / ca. EUR 48.000.000,00
Platzierung über Dritte:	<p>Für die Platzierung über Dritte wurden die folgenden Vertriebsverträge abgeschlossen:</p> <p>Es wurden keine Vertriebsverträge geschlossen.</p>
Liste und Identität Finanzintermediäre:	<p>Liste und Identität der Finanzintermediäre, die den Prospekt verwenden dürfen:</p> <p>Es wurden keine Finanzintermediäre beauftragt.</p>

Hamburg, im November 2012

Emissionsspezifische Zusammenfassung

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise

A.1 Einleitung und Warnhinweise

Die nachfolgende Zusammenfassung ist eine an dieses Angebot angepasste Einführung zum Basisprospekt. Sie fasst Informationen dieses Prospektes zusammen. Die nachfolgende Zusammenfassung gibt lediglich einen Überblick und enthält nicht alle für den Anleger möglicherweise relevante Informationen des Prospektes. Anleger sollten daher jede Entscheidung zur Anlage in die Wertpapiere der Gesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die AVW Immobilien AG, Hamburg (nachfolgend auch „**AVW Immobilien AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“, oder gemeinsam mit ihren Töchtern der „**AVW-Konzern**“ genannt) kann für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den 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 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin wird für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilen, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland, verwendet werden darf. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung endgültigen Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß den Endgültigen Angebotsbedingungen für die jeweiligen Teilschuldverschreibungen.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung bzw. der Übermittlung der endgültigen Angebotsbedingungen unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.avw-ag.de) bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

Abschnitt B Die Emittentin

B.1 Juristische und Kommerzielle Bezeichnung der Emittentin

Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften treten im Rechtsverkehr unter der Geschäftsbezeichnung „AVW“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

B.2 Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Gesellschaft

Die AVW Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

B.4b Bekannte Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist auswirken

Das aktuelle Frühjahresgutachten der Immobilienwirtschaft 2012 des Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) vom 8. Februar 2012 sieht für die Immobilienbranche weiterhin die Problematik der Finan-

zierung und Regulierung. Zunehmendes Misstrauen der Banken untereinander und restriktivere Finanzierungsbedingungen auch für Immobilieninvestitionen seien bereits seit längerem zu beobachten. Hinzu komme, dass Regulierungsvorhaben wie Basel III für die Kapitalanforderungen von Banken, Solvency II für die Kapitalanforderungen von Versicherungen, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011) zur Regulierung der Fonds-Branche und deren Umsetzung in Deutschland, mit der insbesondere offene Immobilienfonds abgeschafft werden sollen, neue Regulierungen für Derivate oder die von einigen Ländern geplante Finanztransaktionssteuer die deutsche Immobilienwirtschaft treffen, obgleich sie in den meisten Fällen nicht der primäre Adressat der Regulierungen ist.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss werde auf Ebene der nationalen und der europäischen Politik für die Belange der Immobilienwirtschaft werben und um eine maßvolle Regulierung kämpfen.

Auch für das Einzelhandelssegment zeichnet das Gutachten ein positives Bild. Manuel Jahn von GfK GeoMarketing prognostiziert einen leicht steigenden Einzelhandelsumsatz (Frühjahrgutachten ZIA e.V. vom 8. Februar 2012). Für Optimismus hinsichtlich einer nennenswerten Umsatzsteigerung gebe es aber keinen Anlass.

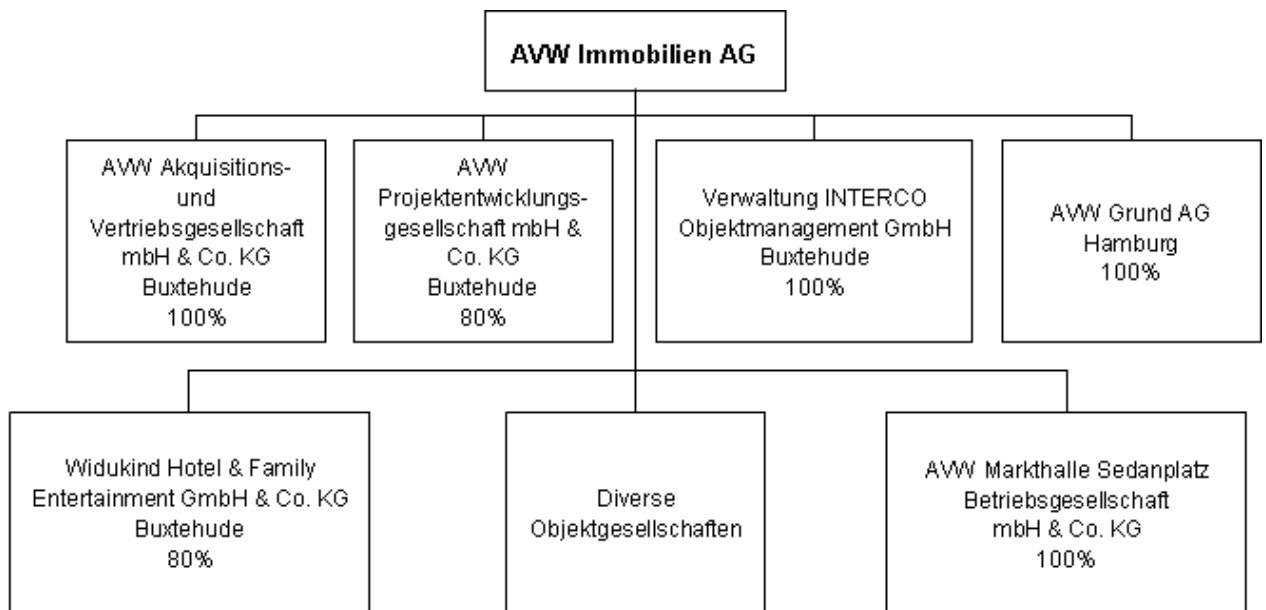
Durch die im Vergleich zu anderen europäischen Ländern stabilen Umsätze und die guten makroökonomischen Rahmenbedingungen würden deutsche Einzelhandelsimmobilien bei nationalen wie internationalen Investoren gefragt bleiben. „Deutschland gilt weiterhin als sicherer Anlagehafen“, sagt Mattner Präsident des ZIA e.V. (Frühjahrgutachten ZIA e.V. vom 8. Februar 2012). Gefragt seien vor allem sichere Core-Handelsimmobilien (Handelsobjekte in sehr guten Lagen) wie Objekte in 1a-Lagen, profilierte Shoppingcenter oder Fachmarktzentren.

B.5 Beschreibung der Gruppe

Der AVW-Konzern besteht aus der AVW Immobilien AG als Muttergesellschaft sowie aktuell 6 operativ tätigen Tochtergesellschaften. Neben der AVW Immobilien AG und den Tochtergesellschaften gibt es noch (wechselnde) Projektgesellschaften im Konzern.

Der AVW Immobilien AG als Holding obliegt neben der eigenen operativen Tätigkeit die Gesamtkoordination der Unternehmensgruppe in allen Geschäftsbereichen.

Die Gesellschaftsstruktur des AVW-Konzerns ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



B.9 Gewinnprognosen- und Schätzungen

Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.

B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk

Dieses Element entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken zu den historischen Finanzinformationen bestehen.

B.12 Ausgewählte wesentliche historischen Finanzinformationen

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der AVW Immobilien AG sind aus den an anderer Stelle im Basisprospekt vom 15. November 2012 abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 30. April 2011 und 2012 übernommen worden, die auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher evtl. nicht auf zu den angegebenen Summen.

Ausgewählte Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Umsatzerlöse	31.758	28.661
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	181	1.628
Sonstige betriebliche Erträge	878	450
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-21.088	-21.392
Personalaufwand	-3.613	-3.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.028	-8.324
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.121	-4.456
Ergebnis vor Ertragssteuern	5.520	-2.169

Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)¹	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Immaterielle Vermögenswerte	1.212	1.082
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)	107.083	97.789
Technische Anlagen	37	7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	796	1.044
Anteile an verbundenen Unternehmen	705	785
Beteiligungen	3.675	1.858
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	752	754
Aktive latente Steuern	2.816	6.086
Kurzfristige Vermögenswerte	18.244	17.561
Eigenkapital	30.282	26.943
Langfristige Schulden	37.189	72.271
Kurzfristige Schulden	67.848	34.851
Bilanzsumme	135.319	134.065

¹ Diese Zahlen sind als Vorjahreszahlen des Konzernabschluss zum 30. April 2012 entnommen. Die Werte für den gleichen Zeitpunkt im Konzernabschluss zum 30. April 2011 weichen aufgrund von Anpassungen im Konzernabschluss zum 30. April 2012 hiervon ab, Hintergrund ist, dass bereits in Geschäftsjahren vor dem 1. Mai 2010 passive latente Steuern aus der Neubewertung von Renditeobjekten zu hoch angesetzt wurden. Diese Anpassung wirkte eigenkapitalerhöhend, blieb jedoch ohne Auswirkung auf die Konzerngesamtergebnisrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung (vgl. für nähere Ausführung Seite F-61-F-62).

Ausgewählte Posten der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR	1. Mai 2010 - 30. April 2011 (geprüft)	1. Mai 2011 - 30. April 2012 (geprüft)
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.947	-8.693
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-45.280	10.192
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	26.790	35
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-4.544	1.534

Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses vom 30. April 2012 nicht wesentlich verschlechtert.

Es gab keine wesentlichen Veränderungen bei Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind.

B.13 Jüngste Ereignisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind

Im zweiten Quartal 2012 hat die AVW Immobilien AG die Kreditzusage einer regionalen Bank im Volumen von EUR 28 Mio. für den Bau eines Fachmarktzentrums erhalten. Durch diese Zusage ist sichergestellt, dass das Projekt planmäßig zur Umsetzung kommt. Bei diesem Projekt handelt es sich um den Neubau eines Fachmarktzentrums im Nord-Westen von Baden-Württemberg. Das Projektvolumen liegt bei rund EUR 40 Mio. Die Grundstücksgröße liegt bei rd. 69.000 qm und die Nutzfläche bei rd. 30.000 qm. Die Eröffnung des Objektes erfolgt in drei Abschnitten. Der letzte Abschnitt ist voraussichtlich im dritten Quartal 2013 geplant.

B.14 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe

Die Emittentin ist Konzernobergesellschaft des AVW-Konzerns. Die Ergebnisse der Tochterunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung auf die Muttergesellschaft zusammengefasst. Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin in direkter Weise hat nur die AVW Grund AG als Tochtergesellschaft, die mit einem Ergebnisabführungsvertrag direkt an die Emittentin gebunden ist.

B.15 Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Geschäftstätigkeit des AVW-Konzerns teilt sich in drei Segmente, nämlich in „Projektentwicklung/Bau“, in „Bestandshaltung“ und in „Immobilien und Center-Management“.

Segment Projektentwicklung/Bau

Das Segment Projektentwicklung/Bau umfasst die Geschäftsbereiche Projektentwicklung und Bau-durchführung/Baubetreuung. Das Geschäftsmodell des AVW-Konzerns ist darauf ausgelegt, Grundstücke zu erwerben, auf diesen Wohn-, Gewerbe- und Sozial-/Seniorenimmobilien zu errichten bzw. zu sanieren und zu modernisieren und die so bebauten/sanierten Immobilien anschließend zu veräußern. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Immobilienobjekten, die als zentrale Mieter Unternehmen aus dem Einzelhandelsbereich aufweisen wie Einkaufs- und Fachmarktzentren oder Shoppingcenter, sowie auf Immobilienobjekten, die für den Bereich Altenpflege genutzt werden. Dabei liegt das Investitionsvolumen grundsätzlich zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio.

Segment Bestandshaltung

Im Segment Bestandshaltung werden die eigenen temporär gehaltenen Immobilien des AVW-Konzerns vermietet und verwaltet. Dabei übernimmt der AVW-Konzern häufig auch das langfristige Management ihrer Projekte.

Segment Immobilien- und Center-Management

Das Segment Immobilien- und Center-Management umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Darüber hinaus sucht der AVW-Konzern auf Grundlage der von ihm erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte geeignete Mietergruppen für einzelne Projekte und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Der AVW-Konzern betreut sowohl eigene als auch fremde Immobilien und verwaltet diese. Über die allgemeine Immobilienverwaltung hinaus bietet der AVW-Konzern das vollständige Center-Management für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren an.

B.16 Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin

Die Emittentin wird durch ihren Mehrheitsaktionär Herrn Frank Albrecht beherrscht.

B.17 Rating

Dieses Element entfällt, da ein Rating nicht vorliegt.

Abschnitt C Wertpapiere

C.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung

50.000 Inhaber-Teilschuldverschreibungen (die „**Teilschuldverschreibungen**“, die „**Schuldverschreibungen**“ oder zusammen auch die „**Anleihe**“) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 bis zu einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00. Die Laufzeit beträgt vier Jahre. ISIN DE000A1R0XE8; WKN A1R0XE.

C.2 Währung der Wertpapieremission

EUR

C.5 Übertragungsbeschränkungen

Dieses Element entfällt, da es keine Beschränkungen hinsichtlich der freien Übertragbarkeit der Wertpapiere gibt.

C.8 Mit den Wertpapieren verbundenen Rechte

Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den Schuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, verbundene Rechte dar.

Rangordnung	Die Schuldverschreibungen sind nicht nachrangige Verbindlichkeiten der AVW Immobilien AG.
-------------	---

Rechte einschließlich Beschränkungen	Die Teilschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf
--------------------------------------	--

gen

Zahlung von Zinsen sowie Rückzahlung des Nominalbetrags. Diese Rechte sind durch die Anleihebedingungen nicht über das hinausgehend beschränkt, was sich aus dem anwendbaren Recht ergibt (dies umfasst etwa Regelungen des allgemeinen Zivilrechts zur Verjährung, Aufrechnung, Verwirkung, Treu und Glauben oder Regelungen des Insolvenzrechts).

Negativverpflichtung:

Die Anleihebedingungen enthalten Bestimmungen, wonach die Emittentin sich - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen - verpflichtet, keine Sicherheiten zur Besicherung von sogenannten Kapitalmarktverbindlichkeiten zu gewähren. Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne der Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen (insbesondere einschließlich Schuldscheindarlehen) oder sonstige Wertpapiere mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr, die an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

Mehrheitsbeschlüsse:

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten Regelungen gemäß dem Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen von 2009 (Schuldverschreibungsgesetz), wonach ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Schuldverschreibungsgläubiger für alle Schuldverschreibungsgläubiger bindend sein kann.

C.9 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Schuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, verbundenen Rechte dar.

nominaler Zinssatz

Die Teilschuldverschreibungen werden auf ihren Nennbe-

trag mit einem Zinssatz von 5,85 p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich zahlbar.

Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine

Die Zinsen werden gezahlt am 1. Dezember eines jeden Jahres. Erstmals am 1. Dezember 2013, letztmalig am 1. Dezember 2016.

wenn Zinssatz nicht festgelegt, dann Beschreibung des Basiswerts

Entfällt, da die Teilschuldverschreibungen festverzinsliche Wertpapiere sind und der Zinssatz sich nicht auf einen Basiswert stützt.

Rückzahlung

Die Teilschuldverschreibungen werden am 1. Dezember 2016 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückbezahlt.

Angabe der Rendite

Die individuelle Rendite aus einer Teilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten, ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

Vertreter der Anleihegläubiger

Dieses Element entfällt, da die Anleihebedingungen die Bestellung eines Vertreters der Anleihegläubiger nicht vorsehen

C.10 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die nachfolgende Übersicht vervollständigt die bereits dargestellten mit den Schuldverschreibungen der AVW Immobilien AG, Hamburg, verbundenen Rechte.

Angaben zu derivativer Komponente	Dieses Element entfällt, weil die Anleihebedingungen keine derivativen Komponenten der Schuldverschreibungen enthalten.
-----------------------------------	---

C.11 Angabe über Zulassung zum Handel, Märkte

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen. Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr einbezogen werden.

Abschnitt D Risiken

Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Teilschuldverschreibungen behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

D.2 Risiken in Bezug auf die Emittentin

- Wertverluste im Immobilienbestand.
- Vermietungsrisiko.
- Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit.
- Risiko, dass von der Emittentin oder von ihren Tochtergesellschaften erworbene Immobilien unzutreffend bewertet werden oder an Wert verlieren.

- Der Geschäftserfolg ist von wenigen Großprojekten und deren Realisierungsstand abhängig; diese Projekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.
- Das Projektentwicklungsgeschäft hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.
- Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden.
- Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf den AVW-Konzern auswirken. Dazu zählen das Vorstandsmitglied Willy Koch (der nunmehr als Alleinvorstand umfassende Aufgaben bewältigen muss) und der Mehrheitsaktionär Frank Albrecht, der wirtschaftlich eng mit der AVW Immobilien AG mit allen sich daraus ergebenden Risiken verflochten ist.
- Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können, insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten.
- Risiko, dass Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien sowie aus Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien und anderen Garantien sowie dass - auch noch nach Jahren - Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind.
- Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen.
- Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet sein.
- Sollte die AVW Immobilien AG künftig keine oder nur geringe steuerliche Gewinne erzielen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ganz oder teilweise abzuschreiben sind.

- Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.
- Die AVW Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften könnten auf Grund der sog. Zins-schranke nicht berechtigt sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.
- Die Gesellschaft ist Haftungsrisiken ausgesetzt, die aus der Begebung / Emission der Anleihe der AVW Grund AG über aktuell EUR 20,822 Mio. resultieren.

D.3 Risiken in Bezug auf die Wertpapiere

- Bisheriges Fehlen eines öffentlichen Marktes und zukünftiges Fehlen eines organisierten Marktes.
- Risiken aus der Volatilität des Kurses der Teilschuldverschreibungen.
- Risiken durch Angebote von neuen Schuldverschreibungen.
- Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden.
- Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger.
- Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.
- Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses fallen.
- Die Mittelverwendungskontrolle ist darauf beschränkt, dass die Mittel aus der Anleihe nicht für konzernfremde Zwecke insbesondere Dividendenzahlungen und Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen verwendet werden; insbesondere ein Schutz im Fall der Insolvenz ist damit nicht gegeben. Die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs ist insbesondere auf grobe Fahrlässigkeit und einen Betrag von EUR 4 Mio. beschränkt.

Abschnitt E Das Angebot

Es erfolgt ein öffentliches Angebot in der Bundesrepublik Deutschland durch die AVW Immobilien AG.

E.2a Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse

Der Netto-Emissionserlös soll für Zwecke des Geschäftsbetriebes des AVW-Konzerns, insbesondere zum unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb und zur Bebauung von Grundstücken sowie zur laufenden Finanzierung des Geschäftsbetriebes verwendet werden.

E.3 Beschreibung der Angebotskonditionen

Emittentin: AVW Immobilien AG, Hamburg.

Öffentliches Angebot: In Deutschland erfolgt ein öffentliches Angebot durch die Emittentin. Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 1. Dezember 2012 und endet am 30. Mai 2013. Um die angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben, können Interessenten bis zum 30. Mai 2013 der Emittentin einen vollständig ausgefüllten Kaufantrag (Zeichnungsschein) über mindestens eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 übermitteln. Zusätzlich gibt es folgende Möglichkeiten die Teilschuldverschreibungen zu erwerben: Die Teilschuldverschreibungen können bis zum 30. Mai 2013 über die Zeichnungsfunktionalität der Hamburger Wertpapierbörse (die „Zeichnungsfunktionalität“) gezeichnet werden. Interessenten können in diesem Fall über eine Bank einen Auftrag für die Zeichnung von Teilschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Bank muss dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllen: Es muss sich um die Depotbank des Interessenten handeln und diese Bank muss als Handelsteilnehmer an der Hamburger Wertpapierbörse zugelassen sein, einen XONTRO-Anschluss haben und zur Nutzung der XONTRO-Zeichnungsbox berechtigt sein.

- Privatplatzierung: Weiterhin werden die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten werden.
- Angebotspreis: 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00). Bei Zeichnung nach dem Emissionszeitpunkt zuzüglich etwaiger Stückzinsen.
- Einbeziehung in den Börsenhandel: Vor Durchführung und Abschluss des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr an der Hamburger Wertpapierbörse einbezogen werden.
- Lieferung und Abrechnung: Der Kaufpreis ist bis zum 3. Bankarbeitstages (in Hamburg) nach der jeweiligen Zeichnung bei Zeichnung über diese an die Emittentin zu überweisen. Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich zu folgendem Datum auf folgende Weise geliefert und abgerechnet: Bei Zeichnung über die Emittentin erfolgt die Lieferung voraussichtlich 5 Bankarbeitstage (in Hamburg) nach Gutschrift auf dem im Zeichnungsschein angegebenen Konto, frühestens am 10. Dezember 2012. Bei Zeichnung über die Zeichnungsbox erfolgt die Lieferung der gezeichneten Teilschuldverschreibungen voraussichtlich 5 Bankarbeitstage nach dem Zeichnungsauftrag, frühestens jedoch ab dem 3. Dezember 2012 Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages.
- Verkaufsbeschränkungen: Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staa-

ten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen auf Grund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Teilschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieses Angebot stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

E.4 Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte

Die Emittentin beabsichtigt, möglicherweise einige Unternehmen zu beauftragen, die sie bei der Platzierung unterstützen und die eventuell eine vom Emissionsvolumen abhängige Vergütung erhalten. Die vorgenannten Emissionsbegleiter könnten daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes haben, da die Höhe ihrer Vergütung eventuell u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger durch den Emittentin in Rechnung gestellt werden

Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.

Hamburg, den 28. November 2012

AVW Immobilien AG

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' followed by a large, sweeping flourish that ends in a small dot.

Willy Koch
Vorstandsvorsitzender