

**Basisprospekt**  
**gemäß § 6 WpPG**

**für das öffentliche Angebot von bis zu 180.000 auf den Inhaber lautenden  
Teilschuldverschreibungen mit einem maximalen Gesamtnennbetrag von  
EUR 180.000.000,00**

der

**AVW Grund AG**  
Hamburg

garantiert durch die  
AVW Immobilien AG  
Buxtehude

5. Mai 2011

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>ZUSAMMENFASSUNG DES BASISPROSPEKTS .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.         | Zusammenfassung in Bezug auf die Schuldverschreibungen und das Angebot .....   | 9         |
| 2.         | Allgemeine Informationen zur Emittentin und ihrer Geschäftstätigkeit .....   | 13        |
| a)         | Überblick / Haupttätigkeitsbereiche .....  | 13        |
| b)         | Weitere wesentliche Angaben über die Emittentin .....  | 13        |
| 3.         | Allgemeine Informationen zur Garantin und ihrer Geschäftstätigkeit .....   | 14        |
| a)         | Überblick / Haupttätigkeitsbereiche .....  | 14        |
| b)         | Wettbewerbsstärken .....   | 15        |
| c)         | Unternehmensstrategie .....  | 15        |
| d)         | Weitere wesentliche Angaben über die Garantin .....  | 15        |
| 4.         | Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin sowie der Garantin .....  | 15        |
| a)         | Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin .....   | 15        |
| b)         | Ausgewählte Finanzdaten der Garantin .....   | 16        |
| 5.         | Zusammenfassung der Risikofaktoren .....   | 18        |
| a)         | Marktbezogene Risiken .....  | 18        |
| b)         | Risiken in Bezug auf die Emittentin .....  | 18        |
| c)         | Risiken in Bezug auf die Garantin .....  | 18        |
| d)         | Risiken in Bezug auf die Anleihe .....   | 20        |
| e)         | Risiken in Bezug auf die Sicherheiten .....  | 20        |
| <b>II.</b> | <b>RISIKOFAKTOREN .....</b>  | <b>20</b> |
| 1.         | Marktbezogene Risiken .....  | 21        |
| a)         | Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der AVW-Gruppe sowie ihrer Kunden auswirken. ....                              | 21        |
| b)         | Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes .....   | 22        |
| 2.         | Risiken in Bezug auf die Emittentin .....  | 22        |
| a)         | Wertverluste im Immobilienbestand .....  | 22        |
| b)         | Vermietungsrisiko .....  | 22        |
| c)         | Die Emittentin ist für den Aufbau ihrer Geschäftstätigkeit von der AVW Immobilien AG, Herrn Willy Koch und Herrn Frank Albrecht abhängig. ....   | 23        |
| d)         | Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit ..... | 23        |
| e)         | Risiko, dass von der Emittentin erworbene Immobilien falsch bewertet werden oder an Wert verlieren .....   | 24        |
| 3.         | Risiken in Bezug auf die Garantin .....  | 24        |

|    |   |    |
|----|---|----|
| a) | Der Geschäftserfolg ist von wenigen Großprojekten und deren Realisierungsstand abhängig; diese Projekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken. ....  | 24 |
| b) | Das Projektentwicklungsgeschäft hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen. ....  | 25 |
| c) | Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden .....  | 26 |
| d) | Die AVW-Gruppe ist von dem Vorstand Willy Koch und dem Mehrheitsaktionär Frank Albrecht abhängig, der insbesondere in der Vergangenheit auch ein wesentlicher Auftraggeber war. ....  | 26 |
| e) | Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten. ....   | 27 |
| f) | 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 ..... | 27 |
| g) | Die AVW-Gruppe ist von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland abhängig. ....  | 29 |
| h) | Die AVW-Gruppe ist zusätzlich den gleichen Bestandhaltungsrisiken ausgesetzt wie die Emittentin .....   | 29 |
| i) | Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen .  | 29 |
| j) | Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet sein .....  | 29 |
| k) | 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.....                                   | 30 |
| l) | Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.   | 30 |
| m) | Die AVW-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen. ....   | 31 |
| 4. | Risiken in Bezug auf die Anleihe .....  | 31 |

|             |     |   |           |
|-------------|-----|---|-----------|
|             | a)  | Bisheriges Fehlen eines öffentlichen Marktes und zukünftiges Fehlen eines organisierten Marktes.....  | 31        |
|             | b)  | Risiken aus der Volatilität des Kurses der Teilschuldverschreibungen .....  | 31        |
|             | c)  | Risiken durch Angebote von neuen Schuldverschreibungen .....  | 32        |
|             | d)  | Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden .....   | 32        |
|             | e)  | Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger ....   | 32        |
|             | f)  | Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.....  | 32        |
|             | g)  | Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen .....   | 33        |
| 5.          |     | Risiken in Bezug auf die Sicherheiten .....   | 33        |
|             | a)  | Ausfallrisiko der Garantin.....   | 33        |
|             | b)  | Grundpfandrechte sollen nur für 90 % des Anleihekaptals bestellt werden und könnten bei Verwertung auch diese 90 % nicht abdecken; bei Projektentwicklungen erfolgt keine Begutachtung des Verkehrswertes der Bauabschnitte. .... | 34        |
| <b>III.</b> |     | <b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....</b>  | <b>35</b> |
|             | 1.  | Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes.....   | 35        |
|             | 2.  | Zukunftsgerichtete Aussagen.....  | 35        |
|             | 3.  | Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....  | 36        |
|             | 4.  | Abschlussprüfer .....   | 37        |
|             | 5.  | Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben .....  | 37        |
|             | 6.  | Einsehbare Dokumente.....   | 37        |
| <b>IV.</b>  |     | <b>DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT .....</b>  | <b>39</b> |
|             | 1.  | Gegenstand des Angebots.....  | 39        |
|             | 2.  | Rendite .....   | 40        |
|             | 3.  | Besicherung.....  | 40        |
|             | a)  | Garantie .....  | 40        |
|             | b)  | Grundpfandrechte .....  | 40        |
|             | aa) | Zeitraum bis zur Bestellung der Grundpfandrechte.....   | 40        |
|             | bb) | Auszahlungsvoraussetzungen.....   | 41        |
|             | cc) | Anforderungen an die Sicherheiten .....   | 41        |
|             | dd) | Verwendung der Mittel aus der Anleihe .....   | 42        |
|             | ee) | Freigabe von Sicherheiten.....  | 43        |
|             | c)  | Abtretung von Mieten .....  | 43        |
|             | 4.  | Rating .....  | 43        |
|             | 5.  | Informationen zum Angebot .....   | 43        |
|             | 6.  | Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle.....   | 43        |
|             | 7.  | Verkaufsbeschränkungen.....   | 44        |
|             | 8.  | ISIN, WKN .....   | 44        |

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| 9.           | Übernahme / Vertriebsprovision .....  | 44        |
| 10.          | Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind ..... | 44        |
| 11.          | Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....  | 45        |
| <b>V.</b>    | <b>ANLEIHEDOKUMENTATION.....</b>  | <b>46</b> |
| 1.           | Endgültige Angebotsbedingungen.....   | 46        |
| 2.           | Anleihebedingungen .....  | 51        |
| 3.           | Garantie .....  | 64        |
| 4.           | Treuhandvertrag .....   | 68        |
| <b>VI.</b>   | <b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN.....</b>  | <b>83</b> |
| 1.           | Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand .....  | 83        |
| 2.           | Historische Entwicklung der heutigen Emittentin .....   | 83        |
| 3.           | Konzernstruktur.....  | 83        |
| 4.           | Angaben über das Kapital der Emittentin .....   | 84        |
| 5.           | Organe der Emittentin .....   | 84        |
| a)           | Überblick .....   | 84        |
| b)           | Vorstand.....   | 85        |
| c)           | Aufsichtsrat .....  | 86        |
| d)           | Hauptversammlung .....  | 88        |
| 6.           | Corporate Governance.....   | 89        |
| 7.           | Hauptaktionäre.....   | 89        |
| <b>VII.</b>  | <b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GARANTIN .....</b>   | <b>90</b> |
| 1.           | Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand .....  | 90        |
| 2.           | Historische Entwicklung der heutigen Garantin .....   | 90        |
| 3.           | Konzernstruktur.....  | 90        |
| 4.           | Angaben über das Kapital der Garantin .....   | 91        |
| 5.           | Organe der Garantin .....   | 91        |
| a)           | Überblick .....   | 91        |
| b)           | Vorstand.....   | 92        |
| c)           | Aufsichtsrat .....  | 93        |
| d)           | Hauptversammlung .....  | 96        |
| 6.           | Corporate Governance.....   | 97        |
| 7.           | Hauptaktionäre.....   | 97        |
| <b>VIII.</b> | <b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....</b>   | <b>98</b> |
| 1.           | Wichtigste Märkte.....  | 98        |
| a)           | Allgemeine Immobilienwirtschaft.....  | 99        |
| b)           | Handelsimmobilien/ Shopping Center.....   | 99        |
| c)           | Sozial-/ Seniorenimmobilien .....   | 100       |
| d)           | Wohnimmobilien.....   | 101       |
| 2.           | Haupttätigkeitsbereiche und Unternehmensstrategie .....   | 101       |
| 3.           | Abhängigkeiten .....  | 102       |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| 4.          | Wettbewerbsstärken .....   | 102        |
| 5.          | Wesentliche Verträge.....  | 103        |
| 6.          | Investitionen.....   | 103        |
| 7.          | Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden .....                     | 103        |
| 8.          | Rechtliche Rahmenbedingungen .....   | 103        |
|             | a) Formvorschriften .....  | 103        |
|             | aa) Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO)<br>.....         | 103        |
|             | bb) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) .....                                   | 104        |
|             | cc) Baustellenverordnung (BaustellV) .....   | 104        |
|             | dd) Bundesdatenschutzgesetz.....   | 104        |
|             | b) Bauerrichtung.....  | 105        |
|             | aa) Bauträgervertrag .....   | 105        |
|             | bb) Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)<br>.....         | 105        |
|             | cc) Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) .....                     | 106        |
|             | c) Nutzung.....  | 106        |
|             | aa) Wohnungsraummietverhältnisse.....  | 106        |
|             | bb) Geschäftsraummietverhältnisse.....   | 107        |
|             | d) Abschreibung .....  | 107        |
| <b>IX.</b>  | <b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER GARANTIN .....</b>                                       | <b>109</b> |
| 1.          | Wichtigste Märkte.....   | 109        |
| 2.          | Haupttätigkeitsbereiche.....   | 109        |
| 3.          | Abhängigkeiten .....   | 111        |
| 4.          | Unternehmensstrategie.....   | 112        |
| 5.          | Wettbewerbsstärken .....   | 112        |
| 6.          | Wesentliche Verträge.....  | 112        |
| 7.          | Investitionen.....   | 112        |
| 8.          | Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden .....                     | 112        |
| 9.          | Rechtliche Rahmenbedingungen .....   | 113        |
| <b>X.</b>   | <b>AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN</b><br>.....               | <b>114</b> |
| <b>XI.</b>  | <b>AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER GARANTIN .</b>                        | <b>115</b> |
| <b>XII.</b> | <b>Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland.....</b>                          | <b>117</b> |
| 1.          | Allgemeiner Hinweis.....   | 117        |
| 2.          | Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher<br>Personen ..... | 117        |
|             | a) Zinsen auf die Unternehmensanleihe .....  | 117        |
|             | b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen.....                                       | 117        |
| 3.          | Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen .....                                | 118        |
| 4.          | Erbschaft- und Schenkungssteuern .....   | 118        |

|    |                        |     |
|----|------------------------|-----|
| 5. | Sonstige Steuern ..... | 119 |
|----|------------------------|-----|

**FINANZTEIL**

|             |  |              |
|-------------|--|--------------|
| <b>I.</b>   | <b>Geprüfte Eröffnungsbilanz zum 13. Dezember 2010 der AVW Grund AG, Hamburg (HGB) .....</b>       | <b>F-3</b>   |
| A.          | Bilanz .....   | F-4          |
| B.          | Bilanz-Anhang .....  | F-5          |
| C.          | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....   | F-7          |
| <b>II.</b>  | <b>Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (IFRS) .....</b> | <b>F-8</b>   |
| A           | Konzern-Bilanz zum 30. April 2010 .....  | F-9          |
| B.          | Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2010 .....  | F-11         |
| C.          | Konzern-Kapitalflussrechnung 2010 .....  | F-12         |
| D.          | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2010 .....  | F-13         |
| E.          | Konzern-Segmentberichterstattung 2010 .....  | F-14         |
| F.          | Konzern-Anhang zum 30. April 2010 .....  | F-15         |
| G.          | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....   | F-53         |
| <b>III.</b> | <b>Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2009 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (IFRS) .....</b> | <b>F-54</b>  |
| A           | Konzern-Bilanz zum 30. April 2009 .....  | F-55         |
| B.          | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 .....   | F-57         |
| C.          | Konzern-Kapitalflussrechnung 2009 .....  | F-58         |
| D.          | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2009 .....  | F-59         |
| E.          | Konzern-Segmentberichterstattung 2009 .....  | F-60         |
| F.          | Konzern-Anhang zum 30. April 2009 .....  | F-61         |
| G.          | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....   | F-99         |
| <b>IV.</b>  | <b>Geprüfter Einzelabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (HGB) .....</b>   | <b>F-100</b> |
| A.          | Bilanz zum 30. April 2010 .....  | F-101        |
| B.          | Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 .....   | F-103        |
| C.          | Anlagenspiegel .....   | F-104        |
| D.          | Anhang zum 30. April 2010 .....  | F-105        |
| E.          | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....   | F-112        |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>V. Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (IFRS)</b> ..... | <b>F-113</b> |
| A Konzern-Bilanz zum 31. Oktober 2010 .....  | F-114        |
| B. Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2010 .....   | F-116        |
| C. Konzern-Kapitalflussrechnung 2010 .....   | F-117        |
| D. Konzern-Eigenkapitalentwicklungsrechnung 2010 .....   | F-118        |
| E. Konzern-Anhang zum 31. Oktober 2010 .....   | F-119        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN</b> ..... | <b>G-1</b> |
|---|------------|

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>UNTERSCHRIFTENSEITE</b> ..... | <b>U-1</b> |
|----------------------------------|------------|

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES BASISPROSPEKTS

*Die nachfolgende Zusammenfassung ist eine Einführung zu diesem Basisprospekt (nachfolgend auch „**Prospekt**“ genannt) und fasst Informationen dieses Prospektes zusammen. Die nachfolgende Zusammenfassung gibt lediglich einen Überblick. Anleger sollten daher den gesamten Prospekt aufmerksam lesen und jede Entscheidung zur Anlage in Wertpapiere der Gesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen. Diese Zusammenfassung enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, d.h. Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Diese Aussagen können sich nachträglich als fehlerhaft erweisen.*

Die AVW Grund AG, Hamburg (nachfolgend auch „**AVW Grund AG**“ die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“, oder gemeinsam mit der nachfolgend definierten Garantin und deren weiteren Töchtern die „**AVW-Gruppe**“ genannt) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in dieser Zusammenfassung richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Die Gesellschaft kann für den Inhalt dieser Zusammenfassung 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 dieses Prospekts gelesen wird.

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.

### 1. Zusammenfassung in Bezug auf die Schuldverschreibungen und das Angebot

|   |   |
|---|---|
| Emittentin:                             | AVW Grund AG, Hamburg   |
| Beschreibung der Schuldverschreibungen: | Bis zu 180.000 Inhaber-Teilschuldverschreibungen (die „ <b>Teilschuldverschreibungen</b> “, die „ <b>Schuldverschreibungen</b> “ oder zusammen auch die „ <b>Anleihe</b> “) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 bis zu einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 180.000.000,00, in einer oder mehreren Tranchen, die auch unterschiedlich ausgestaltet sein können. Die Einzelheiten des Angebotes und der verschiedenen Tranchen, die in dieser Zusammenfassung noch offen sind, werden im Rahmen von noch zu veröffentlichenden, endgültigen Angebotsbedingungen |

(die „**Endgültigen Angebotsbedingungen**“) festgelegt.

- Status der Schuldverschreibungen: Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige, zu 90 % durch Grundpfandrechte oder eine treuhänderische Verwahrung besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Weiterhin sichert die AVW Immobilien AG, Buxtehude, die Teilschuldverschreibungen durch eine Garantie.
- Garantin: AVW Immobilien AG, Kottmeierstr. 1, 21614 Buxtehude (die „**Garantin**“)
- Status der Garantie: Die Garantie begründet eine nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeit der Garantin, die mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Garantin gleichrangig ist, ausgenommen solcher Verbindlichkeiten, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend vorrangig sind.
- Negativverpflichtung: Die Anleihebedingungen enthalten Bestimmungen, wonach die Emittentin sich - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen - verpflichtet, keine Sicherheiten zur Besicherung von sogenannten Kapitalmarktverbindlichkeiten zu gewähren und ihre Tochterunternehmen zu veranlassen, keine solchen Sicherheiten zu bestellen. Kapitalmarktverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus der Rückzahlung aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die an einer Börse oder an einem anerkannten Wertpapiermarkt notiert oder gehandelt werden oder werden können, verbrieft oder verkörpert sind.
- Vorzeitige Rückzahlung: Die Teilschuldverschreibungen können auch vorzeitig durch die Emittentin gekündigt werden. Die möglichen Kündigungszeitpunkte sowie die Höhe des Rückzahlungsbetrages bei vorzeitiger Kündigung werden in den endgültigen Angebotsbedingungen geregelt.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 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, auch für solche Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. |
| Anwendbares Recht:                | Die Teilschuldverschreibungen und die Garantie unterliegen deutschem Recht.   |
| Öffentliches Angebot:             | In Deutschland erfolgt ein öffentliches Angebot durch die AVW Grund AG.   |
| Privatplatzierung:                | Weiterhin werden möglicherweise die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in Deutschland sowie international angeboten.  |
| Angebotszeitraum:                 | Wird in den Endgültigen Anleihebedingungen festgelegt.  |
| Angebotspreis:                    | Wird in den endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.   |
| Einbeziehung in den Börsenhandel: | Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr einbezogen werden.  |
| Lieferung und Abrechnung:         | Die Teilschuldverschreibungen werden gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.  |
| Emissionstermin:                  | Wird in den endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.   |
| Verwendung des Emissionserlöses:  | Der Netto-Emissionserlös soll zu 90 % zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien, insbesondere solchen, die von der AVW-Gruppe entwickelt und errichtet wurden   |

oder werden, verwendet werden. 10 % sind zur freien Verwendung gedacht.

Verkaufsbeschränkungen:

Die Teilschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „**Securities Act**“) 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.

Dieser Prospekt 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.

Verzinsung:

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

Besicherung:

90 % der Einzahlungen auf die Anleihe sollen nach Verwendung dieser Mittel durch die Emittentin durch Grundpfandrechte auf Immobilien besichert werden, die die

Emittentin mit Mitteln aus der Anleiheemission zukünftig erwerben wird. Die Grundpfandrechte dürfen dabei einschließlich eventueller vor- und gleichrangiger Grundpfandrechte Dritter maximal bis zu einer Höhe von 90 % des Verkehrswertes der entsprechenden Immobilien bestellt werden. Der Verkehrswert ist gutachterlich zu ermitteln. Für zu errichtende Immobilien können gegen Bestellung von Grundpfandrechten aufgrund eines Kostenplans nach Bauabschnitten Mittel aus der Anleihe eingesetzt werden. Daneben werden Mietzinsforderungen sicherungsweise abgetreten und die Garantie der Garantin wird abgegeben.

Rating: Wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

## **2. Allgemeine Informationen zur Emittentin und ihrer Geschäftstätigkeit**

### **a) Überblick / Haupttätigkeitsbereiche**

Die AVW Grund AG ist eine neu gegründete 100 %-ige Tochtergesellschaft der AVW Immobilien AG. Die AVW Grund AG ist bisher noch nicht operativ tätig geworden. Sie soll den Geschäftsbereich Bestandhaltung eigener Immobilien in der AVW-Gruppe ausbauen.

### **b) Weitere wesentliche Angaben über die Emittentin**

|  |   |
|--|---|
| Vorstand                                   | Dirsko Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth<br>Andreas Uelhoff   |
| Aufsichtsrat                               | Herr Emmerich G. Kretzenbacher (Vorsitzender), Herr Kurt Lindemann, Herr Willy Koch   |
| Grundkapital                               | EUR 1.000.000,00 eingeteilt in 1.000.000 Stückaktien ohne Nennbetrag  |
| Mitarbeiter                                | keine   |
| Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag | Die Emittentin und die Garantin haben einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Emittentin als abhängiger Gesellschaft abgeschlossen. Danach sind von der Emittentin alle Jahresüberschüs- |

se an die Garantin abzuführen. Umgekehrt hat die Garantin alle Verluste der Emittentin auszugleichen. Dies führt zu einer weiteren Mithaftung der Garantin für die Verbindlichkeiten aus der Anleihe. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit noch der Zustimmung der Hauptversammlung der Garantin.

### **3. Allgemeine Informationen zur Garantin und ihrer Geschäftstätigkeit**

#### **a) Überblick / Haupttätigkeitsbereiche**

Die Geschäftstätigkeit der AVW-Gruppe 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 der AVW-Gruppe 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 der AVW-Gruppe vermietet und verwaltet. Dabei übernimmt die AVW-Gruppe 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 die AVW-Gruppe auf Grundlage der von ihr erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte geeignete Mietergruppen für einzelne Projekte und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Die AVW-Gruppe betreut sowohl eigene als auch fremde Immobilien und verwaltet diese. Über die allgemeine Immobilienverwaltung hinaus bietet die AVW-Gruppe das vollständige Center-Management für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren an.

**b) Wettbewerbsstärken**

Nach eigener Einschätzung verfügt die AVW-Gruppe über die folgenden Wettbewerbsstärken:

Durch ihre über 30-jährige Tätigkeit im Bereich Projektentwicklung hat die AVW-Gruppe eine langjährige Erfahrung verbunden mit fundierter Marktkenntnis. Des Weiteren hat sie nach eigener Beobachtung eine gute Reputation am Markt und gilt als verlässlicher Partner. Daneben sieht die AVW-Gruppe als ihre Wettbewerbsstärke an, dass sie durch Kommunikation mit wesentlichen Marktteilnehmern insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel und Sozialimmobilien den Markt kontinuierlich analysiert und die gewonnenen Erkenntnisse in die Konzepte, Projekte und Objekte einfließen lässt.

**c) Unternehmensstrategie**

Die AVW-Gruppe plant, sich zukünftig weiter auf Immobilien für die Bereiche Einzelhandel und Pflegeheime zu konzentrieren und ihre hier bereits entwickelte Kompetenz weiter zu verstärken. Des Weiteren sollen um diese Nutzungsarten herum weitere interessante Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden, um auf diese Weise attraktive Gesamtimmobilien zu erstellen.

**d) Weitere wesentliche Angaben über die Garantin**

|              |  |
|--------------|--|
| Vorstand     | Willy Koch   |
| Aufsichtsrat | Kurt Lindemann (Vorsitzender), Andreas Dethleffsen, Dr. Hans-Jürgen Hiekel, Jörn Reinecke, Jens Heimann, Claressa Büsing |
| Grundkapital | EUR 12.826.667,00 eingeteilt in 12.826.667 Stückaktien ohne Nennbetrag   |
| Mitarbeiter  | 54 ohne Vorstand, davon sind 4 Aushilfskräfte  |

**4. Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin sowie der Garantin**

**a) Ausgewählte Finanzdaten der Emittentin**

Die AVW Grund AG wurde am 13. Dezember 2010 gegen Bareinlage gegründet und am 17. März 2011 unter der HRB 117620 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Das Grundkapital der AVW Grund AG betrug bei Gründung EUR 1.000.000,00. Die AVW Grund AG hat zum Datum dieses Prospektes ihre eigentliche Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Seit der Gründung waren keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen bzw. Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse zu verzeichnen. Für die AVW Grund AG wurde seit ihrer Gründung auch kein Jahres- oder

Konzernabschluss erstellt, insofern können hinsichtlich der Quellen und der Beträge des Cashflows der AVW Grund AG keine Angaben gemacht werden. Die geprüfte Eröffnungsbilanz der AVW Grund AG zum 13. Dezember 2010 ist im Finanzteil dieses Prospektes enthalten.

**b) Ausgewählte Finanzdaten der Garantin**

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der AVW Immobilien AG sind den an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 30. April 2009 und 2010 und dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 31. Oktober 2010 entnommen, 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.

| <b>Ausgewählte Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in TEUR</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2010<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2009<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai 2009 -<br/>30. April 2010<br/>(geprüft)</b> | <b>1. Mai 2008 -<br/>30. April 2009<br/>(geprüft)</b> |
|--|--|--|---|---|
| Umsatzerlöse   | 12.924   | 12.193   | 28.713  | 24.304  |
| Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen                    | 9.389  | -1.506   | -8.866  | 3.384   |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 779  | 496  | 2.598   | 5.872   |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                 | -18.145  | -6.754   | -7.069  | -22.272   |
| Personalaufwand  | - 1.513  | -2.171   | -4.307  | -4.970  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                   | -2.083   | -2.587   | -7.991  | -9.354  |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                     | -1.027   | -1.001   | -2.119  | -2.049  |
| <b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>                                   | <b>270</b>   | <b>-1.327</b>  | <b>520</b>  | <b>-4.690</b>   |
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>247</b>   | <b>-1.487</b>  | <b>1.259</b>  | <b>-2.773</b>   |

| <b>Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR</b> | <b>31. Oktober 2010<br/>(ungeprüft)</b> | <b>30. April 2010<br/>(geprüft)</b> | <b>30. April 2009<br/>(geprüft)</b> |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  |   |                                     |                                     |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Immaterielle Vermögenswerte                          | 31            | 41            | 10            |
| Renditeobjekte                                       | 56.172        | 55.980        | 60.155        |
| Technische Anlagen                                   | 42            | 48            | 59            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen | 303           | 372           | 507           |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                   | 733           | 912           | 668           |
| Beteiligungen  | 3.990         | 6.501         | 1.622         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                  | 0             | 1.489         | 1.525         |
| Aktive latente Steuern                               | 1.199         | 1.247         | 322           |
| Kurzfristige Vermögenswerte                          | 21.185        | 21.148        | 31.673        |
| Eigenkapital   | 23.874        | 23.626        | 22.367        |
| langfristige Schulden                                | 40.568        | 40.578        | 41.761        |
| kurzfristige Schulden                                | 19.215        | 23.534        | 32.414        |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>83.656</b> | <b>87.738</b> | <b>96.542</b> |

| <b>Ausgewählte Posten der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2010<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2009<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai 2009 -<br/>30. April 2010<br/>(geprüft)</b> | <b>1. Mai 2008 -<br/>30. April<br/>2009<br/>(geprüft)</b> |
|--|--|--|---|---|
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit                     | -1.660   | 6.472  | 3.309   | -3.490  |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit                                | 2.516  | -2.481   | -3.076  | -2.815  |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit                               | -1.503   | -2.981   | -2.599  | 7.384   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel</b>          | <b>-647</b>  | <b>1.010</b>   | <b>-2.366</b>   | <b>1.079</b>  |

## **5. Zusammenfassung der Risikofaktoren**

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.

### **a) Marktbezogene Risiken**

- Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der AVW-Gruppe sowie ihrer Kunden auswirken
- Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

### **b) Risiken in Bezug auf die Emittentin**

- Wertverluste im Immobilienbestand
- Vermietungsrisiko
- Die Emittentin ist für den Aufbau ihrer Geschäftstätigkeit von der AVW Immobilien AG, Herrn Willy Koch und Herrn Frank Albrecht abhängig
- 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 erworbene Immobilien falsch bewertet werden oder an Wert verlieren

### **c) Risiken in Bezug auf die Garantin**

- 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
- Die AVW-Gruppe ist von dem Vorstand Willy Koch und dem Mehrheitsaktionär Frank Albrecht abhängig, der insbesondere in der Vergangenheit auch ein wesentlicher Auftraggeber war
- Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten
- Risiken, 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
- Die AVW-Gruppe ist von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland abhängig
- Die AVW-Gruppe ist zusätzlich den gleichen Bestandhaltungsrisiken ausgesetzt wie die Emittentin
- 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-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen

**d) Risiken in Bezug auf die Anleihe**

- 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 oder des Unternehmensratings fallen

**e) Risiken in Bezug auf die Sicherheiten**

- Ausfallrisiko der Garantin
- Grundpfandrechte sollen nur für 90 % des Anleihekapitals bestellt werden und könnten bei Verwertung auch diese 90 % nicht abdecken; bei Projektentwicklungen erfolgt keine Begutachtung des Verkehrswertes der Bauabschnitte

**II. RISIKOFAKTOREN**

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Teilschuldverschreibungen der AVW Grund AG, Hamburg (nachfolgend auch „**AVW Grund AG**“, die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“, oder gemeinsam mit der nachfolgend definierten Garantin und deren weiteren Töchtern die „**AVW-Gruppe**“

genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Grund AG haben. Der Kurs der Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die AVW Grund AG, die AVW Immobilien AG, Buxtehude (nachfolgend auch „**AVW Immobilien AG**“ oder die „**Garantin**“ genannt), und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der AVW Grund AG und/oder der AVW Immobilien AG ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Grund AG und/oder der AVW Immobilien AG haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

## **1. Marktbezogene Risiken**

### **a) Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der AVW-Gruppe sowie ihrer Kunden auswirken.**

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Projekte leichter rechnen. Dies begünstigt die Kunden der AVW-Gruppe, deren Finanzierungen für den Kauf von Immobilien der AVW-Gruppe sich leichter rechnen. Wenn sich das Zinsniveau erhöht so kann dies dazu führen, dass dies negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat, weil Kunden aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten weniger Immobilien nachfragen oder Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen nachgefragt werden.

Die AVW-Gruppe hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen. Diese sind ganz überwiegend langfristig und mit fester Verzinsung, so dass ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus sich nicht unmittelbar erheblich in den Finanzierungskosten der AVW-Gruppe niederschlagen würde. Jedoch könnte bei der Aufnahme neuer Kredite oder der Verlängerung bestehender Kredite ein höherer Zinssatz gefordert werden als derzeit von der AVW-Gruppe einkalkuliert.

Die AVW Grund AG beabsichtigt, Immobilien neben den durch die Anleihe erworbenen Mitteln unter Umständen auch durch Bankdarlehen zu finanzieren. Für diese Darlehen gelten die Ausführungen des vorstehenden Absatzes ebenfalls.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, der Garantin oder der AVW-Gruppe auswirken.

**b) Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes**

Die AVW-Gruppe ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und der insbesondere auch gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Lage. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin oder der AVW-Gruppe in Deutschland auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, der Garantin oder der AVW-Gruppe auswirken.

**2. Risiken in Bezug auf die Emittentin**

**a) Wertverluste im Immobilienbestand**

Soweit sich Immobilien im Bestand der AVW Grund AG befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die AVW Grund AG nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage der AVW Grund AG auswirken.

**b) Vermietungsrisiko**

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge von Mietern in Objekten der AVW Grund AG nicht mehr erfüllt werden können oder dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen und/oder kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Bei auslaufenden Mietverträgen über die von der AVW Grund AG derzeit oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Grund AG auswirken.

**c) Die Emittentin ist für den Aufbau ihrer Geschäftstätigkeit von der AVW Immobilien AG, Herrn Willy Koch und Herrn Frank Albrecht abhängig.**

Die AVW Grund AG wird als Tochtergesellschaft der AVW Immobilien AG als Konzerngesellschaft geführt. Sie ist damit letztlich von der AVW Immobilien AG abhängig. Da die AVW Immobilien AG von Herrn Frank Albrecht und Herrn Willy Koch abhängig ist (vgl. dazu nachstehend „Risiken in Bezug auf die Garantin - Die AVW-Gruppe ist von dem Vorstand Willy Koch und dem Mehrheitsaktionär Frank Albrecht abhängig, der insbesondere in der Vergangenheit auch ein wesentlicher Auftraggeber war.“), ist auch die Emittentin von diesen Herren abhängig. Daneben soll die AVW-Gruppe auch der wesentliche, wenn nicht einzige Lieferant von Immobilien für die AVW Grund AG werden, wodurch sich eine weitere Abhängigkeit der Emittentin ergibt.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Grund AG auswirken.

**d) Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit**

Die Emittentin beabsichtigt, künftig Grundstücke im Bestand zu halten. Es ist nicht ausgeschlossen, dass entsprechende Grundstücke mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen und/oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Bodenverunreinigungen können Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Erwerber der Immobilien auslösen. Auch kann die AVW-Gruppe zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten und/oder Kriegslasten verpflichtet sein. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die AVW Grund AG und Regressansprüche gegen Dritte könnten nicht bestehen. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können betriebliche Abläufe beeinflussen, Bauprojekte erheblich verzögern oder unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen an den von der AVW-Gruppe gehaltenen Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchge-

führt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken.

Schließlich muss die AVW-Gruppe als Bauherr bestimmte private und öffentlich-rechtliche Vorschriften zur Sicherung der Baustelle einhalten. Verstöße können zu Schadensersatzforderungen oder auch zu Bußgeldern führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Grund AG auswirken.

**e) Risiko, dass von der Emittentin erworbene Immobilien falsch bewertet werden oder an Wert verlieren**

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, der wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die AVW Grund AG lässt ihre Immobilien beim Erwerb und auch fortlaufend jährlich gutachterlich bewerten. Die AVW Grund AG könnte trotzdem Immobilien beim Erwerb zu hoch bewerten und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Grund AG auswirken.

**3. Risiken in Bezug auf die Garantin**

**a) Der Geschäftserfolg ist von wenigen Großprojekten und deren Realisierungsstand abhängig; diese Projekte sind verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.**

Derzeit generiert die AVW-Gruppe den wesentlichen Teil ihrer Umsätze aus wenigen großen Projekten, in denen große Immobilienkomplexe entwickelt und um- oder neugebaut werden. Der Geschäftserfolg hängt also sowohl in jedem Geschäftsjahr als auch generell wesentlich von diesen einzelnen Projekten ab. Das Geschäft mit großen Immobilienprojekten ist stark von Einzelfaktoren beeinflusst, wie z.B. der baurechtlichen Genehmigungslage, Erfolg oder Misserfolg bei der Projektentwicklung sowie Problemen im konkreten Bauprozess, z.B. bei der Einholung notwendiger (Bau-) Genehmigungen etc. Schon der Ausfall eines Projekts oder Probleme oder Verzögerungen bei der Fertigstellung eines Projekts können ganz erheblich zu Umsatz- und / oder Ertragsausfällen oder -verschiebungen führen. Darüber hinaus könnten sich der Ausfall eines oder Verzögerungen bei Pro-

jekten erheblich negativ auf die Liquiditätslage der AVW-Gruppe auswirken, insbesondere wenn für die Abwicklung dieser oder anderer Projekte Zwischenfinanzierungen eingegangen wurden, die auslaufen und nicht mehr bedient werden können oder vorzeitig fällig gestellt werden.

Auftraggeber für ein Projekt könnten z.B. aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten ihre Zahlungs- und Abnahmepflichten gegenüber der AVW-Gruppe aus einem Bauprojekt nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen. Das Projekt und / oder der Eingang von Zahlungen aus einem Projekt könnte somit verzögert werden, Zahlungen vollständig ausfallen oder ein Projekt nicht abgeschlossen werden.

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Jahren dauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind.

Die AVW-Gruppe vereinnahmt in ihren IFRS-Konzernabschlüssen nach der sogenannten Percentage of Completion-Methode Umsätze aus den Projekten nach Baufortschritt. Wenn es zu Verzögerungen oder sonstigen nachteiligen Entwicklungen in Bezug auf die Projekte kommt, könnte dies in negativen Fällen auch dazu führen, dass sich die entsprechend vorgenommenen Bilanzierungen nachträglich als unzutreffend erweisen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**b) Das Projektentwicklungsgeschäft hat einen sehr großen (Vor-)Finanzierungsbedarf, so dass die Finanzierungen zu auskömmlichen Konditionen aufgenommen werden müssen.**

Die AVW-Gruppe hat im Rahmen des Projektgeschäfts einen großen Finanzierungsbedarf, der entweder durch Anzahlungen und Baufortschrittszahlungen von Kunden oder durch andere Zwischenfinanzierungen bis zum Zeitpunkt der technischen und rechtlichen Abnahme und Zahlung der Vergütung der Projekte gesichert werden muss. Gerade neu anlaufende Bauprojekte haben schon bereits vor Baubeginn einen sehr hohen Liquiditätsbedarf, der sich auch nicht immer sicher kalkulieren lässt. Die AVW-Gruppe kann bisher nur in eingeschränktem Umfang auf Projektzwischenfinanzierungen durch Banken zurückgreifen. Sollte es der AVW-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für die Abwicklung ihrer Projekte zu erhalten, wäre sie nicht mehr in der Lage, Großprojekte im angestrebten Umfang abzuwickeln.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**c) Risiko, dass erforderliche Genehmigungen für Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen/Nebenbedingungen erteilt werden**

Im Bereich der Projektentwicklung ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilt werden. Hierbei ist die Gesellschaft teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner Behörden angewiesen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**d) Die AVW-Gruppe ist von dem Vorstand Willy Koch und dem Mehrheitsaktionär Frank Albrecht abhängig, der insbesondere in der Vergangenheit auch ein wesentlicher Auftraggeber war.**

Der Vorstand der AVW Immobilien AG, Herr Willy Koch, verfügt über wesentliche Marktkenntnisse und Kontakte, die maßgeblich zum aktuellen Geschäftserfolg der AVW-Gruppe beitragen. Sollte Herr Koch der AVW-Gruppe nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die AVW-Gruppe dies kurzfristig kompensieren könnte.

In der Vergangenheit wurde ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse mit Personen und Unternehmen realisiert, die dem Mehrheitsaktionär der AVW-Gruppe, Herrn Frank Albrecht, Hamburg, nahestehen. Des Weiteren hat Herr Albrecht in der Vergangenheit gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der AVW-Gruppe Bürgschaftserklärungen abgegeben, aktuell bestehen Bürgschaften in Höhe von TEUR 993. Verbindlichkeiten der AVW-Gruppe gegenüber Herrn Albrecht und diesem nahestehende Personen und Unternehmen bestehen nicht mehr. Im Geschäftsjahr 2008/2009 hat Herr Albrecht der AVW-Gruppe durch Forderungsverzichte weiteres Eigenkapital zugeführt. Herr Albrecht steht der AVW-Gruppe des Weiteren auch im Tagesgeschäft mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten zur Verfügung und unterstützt die AVW-Gruppe sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Projekten. Dies erfolgt auf Grundlage eines Beratervertrages. Sollte Herr Albrecht seine Unterstützung für die AVW-Gruppe beenden, könnte dies dazu führen, dass ein Teil des Umsatzes

ausbleibt und/oder Finanzierungen mangels Sicherheiten durch Herrn Albrecht nicht oder nicht mehr zu den aktuellen Konditionen aufgenommen werden können. Des Weiteren könnte sich die fehlende Unterstützung durch Herrn Albrecht negativ auf die Geschäftstätigkeit insbesondere im Bereich Immobilienerwerb und -veräußerung auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

- e) **Risiko, dass Immobilien für zu entwickelnde Projekte nicht oder nicht zu auskömmlichen Konditionen erworben werden können insbesondere wenn Vermittler keine attraktiven Objekte anbieten.**

Als Unternehmen, das in der Projektentwicklung tätig ist, ist die AVW-Gruppe davon abhängig, Objekte, die für ihr Geschäftsmodell von Interesse sind, zu identifizieren und zu auskömmlichen Preisen erwerben zu können. Es ist nicht auszuschließen, dass es der AVW-Gruppe künftig nicht gelingt, Immobilien für zu entwickelnde Projekte generell oder zu wirtschaftlichen Konditionen zu erwerben, etwa weil ihr diese aus ihrem Netzwerk bestehend aus Maklern, Kontakten in Kommunen und anderen Vermittlern, nicht mehr angeboten werden oder sie sonst nicht in der Lage ist entsprechende Grundstücke zu identifizieren und / oder zu auskömmlichen Preisen zu erwerben.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

- f) **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**

Die von der AVW-Gruppe angebotenen Dienstleistungen, insbesondere die Planung und der Bau von Immobilienprojekten, könnten mit Fehlern behaftet sein. Da die AVW-Gruppe in wesentlichen Projekten als Generalübernehmer agiert, haftet sie regelmäßig für den gesamten Zustand der Anlage. Somit haftet sie gerade bei Großprojekten nicht nur für eigene Fehler, sondern auch für Subunternehmer und zugekaufte Kompetenzen sowie erworbene Materialien. Hieraus können sich künftig erhebliche Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche gegen die AVW-Gruppe ergeben. Solche Vorfälle könnten darüber hinaus dazu führen, dass negative Informationen über die AVW-Gruppe und ihre Projekte verbreitet werden, die die Marktakzeptanz von Projekten der AVW-Gruppe beeinträchtigen könnten.

Die AVW-Gruppe ist im Falle eines Gewährleistungsregresses von der Bonität ihrer Subunternehmer und Lieferanten abhängig. Fehlt es an ausreichender Bonität des jeweiligen Schadensverursachers, kann es zu Ausfällen bei eventuellen Regressforderungen der AVW-Gruppe kommen.

Für eventuelle Gewährleistungsverpflichtungen der AVW-Gruppe wurden vorsorglich Rückstellungen in der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2010 nach IFRS) gebildet, die sich aber als nicht ausreichend erweisen könnten.

In Projektverträgen werden Vertragsstrafeansprüche gegen die AVW-Gruppe für den Fall vereinbart, dass die vertraglichen Fristen zur Fertigstellung der Anlage nicht eingehalten werden. Für den Fall, dass sich die Fertigstellung der Anlagen verzögert, könnte die AVW-Gruppe daher Vertragsstrafezahlungen schulden. Das gilt auch dann, wenn die AVW-Gruppe die Verzögerung nicht zu verschulden hat. Daneben können Schadensersatzansprüche in solchen Fällen zusätzlich entstehen.

Häufig gibt die AVW-Gruppe gegenüber den Erwerbern von Immobilien Erstvermietungsgarantien ab. Das sind Garantien gegenüber dem Erwerber der Immobilie, dass bei Übergabe der Immobilie diese zu einer bestimmte Quote oder vollständig zu bestimmten Mindestkonditionen vermietet ist. Daneben wurden in der Vergangenheit auch Mietgarantien mit Laufzeiten von mehreren Jahren abgegeben. Damit wird ein bestimmter Umfang an Mieteinnahmen für eine Immobilie garantiert, die die AVW-Gruppe entwickelt und veräußert hat. Wird tatsächlich dieser Level unterschritten, so muss die AVW-Gruppe für die Differenz einstehen. Für die Zukunft ist die Abgabe nur noch von Erstvermietungsgarantien und nicht mehr von länger laufenden Mietgarantien beabsichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass die AVW-Gruppe aus abgegebenen Garantien in Anspruch genommen wird.

Die AVW-Gruppe hat in der Vergangenheit mehrfach Immobilien erworben, bei denen für den Veräußerer ein Rückkaufsrecht zu vorab vereinbarten Konditionen besteht, wenn die AVW-Gruppe gegen bestimmte Pflichten aus dem Kaufvertrag verstößt. Des Weiteren hat die AVW-Gruppe Immobilien im Wege der Übertragung von Kommanditbeteiligungen in der Vergangenheit mehrfach derart veräußert, dass der Erwerber ein Recht hat, die Immobilien an die AVW-Gruppe zu vorab bestimmten Konditionen zurück zu veräußern bzw. es wurde den Erwerbern ein Rücktrittsrecht eingeräumt, wenn bestimmte Bedingungen nicht erfüllt sind. Es besteht daher die Gefahr, dass die AVW-Gruppe verpflichtet ist, Immobilien zurück zu nehmen oder zurück zu erwerben und dass die jeweiligen Geschäfte zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen erfolgen oder sich sonst hieraus wirtschaftliche Nachteile ergeben können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**g) Die AVW-Gruppe ist von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland abhängig.**

Die AVW-Gruppe ist mittlerweile in der gesamten Bundesrepublik Deutschland tätig. Sollte sich der Immobilienmarkt in Deutschland negativ entwickeln, beispielsweise durch fallende Preise, demographische Entwicklungen, Erschwerung von Finanzierungen etc., könnte sich dies nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der AVW-Gruppe auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**h) Die AVW-Gruppe ist zusätzlich den gleichen Bestandshaltungsrisiken ausgesetzt wie die Emittentin**

Da auch die AVW-Gruppe unabhängig von der AVW Grund AG in der Bestandshaltung tätig ist, ist sie den gleichen Risiken aus der Bestandshaltung ausgesetzt, wie diese für die Emittentin im Abschnitt „Risiken in Bezug auf die Emittentin“ beschrieben sind.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**i) Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Verpflichtungen**

Vor der Kammer für Handelssachen beim Landgericht Hamburg ist derzeit ein Verfahren zwischen der AVW Immobilien AG und den Käufern eines Einkaufszentrums in Bremen anhängig. Die von den Käufern erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt EUR 3,9 Mio., unter anderem wegen des Fehlens vereinbarter Beschaffenheit des Einkaufszentrums. Im Geschäftsjahr zum 30. April 2009 wurden hierfür Rückstellungen in Höhe von EUR 1 Mio. gebildet.

Somit ist die AVW-Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass sie aus Rechtsstreitigkeiten zu Zahlungen in erheblicher Höhe verpflichtet sein könnte. Dieser Umstand könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG auswirken.

**j) Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten durch zukünftige Kapitalmaßnahmen oder Aktienkäufe gefährdet sein**

Die steuerlichen Verlustvorträge der AVW Immobilien AG könnten in Zukunft gefährdet sein. Wenn durch Kapitalmaßnahmen und / oder Aktienkäufe innerhalb von 5 Jahren mehr als 25 Prozent des Grundkapitals oder der Stimmrechte an einen Erwerber oder diesem nahestehenden Person oder

eine Erwerbergruppe mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden, sind gemäß § 8c KStG insoweit, d.h. in Höhe des entsprechenden Anteils, Verlustvorträge nicht mehr abziehbar. Übersteigt die Grundkapital- bzw. Stimmrechtsübertragung an einen Erwerber bzw. eine Erwerbergruppe innerhalb von 5 Jahren 50 Prozent, so sind die Verlustvorträge vollständig nicht mehr abziehbar. Sollten Verlustvorträge in größerem Umfang teilweise oder vollständig nicht mehr abziehbar sein, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Immobilien AG haben.

**k) 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.**

Im Konzernzwischenabschluss der AVW Immobilien AG zum 31. Oktober 2010 wurden aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 18.514 für körperschaftsteuerliche Zwecke und TEUR 8.377 für gewerbesteuerliche Zwecke angesetzt (ungeprüfte Zahlen aus dem internen Rechnungswesen der Garantin). Nach IAS 12.34 ist ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste in dem Umfang zu bilanzieren, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können. Wirtschaftlich betrachtet beinhaltet der Posten den zukünftigen ökonomischen Vorteil aus der der Verrechnung künftiger steuerlicher Ergebnisse mit bestehenden Verlustvorträgen. Voraussetzung für den Ansatz aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge ist damit, dass in entsprechender Höhe Verlustvorträge rechtlich unbestritten sind und dass auch zukünftig nach steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften Gewinne mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erzielt werden, die mit den Verlustvorträgen verrechnet werden können.

Sofern sich zukünftig eine abweichende Einschätzung ergibt, z.B. weil Verlustvorträge infolge von Feststellungen steuerlicher Außenprüfungen entfallen oder weil sich die geplanten steuerlichen Gewinne nicht oder nur teilweise realisieren lassen, könnte die Nutzbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge gefährdet sein. Dies könnte dazu führen, dass die in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern ganz oder teilweise abzuschreiben sind. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW Immobilien AG haben.

**l) Die Gesellschaft ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen könnten oder es infolge der Steuergesetzgebung zu Änderungen kommt.**

Steuerliche Außenprüfungen haben bei der AVW- Gruppe zuletzt für die Geschäftsjahre 2004 bis 2006 stattgefunden.

Es könnte aufgrund unterschiedlicher Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen kommen, die zu einer kurzfristigen Liquiditätsbelastung führen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG haben.

**m) Die AVW-Gruppe könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen.**

Der Zinssaldo des Organkreises der AVW Immobilien AG hat in der Vergangenheit die Freigrenze von EUR 3 Mio. nicht überstiegen. Für die Zukunft, insbesondere nach der Emission der Anleihe, kann ein Überschreiten der Freigrenze nicht ausgeschlossen werden.

Ein Verfehlen des Eigenkapitalquoten-Vergleichs hätte zur Folge, dass die Zinsaufwendungen nur noch bis zur Höhe von 30% des EBITDA abziehbar sind. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AVW-Gruppe und damit der AVW Immobilien AG.

**4. Risiken in Bezug auf die Anleihe**

**a) Bisheriges Fehlen eines öffentlichen Marktes und zukünftiges Fehlen eines organisierten Marktes**

Bisher besteht für die Teilschuldverschreibungen kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Teilschuldverschreibungen nach dem Angebot gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Teilschuldverschreibungen entwickeln oder ein solcher anhalten wird. Insbesondere gibt es auch nach Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr keinen staatlich organisierten Markt für die Teilschuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Teilschuldverschreibungen ein erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot auf Dauer kein aktiver Handel für die Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Teilschuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

**b) Risiken aus der Volatilität des Kurses der Teilschuldverschreibungen**

Der Kurs der Teilschuldverschreibungen kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse oder Zinsen zu einem Preisdruck auf die Teilschuldverschreibungen führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Kurses bei geringen gehandelten Stückzahlen können zur Folge haben, dass im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibung weniger Erlöst wird, als investiert wurde.

**c) Risiken durch Angebote von neuen Schuldverschreibungen**

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Schuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren bzw. müssten bei Anlegern, die die Schuldverschreibungen bilanzieren, buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden.

**d) Die Schuldverschreibungen können vorzeitig zurückgezahlt werden**

Die Teilschuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen vorzeitig gekündigt werden. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen ausübt, könnten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Anleger den aus der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen reinvestieren können.

**e) Risiko nachteiliger Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger**

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 haben 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 Teilschuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

**f) Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.**

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Teilschuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Teilschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

**g) Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte in Folge von Änderungen des Marktzinses oder des Unternehmensratings fallen**

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung festverzinslich (mit Ausnahme einer an die Mietindexklausel in Mietverträgen angepassten Erhöhung). Wenn sich der Marktzins im Kapitalmarkt verändert, ändert sich typischerweise der Marktpreis für bereits ausgegebene Wertpapiere mit einer festen Verzinsung in die entgegen gesetzte Richtung. Das bedeutet, wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des bereits ausgegebenen festverzinslichen Wertpapiers. Damit können sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Teilschuldverschreibungen auswirken und im Fall eines Verkaufs der Teilschuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Teilschuldverschreibungen führen.

Die Emittentin wurde von einer Rating Agentur mit einem Unternehmensrating bewertet. Ein solches Rating ist keine Empfehlung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten und kann von der jeweiligen Rating Agentur jederzeit geändert, ausgesetzt oder aufgehoben werden. Obwohl es sich nicht um eine Empfehlung handelt, könnte sich eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings trotzdem negativ auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen auswirken.

**5. Risiken in Bezug auf die Sicherheiten**

**a) Ausfallrisiko der Garantin**

Die Garantin ist Darlehensnehmerin in bestimmten Darlehensverträgen. Diese bestehenden Verbindlichkeiten der Garantin zusammen mit den aus der Garantie resultierenden Verbindlichkeiten könnten ihr Vermögen übersteigen. Auch gibt es keine Beschränkung der Höhe der gleich- oder vorrangigen Verbindlichkeiten, welche die Garantin zusätzlich aufnehmen darf. Sofern die Garantin einige oder alle ihrer anderweitigen Verbindlichkeiten erfüllen muss, könnte die Garantie weniger werthaltig oder sogar wertlos werden, sofern Drittgläubiger den gleichen Rang oder Vorrang gegenüber den Anleihegläubigern haben. Die Garantin könnte Sicherheiten für andere Verbindlichkeiten bestellen, einschließlich für Kapitalmarktverbindlichkeiten. Im Falle der Insolvenz der Garantin riskieren die Anleihegläubiger, dass ihre Ansprüche aus der Garantie nicht befriedigt werden, da das verbleibende Vermögen der Garantin zur Sicherheit verpfändet wurde und zur Befriedigung der Ansprüche gesicherter Drittgläubiger vor der Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger verwendet werden könnte. In diesem

Fall hätten besicherte Drittgläubiger, selbst wenn sie erst nach der Begebung der Schuldverschreibungen besicherte Drittgläubiger wurden, einen vorrangigen Anspruch auf denjenigen Teil des Vermögens der Garantin, für den sie besichert sind. Jeder dieser Umstände könnte dazu führen, dass die Garantie als Sicherheit die Ansprüche der Anleihegläubiger nicht oder nicht vollständig abdeckt.

**b) Grundpfandrechte sollen nur für 90 % des Anleihekapitals bestellt werden und könnten bei Verwertung auch diese 90 % nicht abdecken; bei Projektentwicklungen erfolgt keine Begutachtung des Verkehrswertes der Bauabschnitte.**

Zur Besicherung der Forderungen aus der Anleihe sollen für jede einzelne Tranche an Teilschuldverschreibungen Grundpfandrechte bestellt werden. Diese Grundpfandrechte sollen allerdings nur im Umfang von 90 % des Nominalkapitals der Anleihe bestellt werden. 10 % des Kapitals sowie die Zinsforderungen und sonstige Nebenforderungen bleiben also unbesichert. Die Anleihebedingungen sehen vor, dass ein Gutachten vorliegen muss, wonach die Grundpfandrechte maximal bis zu einer Höhe von 90 % des Wertes der Immobilien bestellt werden, auf denen sie lasten. Der Immobilienwert wird anhand von Gutachten bestimmt. Trotzdem könnten sich die Grundpfandrechte als nicht werthaltig erweisen. Denn im Rahmen der zwangsweisen Verwertung von Grundpfandrechten kann häufig nicht der tatsächliche Wert der Immobilien erzielt werden. Auch könnten sich die Gutachten als unrichtig erweisen oder die Immobilien zwischenzeitlich an Wert verloren haben.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass Grundpfandrechte sich als nicht werthaltig erweisen, insbesondere auch deswegen, weil die Grundpfandrechte typischerweise auf Immobilien bestellt werden sollen, auf denen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen stattfinden, also Projektentwicklung betrieben wird. In diesen Fällen bestimmt sich die maximale Höhe, bis zu der die entsprechende Immobilie als Sicherheit beliehen werden kann, nach den kalkulierten Kosten: In Höhe von 90 % der Kosten der geplanten Entwicklungs- und Bauleistungen erfolgt eine Bestellung von Grundpfandrechten. Es wird aber zum einen nicht von einem fremden Dritten kontrolliert, ob die Bauleistungen, so wie in der Kalkulation dargestellt, tatsächlich erfolgt sind. Des Weiteren könnten die kalkulierten Kosten nicht den tatsächlichen Wert der Immobilie abbilden, dieser könnte auch unter den Errichtungskosten liegen.

Jeder dieser Umstände könnte dazu führen, dass die Grundpfandrechte als Sicherheiten die Ansprüche der Anleihegläubiger nicht oder nicht vollständig abdecken.

### **III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes**

Die AVW Grund AG, Hamburg, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die AVW Grund AG, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussagen des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

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.

#### **2. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, der Garantin und ihren Tochtergesellschaften, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die vorgenannten Gesellschaften ausgesetzt sind, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin, der Garantin und der AVW-Gruppe und auf die Branche, in der die AVW-Gruppe tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der AVW-Gruppe sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der AVW-Gruppe angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der AVW-Gruppe wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der AVW-Gruppe zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die AVW-Gruppe könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und/oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen**

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, sind darin keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die Emittentin und die Garantin tätig sind, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der AVW-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

#### **4. Abschlussprüfer**

Zum Abschlussprüfer der Emittentin für das laufende erste Geschäftsjahr wurde die RÖVERBRÖNNER GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, (nachfolgend „**RöverBrönner**“ genannt), Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg, bestellt.

Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der Garantin für das Geschäftsjahr, das zum 30. April 2011 endet, wurde die Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neumühlen 11, 22763 Hamburg („**Nörenberg Schröder GmbH**“) bestellt. Der Jahresabschluss der Garantin zum 30. April 2010 nach HGB sowie die Konzernabschlüsse der Garantin zum 30. April 2009 und 2010 nach IFRS wurden von der Nörenberg Schröder GmbH jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Nörenberg Schröder GmbH und RöverBrönner sind Mitglieder der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

#### **5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben**

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“ und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

#### **6. Einsehbare Dokumente**

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der Emittentin, AVW Grund AG, Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg und der Garantin, AVW Immobilien AG, Kottmeierstraße 1, 21614 Buxtehude, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Emittentin;
- (ii) die Satzung der Garantin sowie die Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat;
- (iii) die geprüften Konzernabschlüsse (nach IFRS) der Garantin für die am 30. April 2009 und 2010 abgeschlossenen Geschäftsjahre;
- (iv) der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss (nach IFRS) der Garantin zum 31. Oktober 2010;

- (v) der geprüfte Jahresabschluss (nach HGB) der Garantin für das am 30. April 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr;
- (vi) die geprüfte Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 13. Dezember 2010 nebst Anhang
- (vii) die Garantie;
- (viii) die Anleihebedingungen;
- (ix) der Treuhandvertrag zwischen der Emittentin und der RÖVERBRÖNNER GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft.

## IV. DIE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

### 1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Basisprospekts und der jeweiligen Endgültigen Angebotsbedingungen (die „**Endgültigen Angebotsbedingungen**“), in denen die Daten, Werte und Ausstattungsvarianten der konkret emittierten Tranchen an Teilschuldverschreibungen festgelegt werden, ist das öffentliche Angebot von Teilschuldverschreibungen der AVW Grund AG (die „Teilschuldverschreibungen“). Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen.

Die Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung und werden mit einem in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegten Zinssatz verzinst. Für den Fall, dass aufgrund einer Indexklausel in Mietverträgen von Objekten, die mit den Mitteln der Anleihe erworben wurden, eine Mieterhöhung bei diesen Immobilien erfolgt, erhöht sich die Verzinsung der jeweiligen Tranche der Teilschuldverschreibungen um 100 % der prozentualen Erhöhung, welche die Höhe der Gesamtmieteinnahmen aus allen Objekten, deren Erwerb durch die diese Tranche an Teilschuldverschreibungen der jeweiligen Anleihe finanziert wurde, durch das Eingreifen der Indexklausel erfährt. Eine Tranche umfasst dabei alle Teilschuldverschreibungen, die unter einer Fassung an Endgültigen Angebotsbedingungen ausgegeben wurden. Die Teilschuldverschreibungen können in einer oder mehreren, auch unterschiedlich ausgestalteten Tranchen ausgegeben werden. Jede Tranche wird aus Teilschuldverschreibungen bestehen, die in allen Aspekten identisch sind, wobei auch mehrere untereinander verschiedene Tranchen gleichzeitig angeboten und ausgegeben werden könne. Die Einzelheiten jeder Tranche werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt. Das Maximalvolumen der gemäß diesem Basisprospekt auszugebenden Schuldverschreibungen beträgt EUR 180 Mio. Die Laufzeit wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt. Der Ausgabepreis beträgt EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung (entspricht 100 % des Nennwertes). Der Erwerb der Schuldverschreibungen erfolgt direkt über die AVW Grund AG. Bei Vorliegen bestimmter, in den Anleihebedingungen dargestellter Kündigungsgründe, sind Anteilsgläubiger berechtigt, ihre Schuldverschreibungen zu kündigen. Die emittierten Wertpapiere haben alle den gleichen Rang wie die übrigen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der AVW Grund AG. Um Ansprüche auf Rückzahlung des Kapitals und Zahlung von Zinsen geltend zu machen, gilt eine Frist zur Vorlegung der Globalurkunde von einem Jahr ab dem jeweiligen Fälligkeitstag. Hierzu muss gegebenenfalls der Anleger seiner Bank den Auftrag erteilen, die Clearstream Banking AG dazu anzuweisen, die Globalurkunde vorzulegen. Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag für Zeichnungen. Die Teilschuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB, geschaffen auf Grundlage einer noch nicht erfolgten Beschlussfassung des

Vorstands der AVW Grund AG. Das Datum der Beschlussfassung wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen angegeben werden. Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere - auch vorrangige - Schuldverschreibungen zu begeben. In diesem Falle muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billiger Wertpapierprospekt erstellt werden, und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

## **2. 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 Überachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

## **3. Besicherung**

Die Forderung auf Rückzahlung der Einlage sowie auf Zahlung der Zinsen und sonstigen Nebenforderungen aus der Anleihe sind durch eine Garantie sowie teilweise zusätzlich durch Grundpfandrechte an Immobilien besichert, die durch die Emittentin mit Mitteln aus der Anleiheemission zukünftig erworben werden. Darüber hinaus werden Mietforderungen als Sicherheit abgetreten.

### **a) Garantie**

Die AVW Immobilien AG, Buxtehude, hat eine Garantie zur Besicherung der Forderung aus der Anleihe abgegeben. Der Text der Garantie ist im Abschnitt V. unter 3. abgedruckt. Die Garantie begründet eine nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeit der Garantin, die mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Garantin gleichrangig ist. Ausgenommen sind solche Verbindlichkeiten, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend vorrangig sind.

### **b) Grundpfandrechte**

#### **aa) Zeitraum bis zur Bestellung der Grundpfandrechte**

Die Emittentin wird im Zusammenhang mit der Besicherung der Teilschuldverschreibungen durch Grundpfandrechte einen Treuhandvertrag mit der RÖVERBRÖNNER GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft abschließen für jede Tranche an Teilschuldverschreibungen, die unter diesem Basisprospekt emittiert wird. Der Entwurf des Treuhandvertrags ist abgedruckt unter Abschnitt V. unter Punkt 4.

Sobald die Mittel aus der Anleihe von den Gläubigern eingezahlt sind, werden diese auf einem Treuhandkonto des Treuhänders verwahrt. Der Treuhänder hält die Mittel auf diesem Konto treuhänderisch für die Anleihegläubiger und die Emittentin. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung von bis zu 10 % der von den Anleihegläubigern geleisteten Zahlungen zu verlangen, unter Einrechnung aller vorher erfolgten Auszahlungen nach dieser Regelung. Diese 10 % der Mittel können von der Emittentin frei verwendet werden, ohne dass hierfür weitere Sicherheiten gestellt werden oder dass eine Mittelverwendungskontrolle erfolgt. Die Emittentin kann diese Mittel also für alle denkbaren Zwecke verwenden, etwa für die Finanzierung ihres operativen Geschäftsbetriebes, aber auch zum Zwecke der Ausreichung von Darlehen an Unternehmen der AVW-Gruppe.

#### **bb)        Auszahlungsvoraussetzungen**

Die Auszahlung der weiteren Mittel aus dem Treuhandkonto kann die Emittentin nur verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen eingetreten sind:

- es wurden Grundpfandrechte in Höhe der auszahlenden Mittel gestellt, welche die Anforderungen der Anleihebedingungen erfüllen;
- es wurde die Verwendung der Mittel in einer Weise bestätigt, welche den Anforderungen der Anleihebedingungen entspricht.

Ob die beiden Voraussetzungen erfüllt sind, wird vom Treuhänder kontrolliert, der insoweit auch als Mittelverwendungskontrolleur agiert. Im Treuhandvertrag wird im Detail festgelegt, wie diese Mittelverwendungskontrolle zu erfolgen hat.

#### **cc)        Anforderungen an die Sicherheiten**

Grundpfandrechte müssen, um den Anforderungen der Anleihebedingungen zu genügen, die folgenden Merkmale aufweisen:

- Es muss sich um Grundpfandrechte an Immobilien handeln, welche im Eigentum der Emittentin oder mit dieser verbundenen Unternehmen stehen oder bzgl. derer die vorgenannten Gesellschaften ein Erwerbsrecht haben.

- Die Höhe der Sicherheiten darf nicht 90 % des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks übersteigen, wobei vom Verkehrswert alle grundbuchlichen Belastungen abzuziehen sind, welche im Rang den Sicherheiten für die Anleihe vorgehen oder gleichstehen.

**dd) Verwendung der Mittel aus der Anleihe**

Die Emittentin verpflichtet sich, die Mittel aus der Anleihe nur wie folgt zu verwenden:

10 % der Mittel aus der Anleihe können von der Emittentin frei ohne Einschränkungen und ohne Bestellung von Sicherheiten verwendet werden, wie bereits vorstehend unter 3. b) aa) beschrieben. Die übrigen 90 % dürfen nur für den Erwerb von Immobilien investiert werden. Immobilien sind bebaute und unbebaute Grundstücke einschließlich Zubehör. Immobilienerwerbe können erfolgen durch:

- den unmittelbaren Erwerb des Eigentums an einer Immobilie;
- den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch dann, wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehenbleiben der Erbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird; oder
- den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die Emittentin, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist und die Gesellschaft sonst über keine wesentlichen Vermögensgegenstände verfügt, sondern ihr einziger Zweck ist, diese Immobilien zu halten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung können auch Verbindlichkeiten, welche diese Gesellschaft ihrerseits zum Zwecke eines Immobilienerwerbs aufgenommen hat, durch Mittel aus der Anleihe abgelöst werden.

Eine zulässige Form des Immobilienerwerbs ist auch der Abschluss eines Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, insbesondere mit Gesellschaften der AVW-Gruppe, über die Errichtung oder Modernisierung von Bauten auf einer Immobilie, welche der Emittentin bereits gehört oder deren Eigentum die Emittentin im Zusammenhang mit dieser Maßnahme erwirbt. Auf diese Weise soll eine Verzahnung mit dem Projektentwicklungsgeschäft der AVW-Gruppe erfolgen. Die AVW-Gruppe entwickelt ein Immobilienprojekt und die AVW Grund AG tritt hierbei als Auftraggeber auf. Dabei erfolgt eine Auszahlung aus den Anleihegeldern nicht bei Abschluss eines solchen Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, sondern die Auszahlungen erfolgen jeweils nach Fertigstellung eines Bauabschnittes in Höhe der kalkulierten Kosten dieses Bauabschnittes gemäß einem von einem Gutachter vor Beginn des Projektes verplausibilisierten Kostenplans. Eine Vorfinanzierung der Tätigkeiten der AVW-Gruppe erfolgt mit den Geldern aus der Anleihe, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen (also 90 % der Anleihemittel), nicht.

Alle Formen des Immobilienerwerbs können nicht nur durch die Emittentin erfolgen, sondern auch durch Gesellschaften, an denen die Emittentin unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 94 % beteiligt ist. Ein Immobilienerwerb kennzeichnet sich des Weiteren dadurch, dass der Kaufpreis einschließlich übernommener Verbindlichkeiten nicht mehr als 90 % des Verkehrswertes der Immobilie beträgt.

#### **ee) Freigabe von Sicherheiten**

Die Freigabe von bestellten Sicherheiten durch den Treuhänder erfolgt nur dann, wenn vorher oder Zug um Zug gegen Freigabe der entsprechenden Sicherheit eine Rückzahlung von Mitteln aus der Anleihe auf das Treuhandkonto erfolgt, so dass nach Freigabe der entsprechenden Sicherheit die danach noch verbleibenden Sicherheiten ausreichend sind, um gemäß der Anforderungen der Anleihebedingungen die Mittel aus der Anleihe abzusichern.

#### **c) Abtretung von Mieten**

Schließlich werden zur Besicherung der Mittel aus der Anleihe, die ebenfalls schon durch Grundpfandrechte besichert werden, zusätzlich auch Mietforderungen aus den Immobilien, auf denen Grundpfandrechte bestellt werden, an den Treuhänder abgetreten. Solange die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus der Anleihe erfüllt, wird die Abtretung den Mietern nicht offen gelegt und die Mietzahlungen erfolgen weiterhin an die Emittentin. Die Sicherungsabtretung greift daher erst auf Mieten zu, nach dem der Treuhänder einen Zahlungsverzug der Emittentin an die Mieter angezeigt hat.

#### **4. Rating**

Wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen angegeben.

#### **5. Informationen zum Angebot**

In Deutschland sollen die Schuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden. Weiterhin werden möglicherweise die Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in Deutschland sowie international durch die Emittentin oder durch von der Emittentin beauftragte Dritte angeboten.

#### **6. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle**

Vor Durchführung und Abschluss des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen sollen in den Handel in den Freiverkehr einbezogen werden. Die Teilschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die

bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main hinterlegt wird. Die Zahlstelle wird in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

## **7. Verkaufsbeschränkungen**

Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Teilschuldverschreibungen eventuell ausgewählten institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten 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.

Dieser Prospekt 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.

## **8. ISIN, WKN**

International Securities Identification Number (ISIN) und Wertpapierkennnummer (WKN) werden in den Endgültigen Angebotsbedingungen festgelegt.

## **9. Übernahme / Vertriebsprovision**

Soweit Teilschuldverschreibungen über Dritte platziert werden, wird die Emittentin mit diesen Dritten einen Vertriebsvertrag abschließen. Die Dritten werden eine Provision abhängig von der Höhe des Bruttoplatzierungserlöses erhalten.

## **10. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind**

Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

## **11. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses**

Die Höhe der Emissionskosten wird für jede einzelne Tranche in den endgültigen Angebotsbedingungen angegeben. Demgemäß steht auch die Höhe des Netto-Emissionserlöses noch nicht fest und wird in den endgültigen Angebotsbedingungen für jede einzelne Tranche angegeben werden. Der Netto-Emissionserlös soll zu 90 % zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien, insbesondere solche, die von der AVW-Gruppe entwickelt und errichtet wurden oder werden, verwendet werden. In den endgültigen Angebotsbedingungen wird die Emittentin spezifizieren, welche Immobilien sie konkret mit den Mitteln aus der jeweiligen Anleihe zu erwerben beabsichtigt. 10 % sind zur freien Verwendung gedacht.

## **V. ANLEIHEDOKUMENTATION**

### **1. Endgültige Angebotsbedingungen**

Die nachfolgenden Angaben stellen ein Muster der jeweiligen Endgültigen Angebotsbedingungen zu diesem Basisprospekt dar, wobei die mit einem Platzhalter ([•]) gekennzeichneten Stellen nachgetragen werden.

Die Endgültigen Angebotsbedingungen werden unter [www.avw-grund.de](http://www.avw-grund.de) veröffentlicht.

#### **Endgültige Angebotsbedingungen Nr. [•]**

**der**

**[•] % Unternehmensanleihe [•]/[•]**

**zum**

**Basisprospekt gemäß § 6 WpPG  
vom 5. Mai 2011**

**der**

**AVW Grund AG**

**Hamburg**

**für das öffentliche Angebot von**

**[•] auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen**

**mit einem Gesamtnominalbetrag von**

**EUR [•]**

**ISIN DE [•] – WKN [•]**

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

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Emittentin:                       | AVW Grund AG, Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg  |
| Volumen und Stückelung:           | Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR [•] (in Worten: Euro [•]) ist in bis zu [•] Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt. Der Vorstand hat am [•] über die Emission dieser Anleihe beschlossen. Je Anleger ist mindestens eine Teilschuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. |
| Emissionstermin:                  | Voraussichtlich am [•] wird der Vorstand eine Globalurkunde bei der Clearstream Banking AG hinterlegen und voraussichtlich am [•] durch Begebungsbeschluss die bis dahin gezeichneten und zugeteilten Teilschuldverschreibungen emittieren.  |
| Ausgabetag (Zinslaufbeginn):      | [•]  |
| Zinstermine:                      | [•]  |
| Erster / Letzter Zinszahlungstag: | [•]  |
| Ausgabekurs:                      | [•]  |
| Rückzahlung/Fälligkeitsdatum:     | Die Teilschuldverschreibungen werden gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen am [•] zum Nennbetrag zurückgezahlt. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen zu den folgenden Terminen vorzeitig kündigen: [•] Der Rückzahlungsbetrag bei vorzeitiger Kündigung beträgt [•].  |
| Verzinsung:                       | [•] % p.a.   |
| Anwendbares Recht:                | Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Gesellschaft und der Anleihegläubiger bestimmen sich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.   |
| Angebotszeitraum:                 | Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am [•] und endet am [•]. 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, Zeichnun-  |

gen zu kürzen oder zurückzuweisen. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist unter [www.avw-grund.de](http://www.avw-grund.de) bekannt gegeben.

Zeichnung:

Um die angebotenen Teilschuldverschreibungen zu erwerben, können Interessenten bis zum [•] der Emittentin einen vollständig ausgefüllten Kaufantrag (Zeichnungsschein) über mindestens eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 übermitteln und den Kaufpreis in der im Zeichnungsschein genannten Weise und innerhalb der dort genannten Fristen an die Emittentin überweisen. [Alternativ können die Schuldverschreibungen bis zum [•] über [•] gezeichnet werden.] Interessenten können über eine Bank einen Auftrag für die Zeichnung von Teilschuldverschreibungen erteilen. Die Bank muss dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllen: [•]. Der Kaufvertrag wird wie folgt abgewickelt: [•].

Zuteilung:

Die Emittentin wird nach folgenden Kriterien über die Zuteilung entscheiden: [•]. 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 zugewiesenen Teilschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger.

Währung der Anleihe:

EUR

Börsennotierung:

Die Gesellschaft beabsichtigt die Einführung der Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr an der [•] Wertpapierbörse.

Zahlstelle

[•]

ISIN / WKN:

[•]

Lieferung und Abrechnung:

Die Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am zu folgendem Datum auf folgende Weise geliefert und abgerechnet: [•].

Emissionskosten /

[•]

Netto-Emissionserlös:

Verwendung des Emissionserlöses:

Die Emittentin beabsichtigt, den Netto-Emissionserlös zum Erwerb und/oder zur Bebauung der folgenden Immobilien zu verwenden: [•]. Die Immobilien weisen dabei folgende Eckdaten (Größe, Nutzung, Bebauungsstand, Baujahr etc.) auf: [•]. Die Emittentin beabsichtigt, auf den Immobilien folgende Baumaßnahmen durchzuführen: [•]. Der Emittentin liegen Gutachten über den Wert der Immobilien nach Durchführung der vorbeschriebenen Baumaßnahmen vor mit den folgenden Ergebnissen: [•]. Die Gutachten wurden von dem Sachverständigen [•] erstellt. Dieser ist geschäftsansässig in [•]. Er weist die folgenden beruflichen Qualifikationen und Mitgliedschaften in Berufsverbänden aus: [•]. Die Gutachten datieren vom [•]. Es wurden die folgenden Bewertungsmethoden angewendet: [•]. Die jeweiligen Grundstücke wurden dabei zu den folgenden Daten vom Gutachter besichtigt: [•]. Es gab keine wesentlichen Veränderungen in der Bewertung der Immobilien seit der Erstellung der Gutachten. Die Emittentin hat bereits für folgende der vorgenannten Immobilien rechtlich bindenden Vereinbarungen zum Erwerb abgeschlossen: [•]. Soweit keine rechtlich bindenden Vereinbarungen abgeschlossen wurden, ist unsicher, ob die Emittentin diese Immobilien erwerben wird. In diesem Fall wird die Emittentin gegebenenfalls die Mittel aus der Anleihe anderweitig zum Erwerb von Immobilien verwenden. Generell ist beabsichtigt, dass 10 % der Mittel aus der Anleihe der Emittentin zur freien Verfügung stehen.

Rating:

Die Anleihe wurde am [•] von der Creditreform Rating AG („**Creditreform**“) mit dem Rating „[•]“ bewertet. Die Creditreform hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. [Die Creditreform ist bislang noch nicht entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 registriert; sie hat insofern aber einen Antrag gestellt./ Die Creditreform ist entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 registriert]. Die Creditreform definiert ein Rating der Note „[•]“ wie folgt: „[•]“. Die von der Creditreform verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht. Den Kategorien kann je-

weils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

[•], im [•][•]

**Ende des Musters**

## 2. Anleihebedingungen

Soweit in den nachfolgenden Anleihebedingungen einzelne Angaben in eckigen Klammern offen gelassen sind, werden diese Angaben zu den verschiedenen Tranchen im Rahmen von noch zu veröffentlichenden Endgültigen Angebotsbedingungen (vgl. vorstehend V. 1. dieses Basisprospektes) konkretisiert.

Anleihebedingungen

der

[•] % Unternehmensanleihe [•]/[•]  
bestehend aus [•] Teilschuldverschreibungen

der

AVW Grund AG  
Hamburg

ISIN DE [•]– WKN [•]

## § 1

### Allgemeines

- 1.1. **Nennbetrag und Stückelung.** Die Anleihe der AVW Grund AG, Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg, (die „Emittentin“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR [•] (in Worten: Euro [•]) ist eingeteilt in bis zu [•] unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00 (die „**Teilschuldverschreibungen**“).
- 1.2. **Form und Verwahrung.** Die Teilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, („**Clearstream**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Teilschuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstands der Emittentin. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.
- 1.3. **Clearing.** Die Teilschuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.
- 1.4. **Negativerklärung.** Die Emittentin verpflichtet sich, solange bis Zinsen und Kapital sowie etwaige aus den Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Barbeträge an die Zahlstelle gezahlt worden sind, keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zur Besicherung gegenwärtiger oder zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten einschließlich hierfür abgegebener Garantien oder Gewährleistungen zu bestellen, es sei denn, dass die Teilschuldverschreibungen gleichzeitig und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen oder den Anleihegläubigern eine andere Sicherheit, die von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, gewährt wird. Jede nach Satz 1 zu leistende Sicherheit kann auch zugunsten einer Person bestellt werden, die insoweit als Treuhänder der Anleihegläubiger handelt.
- 1.5. **Kapitalmarktverbindlichkeit.** Kapitalmarktverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verpflichtung zur Rückzahlung durch die Emittentin aufgenommener Geldbeträge, die durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere mit einer Anfangslaufzeit von mehr als einem Jahr, die an einer staatlichen Börse notiert oder gehandelt werden oder gehandelt werden können, verbrieft ist.

## § 2

### Verzinsung

- 2.1 **Verzinsung.** Die Teilschuldverschreibungen werden auf ihren Nennbetrag mit [•] % p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich zahlbar. Für den Fall, dass aufgrund einer Indexklausel in Mietverträgen von Objekten, die mit den Mitteln der Anleihe erworben wurden, eine Mieterhöhung bei diesen Immobilien erfolgt, erhöht sich die Verzinsung der Anleihe um 100 % der prozentualen Erhöhung, welche die Höhe der Gesamtmieteinnahmen aus allen Objekten, deren Erwerb durch die Anleihe finanziert wurde, durch das Eingreifen der Indexklausel erfährt.
- 2.2 **Verzug.** Sofern die Emittentin die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß § 3 bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.
- 2.3 **Zinstagequotient.** Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe aus (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365). Die Zinsberechnung erfolgt also nach der sogenannten 365/360 Methode.
- 2.4 **Zinszahlungstage.** Die Teilschuldverschreibungen werden ab [•] (einschließlich) (der „**Ausgabetag**“) p.a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am [•] eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am [•] und die letzte Zinszahlung ist am [•] fällig. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

## § 3

### Endfälligkeit; Rückerwerb

- 3.1 **Endfälligkeit.** Die Teilschuldverschreibungen werden am [•] zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

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

## § 4

### Währung; Zahlungen

- 4.1 **Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen werden in EUR geleistet.
- 4.2 **Zahlstelle.** Die Emittentin hat die [•], Geschäftsadresse [•] zur Zahlstelle (die „Zahlstelle“) bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Teilschuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung gemäß § 13 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen.
- 4.3 **Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.
- 4.4 **Geschäftstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf eine Teilschuldverschreibung kein Geschäftstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Ein „Geschäftstag“ ist jeder Tag, an dem Clearstream und Geschäftsbanken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abwickeln.
- 4.5 **Zahlungstag/Fälligkeitstag.** Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „Zahlungstag“ der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „Fälligkeitstag“ ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.

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

## § 5

### Steuern

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

## § 6

### Vorzeitige Fälligestellung durch die Anleihegläubiger

- 6.1 **Bedingungen einer vorzeitigen Fälligestellung aus wichtigem Grund.** Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn
- a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder
  - b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder in Liquidation tritt, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer ande-

ren Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft alle aus den Teilschuldverschreibungen folgenden oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin übernimmt, oder

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

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

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

## § 7

### Kündigungsrechte

- 7.1 **Kündigungsrecht.** Der Emittentin steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Es kann nur für alle Teilschuldverschreibungen insgesamt ausgeübt werden. Es kann zum [•] mit einer Frist von [•] ausgeübt werden. Im Falle der vorzeitigen Kündigung beträgt der Rückzahlungsbetrag für die Anleihegläubiger [•].
- 7.2 **Bekanntmachung.** Die Kündigung der Teilschuldverschreibung durch die Emittentin ist den Anleihegläubigern nach den Bedingungen des § 13 bekanntzumachen.

## § 8

### Besicherung der Anleihe

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

- (i) durch eine Garantie der AVW Immobilien AG, Buxtehude, die diesen Anleihebedingungen als **Anlage** beigefügt ist, und
- (ii) bis zur Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch treuhänderische Verwahrung dieser Mittel (vgl. § 10), und
- (iii) durch eine Mittelverwendungskontrolle durch den Treuhänder für 90 % des Nominalwertes aus der Anleihe, der nur für den mittelbaren und unmittelbaren Erwerb von Immobilien genutzt werden darf (vgl. § 11), und
- (iv) ab Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch die Bestellung von Grundpfandrechten in einem Volumen von 90 % des Nominalwertes der Anleihe zugunsten des Treuhänders, der die Grundpfandrechte für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet (vgl. § 12) und
- (v) ab Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch Sicherungsabtretung der Mieten an den Immobilien, auf denen die Grundpfandrechte lasten zur Besicherung eines Volumens von 90 % des Nominalwertes der Anleihe zugunsten des Treuhänders, der diese Sicherheit ebenfalls für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet (vgl. § 13) und
- (vi) bei Veräußerung von Grundstücken oder sonstigen Freigaben von Grundpfandrechten durch Einzahlung von Mitteln in Höhe des Betrages der bisherigen Sicherheit auf das Treuhandkonto.

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

## § 9

### Treuänder

9.1 **Bestellung.** Die Emittentin hat durch Treuhandvertrag vom [•] (der „Treuhandvertrag“) die RÖVERBRÖNNER GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Treuänder (der „Treuänder“) bestellt. Der Treuhandvertrag sieht eine doppelnutzige Treuhand zu Gunsten der Emittentin und der Anleihegläubiger vor. Die Aufgabenbereiche des Treuhänders sind in § 8 umschrieben. Eine Kopie des Treuhandvertrages, in dem die Aufgaben des Treuhänders im Einzelnen geregelt sind, ist diesen Anleihebedingungen beigefügt. Ein Original des Treuhandvertrages ist bei der Zahlstelle zur Einsichtnahme

und Anfertigung von beglaubigten Abschriften durch die Anleihegläubiger während der üblichen Geschäftszeiten hinterlegt.

- 9.2 **Mittelverwendungskontrolle.** Gegenstand des Treuhandvertrages ist auch die sogenannte Mittelverwendungskontrolle zur Überwachung und Freigabe bestimmter Verfügungen der Emittentin über den Emissionserlös. Die Pflichten, die dem Treuhänder im Zusammenhang mit der Mittelverwendungskontrolle obliegen, sind ebenfalls im Einzelnen im Treuhandvertrag geregelt. Insbesondere ist es seine Aufgabe, bei dem Erwerb eines Objektes durch die Emittentin das Vorliegen der in § 11 genannten Kriterien zu überprüfen.
- 9.3 **Vergütung.** Gemäß dem Treuhandvertrag erhält der Treuhänder von der Emittentin während der Laufzeit des Treuhandvertrages eine pauschale Grundvergütung in Höhe von EUR [•] p.a. Hinzu kommt die Erstattung von Kosten und Auslagen. Diese Vergütung und Kostenerstattung schuldet die Emittentin, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die Vergütung aus einem etwaigen Verwertungserlös vorab zu entnehmen. Das Recht der Anleihegläubiger, ihre sämtlichen Ansprüche aus der Anleihe gegen die Emittentin geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.

## § 10

### **Treuhänderische Verwahrung des Nennbetrages bis zur Mittelverwendung**

- 10.1 **Verwahrung auf dem Treuhandkonto.** Die Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen sind auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Die Mittel auf diesem Treuhandkonto werden vom Treuhänder doppelntützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwahrt. Der Treuhänder ist verpflichtet, auf Anweisung der Emittentin die Mittel auf dem Treuhandkonto in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapieren anzulegen. Einzelheiten hierzu sind im Treuhandvertrag geregelt.
- 10.2 **Auszahlung von 10 % der Anleihegelder.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung von bis zu 10 % der von den Anleihegläubigern geleisteten Nennbeträge zu verlangen. Diese 10 % der Mittel können von der Emittentin frei verwendet werden, ohne dass hierfür weitere Sicherheiten gestellt werden oder dass eine Mittelverwendungskontrolle erfolgt. Die Emittentin kann diese Mittel also für alle denkbaren Zwecke verwenden, etwa für die Finanzierung ihres operativen Geschäftsbetriebes, aber auch zum Zwecke der Ausreichung von Darlehen an Unternehmen der AVW-Gruppe.
- 10.3 **Auszahlung von 90 % der Anleihegelder.** 90 % der geleisteten Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen unterliegen der Kontrolle durch den Treuhänder nach Maßgabe die-

ser Anleihebedingungen sowie des zugehörigen Treuhandvertrages (diese Mittel werden auch als die "**Gesicherten Mittel**" bezeichnet).

## § 11

### Mittelverwendungskontrolle

- 11.1 **Auszahlungsvoraussetzungen.** Die Auszahlung der Gesicherten Mittel aus dem Treuhandkonto kann die Emittentin vom Treuhänder nur verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen eingetreten sind:
- (i) es wurden Grundpfandrechte in Höhe der auszahlenden Mittel bestellt, welche die Anforderungen in § 12 erfüllen und
  - (ii) es wurden Mieten bis zur Höhe der auszahlenden Mittel sicherungsabgetreten gemäß § 13 und
  - (iii) es ist die Verwendung der Mittel in einer Weise gewährleistet, welche den Kriterien in § 11.3 bis 11.5 entspricht.
- 11.2 **Kontrolle durch den Treuhänder.** Ob die Voraussetzungen gemäß § 11.1 erfüllt sind, wird vom Treuhänder kontrolliert, der insoweit auch als Mittelverwendungskontrolleur agiert. Im Treuhandvertrag ist im Detail festgelegt, wie diese Mittelverwendungskontrolle zu erfolgen hat. Eine über diese Kriterien hinausgehende Richtigkeitskontrolle erfolgt durch den Treuhänder nicht.
- 11.3 **Einsatz Gesicherter Mittel.** Die Gesicherten Mittel dürfen von der Gesellschaft nach Auszahlung aus dem Treuhandkonto nur genutzt werden, um Immobilien direkt oder indirekt zu erwerben. Ein Immobilienerwerb muss die Anforderungen in § 11.4 erfüllen. Die Gesicherten Mittel dürfen im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb schließlich nur zu den in § 11.5 genannten Zwecken eingesetzt werden.
- 11.4 **Immobilienerwerb.** Immobilien im Sinne dieser Anleihebedingungen (die "Immobilien" oder die "Anlageobjekte") sind unbebaute oder bebaute Grundstücke einschließlich Zubehör. Ein Immobilienerwerb kann erfolgen durch:
- a) den unmittelbaren Erwerb des Eigentums an einer Immobilie;

- b) den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch dann, wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehenbleiben der Erbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird;
- c) den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die Emittentin, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist und die Gesellschaft sonst über keine wesentlichen Vermögensgegenstände verfügt, sondern ihr einziger Zweck ist, diese Immobilien zu halten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung können auch Verbindlichkeiten, welche diese Gesellschaft ihrerseits zum Zwecke eines Immobilienerwerbs aufgenommen hat, durch Mittel aus der Anleihe abgelöst werden;
- d) den Abschluss eines Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, insbesondere mit Gesellschaften der AVW-Gruppe, über die Errichtung oder Modernisierung von Bauten auf einer Immobilie, welche der Emittentin bereits gehört oder deren Eigentum die Emittentin im Zusammenhang mit dieser Maßnahme erwirbt. Hierbei erfolgt eine Auszahlung aus den Anleihegeldern nicht bei Abschluss eines solchen Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, sondern die Auszahlungen erfolgen jeweils nach Fertigstellung eines Bauabschnittes in Höhe der kalkulierten Kosten dieses Bauabschnittes gemäß eines durch einen Gutachter vor Beginn des Projektes verplausibilisierten Kostenplans. Eine Vorfinanzierung der Tätigkeiten der AVW-Gruppe erfolgt mit den Geldern aus der Anleihe, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen (also 90 % der Anleihemittel), nicht. Einzelheiten hierzu regelt der Treuhandvertrag.

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

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

11.5 **Zulässige Verwendungszwecke.** Aus den Gesicherten Mitteln können bei einem Immobilienerwerb sowohl der Erwerbspreis als auch sämtliche Erwerbsnebenkosten finanziert werden. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen neben den Notargebühren, den Gerichtskosten, der Grunderwerbsteuer sowie den Kosten für das Verkehrswertgutachten und den Makler unter anderem auch sämtliche für den Erwerb der Immobilie anfallende Kosten, wie z.B.

Kosten für die Erstellung des Immobilien-Business-Plans, Kosten für die Auswahl der Immobilie sowie Kosten für die Prüfung der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse der Immobilie. Die Erwerbsnebenkosten dürfen auch ohne Bestellung eines Grundpfandrechts zugunsten des Treuhänders vorab aus Gesicherten Mitteln finanziert werden. Die Emittentin ist auch berechtigt, von ihr erworbene Immobilien als Sacheinlage in mit ihr verbundene Gesellschaften einzubringen und die in diesem Zusammenhang gegenüber Dritten entstehenden Kosten aus Gesicherten Mittel zu begleichen. Schließlich können Gesicherte Mittel zur Zahlung auf Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungs- und Generalunternehmerverträgen gemäß § 11.4 d) eingesetzt werden.

## § 12

### Bestellung von Grundpfandrechten

- 12.1 **Bestellung.** Zur Besicherung der Gesicherten Mittel sind von der Emittentin oder auf ihre Veranlassung auf den Namen des Treuhänders Grundpfandrechte zu bestellen. Die Bestellung kann auch durch die Abtretung von Grundpfandrechten durch Dritte erfolgen, soweit dies im Grundbuch eingetragen wird.
- 12.2 **Höhe.** Jedes Grundpfandrecht darf auf einen Betrag in Höhe von maximal 90 % des für die jeweilige Immobilie ermittelten Verkehrswerts lauten, unter Einschluss aller anderen Grundpfandrechte auf dieser Immobilie, die dem Grundpfandrecht zur Besicherung der Anleihe im Rang vorgehen oder gleichstehen.
- 12.3. **Erwerb aus der Zwangsversteigerung.** Im Falle des Immobilienerwerbs im Wege der Zwangsversteigerung kann auch der im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzte Verkehrswert maßgeblich sein.
- 12.4 **Einzelheiten.** Einzelheiten zur Bestellung und Freigabe von Grundpfandrechten regelt der Treuhandvertrag.

## § 13

### Sicherungsabtretung von Mietforderungen

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

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

#### § 14

#### **Bekanntmachungen**

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

#### § 15

#### **Börsennotierung**

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

#### § 16

#### **Vorlegungsfrist**

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

#### § 17

#### **Änderungen der Anleihebedingungen und der Garantie**

- 17.1 **Änderungen der Anleihebedingungen.** §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz) findet auf die Teilschuldverschreibung und diese Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen Gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen.
- 17.2 **Abstimmung ohne Versammlungen.** Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft.
- 17.3 **Änderungen der Garantie.** Die Regelungen in den vorstehenden § 17.1 und § 17.2 finden sinngemäß auf die Bestimmungen der Garantie der AVW Immobilien AG Anwendung.

## § 18

### Verschiedenes

- 18.1 **Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus den Teilschuldverschreibungen und diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- 18.2 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.
- 18.3 **Gerichtsstand.** Nicht-Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist der Sitz der Gesellschaft.
- 18.4 **Teilunwirksamkeit.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen insgesamt oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden oder eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten, so wird hierdurch der übrige Inhalt dieser Anleihebedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausführung der Regelungslücke soll, soweit rechtlich möglich, eine dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. dem Sinn dieser Bedingungen entsprechende Regelung erfolgen.
- 18.5 **Erfüllungsgehilfen.** Die Zahlstelle handelt in ihrer Eigenschaft ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und steht in dieser Eigenschaft nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### 3. Garantie

der

AVW Immobilien AG, Buxtehude, Bundesrepublik Deutschland, zu Gunsten der Gläubiger von Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“), die von der AVW Grund AG, Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, gemäß den anliegenden Anleihebedingungen (die „**Anleihe**“) begeben werden.

#### Präambel

- (A) Die AVW Grund AG (die „**Emittentin**“) beabsichtigt, von Zeit zu Zeit Schuldverschreibungen im Rahmen der Anleihe zu begeben, deren jeweils ausstehender Gesamtnennbetrag das Anleihe-Limit nicht übersteigt.
- (B) Die Schuldverschreibungen unterliegen den Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen nach deutschem Recht, in der durch die anwendbaren endgültigen Bedingungen jeweils geänderten, ergänzten oder modifizierten Fassung (die „**Bedingungen**“).
- (C) Die AVW Immobilien AG (die „**Garantin**“) beabsichtigt, mit dieser Garantie die Zahlung von Kapital und Zinsen sowie von jeglichen sonstigen Beträgen zu garantieren, die aufgrund der von der Emittentin zu irgendeiner Zeit im Rahmen der Anleihe begebenen Schuldverschreibungen zu leisten sind.

Hiermit wird Folgendes vereinbart:

#### § 1

Die Garantin übernimmt gegenüber den Gläubigern jeder einzelnen Schuldverschreibung (wobei dieser Begriff jede (vorläufige oder Dauer-) Globalurkunde, die Schuldverschreibungen verbrieft, einschließt), die jetzt oder später von der Emittentin im Rahmen der Anleihe begeben wird, die unbedingte und unwiderrufliche Garantie für die ordnungsgemäße Zahlung von Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibungen sowie von jeglichen sonstigen Beträgen, die in Übereinstimmung mit den Bedingungen auf irgendeine Schuldverschreibung zahlbar sind, und zwar zu den in den Bedingungen bestimmten Fälligkeiten.

## § 2

Diese Garantie begründet eine unwiderrufliche, nicht nachrangige und (vorbehaltlich der Bestimmungen in § 4 dieser Garantie) nicht besicherte Verpflichtung der Garantin, die mit allen sonstigen nicht nachrangigen und nicht besicherten Verpflichtungen der Garantin wenigstens im gleichen Rang steht (soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen).

## § 3

Sämtliche auf diese Garantie zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall wird die Garantin diejenigen zusätzlichen Beträge (die „**zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Gläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Gläubigern empfangen worden wären; die Verpflichtung zur Zahlung solcher zusätzlicher Beträge besteht jedoch nicht im Hinblick auf Steuern und Abgaben, die:

- a) von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Gläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin oder die Garantin aus den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
- b) wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Gläubigers zur Bundesrepublik Deutschland zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Bundesrepublik Deutschland stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- c) aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Bundesrepublik Deutschland oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind; oder

- d) aufgrund einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung von Kapital oder Zinsen oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß den Bedingungen wirksam wird.

#### **§ 4**

Die Verpflichtungen der Garantin aus dieser Garantie (i) sind selbständig und unabhängig von den Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen und (ii) bestehen ohne Rücksicht auf die Rechtmäßigkeit, Gültigkeit, Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit der Schuldverschreibungen.

#### **§ 5**

Diese Garantie erstreckt sich auf sämtliche Schuldverschreibungen, die am oder nach dem Datum dieser Garantie von der Emittentin unter der Anleihe begeben werden.

#### **§ 6**

Diese Garantie und alle hierin enthaltenen Vereinbarungen sind ein Vertrag zu Gunsten der Gläubiger der Schuldverschreibungen als begünstigte Dritte gemäß § 328 Abs. 1 BGB und begründen das Recht eines jeden Gläubigers, die Erfüllung der hierin eingegangenen Verpflichtungen unmittelbar von der Garantin zu fordern und diese Verpflichtungen unmittelbar gegenüber der Garantin durchzusetzen. Ein Gläubiger einer Schuldverschreibung kann im Falle der Nichterfüllung von Zahlungen auf die Schuldverschreibungen zur Durchsetzung dieser Garantie unmittelbar gegen die Garantin Klage erheben, ohne dass zunächst ein Verfahren gegen die Emittentin eingeleitet werden müsste.

#### **§ 7**

Die hierin verwendeten und nicht anders definierten Begriffe haben die ihnen in den Bedingungen zugewiesene Bedeutung.

## **§ 8**

Die auf die Schuldverschreibungen Anwendung findenden Bestimmungen über die Änderung der Anleihebedingungen und den Gemeinsamen Vertreter gelten sinngemäß auch für diese Garantie.

## **§ 9**

Diese Garantie unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## **§ 10**

Das Original dieser Garantie wird dem Treuhänder ausgehändigt und von diesem verwahrt.

## **§ 11**

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten gegen die Garantin aus oder im Zusammenhang mit dieser Garantie ist Hamburg, Bundesrepublik Deutschland.

## **§ 12**

Jeder Gläubiger einer Schuldverschreibung kann in jedem Rechtsstreit gegen die Garantin und in jedem Rechtsstreit, in dem er und die Garantin Partei sind, seine aus dieser Garantie hervorgehenden Rechte auf der Grundlage einer durch den Treuhänder beglaubigten Kopie dieser Garantie ohne Vorlage des Originals im eigenen Namen wahrnehmen und durchsetzen.

AVW Immobilien AG

#### **4. Treuhandvertrag**

Im Zusammenhang mit der Besicherung der Teilschuldverschreibungen durch Grundpfandrechte wurde RöverBrönner zum Treuhänder bestellt. Der Treuhänder soll für die Besicherung der Forderungen der Anleiheinhaber Grundpfandrechte auf den Immobilien erhalten. Die Gelder aus der Anleiheemission sollen dabei auf einem Konto des Treuhänders verwaltet werden. Der Treuhänder hält die Mittel auf diesem Konto treuhänderisch für die Anleihegläubiger und die Emittentin. Der Treuhänder verpflichtet sich, Gelder an die Gesellschaft nur auszuzahlen, wenn sämtliche in den voranstehenden Anleihebedingungen und dem nachfolgend abgedruckten Sicherheitentreuhandvertrag genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies umfasst neben der Prüfung der Bestellung von Grundpfandrechten unter anderem auch eine Mittelverwendungskontrolle hinsichtlich der Auszahlung von 90 % der Mittel aus der Anleihe an die Emittentin.

#### **SICHERHEITENTREUHANDVERTRAG**

zwischen der

**AVW Grund AG,**  
Hamburg

- nachfolgend „**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“ -

und der

**RÖVERBRÖNNER GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
Rothenbaumchaussee 114  
20149 Hamburg

- nachfolgend „**Treuänder**“ -

## Präambel

Die Emittentin möchte auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen ausgeben (die „**Anleihe**“). Grundlage der Anleihe sind die diesem Vertrag als **Anlage P1** im Entwurf beigefügten Anleihebedingungen (nachfolgend die „**Bedingungen**“), die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

Die Mittel aus der Anleihe werden auf einem bei der Hamburger Sparkasse, Hamburg („**Bank**“) treuhänderisch geführten Konto des Treuhänders (nachfolgend das „**Treuhandkonto**“) durch diesen zugleich für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwaltet. Als Sicherheit für die Anleihe hat die Emittentin verschiedene in diesem Vertrag und den Bedingungen näher definierte Maßnahmen vorgesehen, deren Überwachung Aufgabe des Treuhänders ist.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

## § 1

### Gegenstand des Treuhandvertrages

1.1 **Besicherung der Anleihe.** Die Besicherung der Anleihe erfolgt u.a.

- (i) bis zur Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch treuhänderische Verwahrung dieser Mittel (vgl. § 2), und
- (ii) durch eine Mittelverwendungskontrolle durch den Treuhänder für 90 % des Nominalwertes aus der Anleihe, der mit Ausnahme der Regelung in § 3 nur für den mittelbaren und unmittelbaren Erwerb von Immobilien genutzt werden darf (vgl. §§ 4 und 5), und
- (iii) ab Auszahlung des Nominalwerts der Anleihe durch die Bestellung von Grundpfandrechten in einem Volumen von bis zu 90 % des Nominalwertes der Anleihe zugunsten des Treuhänders, der die Grundpfandrechte für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet (vgl. §§ 7 bis 8) und Sicherungsabtretung von Mietforderungen (vgl. § 9), und

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

1.2 **Verwahrung Emissionserlös.** Gegenstand des Treuhandvertrages ist die treuhänderische Verwahrung und Verwaltung des Emissionserlöses als Sicherheit für die Forderungen aus der Anleihe (vgl. § 2).

1.3 **Mittelverwendungskontrolle.** Gegenstand des Treuhandvertrages ist auch die sogenannte Mittelverwendungskontrolle zur Überwachung und Freigabe bestimmter Verfügungen der Emittentin über den Emissionserlös (vgl. §§ 3 bis 5).

1.4 **Verwaltung Grundpfandrechte.** Gegenstand des Treuhandvertrages ist die Übernahme und Verwaltung der Grundpfandrechte als Sicherheit für die Forderungen aus der Anleihe (vgl. §§ 7 bis 9).

1.5 **Berechnung Zinssteigerung.** Gegenstand des Treuhandvertrages ist darüber hinaus die Kontrolle der Berechnung der Erhöhung der Verzinsung der Teilschuldverschreibung (vgl. § 10).

## § 2

### Verwaltung des Treuhandkontos

2.1 **Doppelnützige Treuhand.** Die Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen werden seitens der Zeichner der Teilschuldverschreibungen auf das Treuhandkonto eingezahlt. Die Mittel auf diesem Treuhandkonto sind vom Treuhänder doppelnützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin zu verwahren.

2.2 **Verwaltung Treuhandvermögen.** Der Treuhänder hat den Emissionserlös als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

2.3 **Freie Mittel.** Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit die Auszahlung von bis zu 10 % der von den Anleihegläubigern geleisteten Nennbeträge zu verlangen. Diese 10 % der Mittel können von der Emittentin frei verwendet werden, ohne dass hierfür weitere Sicherheiten gestellt werden müssten oder eine Mittelverwendungskontrolle erfolgt (nachfolgend die „**Freien Mittel**“). Die Emittentin kann die Freien Mittel also für alle denkbaren Zwecke verwenden, etwa für die Finanzierung ihres operativen Geschäftsbetriebes, aber auch zum Zwecke der Ausreichung von Darlehen an mit der Emittentin verbundene Unternehmen i.S.v. §§ 15 ff AktG

(nachfolgend die „**AVW-Gruppe**“). Der Treuhänder ist demnach dazu verpflichtet, die Freien Mittel auf Anfordern der Emittentin jederzeit an diese auszuzahlen.

- 2.4 **Gesicherte Mittel.** 90 % der geleisteten Nennbeträge der Teilschuldverschreibungen unterliegen der Kontrolle durch den Treuhänder, die sogenannten „**Gesicherten Mittel**“. Diesbezüglich trifft den Treuhänder die Pflicht, die Rolle eines Mittelverwendungskontrolleurs zu übernehmen und die Gesicherten Mittel nur nach Maßgabe der nachfolgenden §§ 3 bis 6 auszuzahlen.

### § 3

#### **Vorübergehende Anlage**

- 3.1 **Vorübergehende Anlage.** Bezüglich auf dem Treuhandkonto vorhandener Mittel, die von der Gesellschaft zeitweise nicht für den Erwerb von Immobilien benötigt werden, kann die Gesellschaft den Treuhänder anweisen, diese in von der Gesellschaft spezifizierte mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapiere anzulegen. Der Treuhänder muss prüfen, ob es sich um mündelsichere Anlagen i.S.v. Absatz 3.3 bzw. um festverzinsliche Wertpapiere i.S.v. Absatz 3.4 handelt.
- 3.2 **Entscheidungsbefugnis über vorübergehende Anlage.** Ob und in welche mündelsicheren Anlagen oder festverzinslichen Wertpapiere Gesicherte Mittel angelegt werden, unterliegt ebenso wie die Wiederveräußerung solcher mündelsicherer Anlagen oder festverzinslicher Wertpapiere der freien Entscheidung der Emittentin.
- 3.3 **Mündelsichere Anlage.** Mündelsichere Anlagen sind ausschließlich solche Vermögensanlagen, bei denen Wertverluste der Anlage weitgehend ausgeschlossen sind. Die Anlage darf nur in festverzinsliche Anleihen erfolgen, die vom Gesetzgeber ausdrücklich für mündelsicher erklärt worden sind (§§ 1806 ff. BGB).
- 3.4 **Festverzinsliche Wertpapiere.** Festverzinsliche Wertpapiere, die aus Gesicherten Mitteln erworben werden dürfen, sind ausschließlich solche, die von einer anerkannten nationalen oder internationalen Ratingagentur (Moody's, Standard & Poors, Fitch, Creditreform Rating AG, Euler Hermes Rating GmbH und ähnliche) ein Rating innerhalb des Investment-Grades erhalten haben. Der Investment-Grade entspricht je nach Ratingagentur einem Rating mit mindestens Baa3 oder BBB–.
- 3.5 **Sonderdepot.** Ergänzend zum Treuhandkonto wird vom Treuhänder für Zwecke der vorübergehenden Anlage nach diesem § 3 ein Sonderdepot eingerichtet. Die Mittel auf diesem

Sonderdepot werden vom Treuhänder doppelstutzig für die Anleihegläubiger und die Emittentin verwahrt.

- 3.6 **Zinsen, sonstige Erträge.** Zinsen oder sonstige Erträge aus der vorübergehenden Anlage Gesicherter Mittel sind nicht dem Treuhandkonto zuzuführen, sondern unmittelbar an die Gesellschaft auf deren Konto mit der Nummer 90158312 bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude auszukehren und stehen alleine der Gesellschaft zu.

#### § 4

##### Mittelverwendungskontrolle

- 4.1 **Voraussetzungen für Auszahlung Gesicherter Mittel.** Der Treuhänder darf die Gesicherten Mittel auf dem Treuhandkonto nur dann an die Emittentin auszahlen, wenn diese ihm auf geeignete Weise den Eintritt der folgenden Voraussetzungen nachweist:
- a) die Bestellung von Grundpfandrechten in Höhe der auszahlenden Mittel, wobei diese Grundpfandrechte die Anforderungen gemäß § 7 erfüllen müssen und
  - b) die Verwendung der angeforderten Mittel in einer Weise, welche den in §§ 3, 5 und 6 niedergelegten Kriterien entspricht.
- 4.2 **Prüfungsumfang Treuhänder.** Es ist Aufgabe des Treuhänders, vor Auszahlung der Gelder die vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen. Als geeigneter Nachweis ist die Vorlage von Kopien der entsprechenden Unterlagen ausreichend. Der Treuhänder prüft lediglich das Vorliegen der vorstehend beschriebenen formalen Kriterien. Eine darüber hinausgehende Richtigkeitskontrolle erfolgt durch ihn nicht.

#### § 5

##### Einsatz Gesicherter Mittel

- 5.1 **Einsatz Gesicherter Mittel zum Immobilienerwerb.** Mit Ausnahme der Regelung in § 3 dürfen die Gesicherten Mittel von der Gesellschaft nur genutzt werden, um Immobilien direkt oder indirekt zu erwerben. Ein Immobilienerwerb muss die nachfolgenden Anforderungen in Absatz 5.2 erfüllen. Die Gesicherten Mittel dürfen im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb schließlich nur zu den in Absatz 5.5 genannten Zwecken eingesetzt werden.

5.2 **Definition Immobilienerwerb.** Immobilien im Sinne dieses Treuhandvertrages (die „**Immobilien**“) sind unbebaute oder bebaute Grundstücke einschließlich Zubehör. Ein Immobilienerwerb kann erfolgen durch:

- a) den unmittelbaren Erwerb des Eigentums an einer Immobilie;
- b) den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch dann, wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehenbleiben der Erbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird;
- c) den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die Emittentin, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist und die Gesellschaft sonst über keine wesentlichen Vermögensgegenstände verfügt, sondern ihr einziger Zweck ist, diese Immobilien zu halten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung können auch Verbindlichkeiten, welche diese Gesellschaft ihrerseits zum Zwecke eines Immobilienerwerbs aufgenommen hat, durch Mittel aus der Anleihe abgelöst werden;
- d) den Abschluss eines Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, insbesondere mit Gesellschaften der AVW-Gruppe, über die Errichtung oder Modernisierung von Bauten auf einer Immobilie, welche der Emittentin bereits gehört oder deren Eigentum die Emittentin im Zusammenhang mit dieser Maßnahme erwirbt (die „**Projektentwicklung**“). Hierbei darf der Treuhänder eine Auszahlung aus den Anleihegeldern nicht bereits bei Abschluss eines solchen Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages vornehmen, sondern nur unter den Voraussetzungen des § 6. Auszahlungen dürfen jeweils vielmehr erst nach Fertigstellung eines Bauabschnittes erfolgen, und zwar in Höhe der kalkulierten Kosten dieses Bauabschnittes gemäß eines durch einen Gutachter vor Beginn des Projektes verplausibilisierten Kostenplans. Eine Vorfinanzierung der Tätigkeiten der AVW-Gruppe darf mit den Geldern aus der Anleihe, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen (also 90 % der Anleihemittel), nicht erfolgen.

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

5.4 **Zulässiger Kaufpreis der Immobilien.** Ein Immobilienerwerb kennzeichnet sich des Weiteren dadurch, dass der Kaufpreis einschließlich übernommener Verbindlichkeiten nicht mehr

als 90 % des Verkehrswertes der Immobilie beträgt. Der Verkehrswert ist nach § 7.7 zu ermitteln.

- 5.5 **Zulässige Verwendungszwecke.** Aus den Gesicherten Mitteln können bei einem Immobilienerwerb sowohl der Erwerbspreis als auch sämtliche Erwerbsnebenkosten finanziert werden. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen neben den Notargebühren, den Gerichtskosten, der Grunderwerbsteuer sowie den Kosten für das Verkehrswertgutachten und den Makler unter anderem auch sämtliche für den Erwerb der Immobilie anfallenden Kosten, wie z.B. Kosten für die Erstellung des Immobilien-Business-Plans, Kosten für die Auswahl der Immobilie sowie Kosten für die Prüfung der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse der Immobilie. Die Erwerbsnebenkosten dürfen auch ohne Bestellung eines Grundpfandrechts zugunsten des Treuhänders vorab aus Gesicherten Mitteln finanziert werden. Die Emittentin ist auch berechtigt, von ihr erworbene Immobilien als Sacheinlage in mit ihr verbundene Gesellschaften einzubringen und die in diesem Zusammenhang gegenüber Dritten entstehenden Kosten aus Gesicherten Mittel zu begleichen. Schließlich können Gesicherte Mittel zur Zahlung auf Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungs- und Generalunternehmerverträgen gemäß §§ 5.2 d) und 6 eingesetzt werden. Die Verwendung der Mittel zu einem zulässigen Zweck ist dem Treuhänder durch Vorlage eines Vertrages aus dem sich der Zweck ergibt, gegebenenfalls durch Vorlage einer Rechnung sowie Anweisung zur Zahlung auf das im Vertrag oder in der Rechnung angegebene Konto nachzuweisen.

## § 6

### Projektentwicklung

- 6.1 **Projektentwicklung.** Der Treuhänder ist verpflichtet, der Gesellschaft die für die Durchführung der Projektentwicklung (vgl. § 5.2 d)) erforderlichen Gesicherten Mittel entsprechend der nachfolgenden Regelungen freizugeben, sofern diese ihm die nachfolgend näher beschriebenen Nachweise vorlegt und die übrigen Voraussetzungen für eine Auszahlung Gesicherter Mittel, insbesondere gemäß § 5, erfüllt sind.
- 6.2 **Maßnahmen und Kostenkalkulation.** Vor Beginn der Projektentwicklung wird die Gesellschaft jeweils einen Maßnahmenplan mit einer detaillierten Kostenkalkulation aufstellen, sowie eine vorläufige Einschätzung des Verkehrswerts, den die zu bebauende Immobilie nach Durchführung der geplanten Projektentwicklung haben wird, vornehmen. Die kalkulierten Kosten der Projektentwicklung dürfen zusammen mit dem Erwerbspreis der jeweiligen Immobilie (ohne Erwerbsnebenkosten) 90 % des Verkehrswerts (vgl. § 7.7), den die Immobilie nach Durchführung der Projektentwicklung haben wird (der "**Erwartete Verkehrswert**"), nicht überschreiten. Die Gesellschaft wird den Erwarteten Verkehrswert von einem Bauinge-

nieur, einem Architekten oder einem öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen überprüfen und bestätigen lassen.

- 6.3 **Prüfungsumfang Treuhänder.** Der Treuhänder prüft nicht die Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit der von der Gesellschaft geplanten Projektentwicklungen. Ebenso wenig prüft der Treuhänder die Preiswürdigkeit oder die rechnerische Richtigkeit der von der Gesellschaft aufgestellten Kostenschätzung. Er prüft auch nicht den Erwarteten Verkehrswert.
- 6.4 **Voraussetzungen für Freigabe Gesicherter Mittel bei Projektentwicklung.** Vor Beginn der Projektentwicklung muss der Betrag der zugunsten des Treuhänders bestellten Grundpfandrechte auf mindestens 90 % des Erwarteten Verkehrswerts erhöht werden. Der Treuhänder ist danach berechtigt und verpflichtet, der Gesellschaft die Gesicherten Mittel entsprechend den und bis zur maximalen Höhe von 90 % der von der Gesellschaft kalkulierten Kosten und entsprechend dem Fortschritt bei der Durchführung der Projektentwicklung freizugeben, bis maximal 90 % des Erwarteten Verkehrswertes. Voraussetzung für die Freigabe ist die Vorlage einer Rechnung des jeweiligen Auftragnehmers, den die Gesellschaft mit der Durchführung von Projektentwicklungen beauftragt hat. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, die sachliche oder rechnerische Richtigkeit dieser Rechnungen zu prüfen. Er hat nach Vorlage der jeweiligen Rechnungen den Rechnungsbetrag aus den Gesicherten Mitteln unmittelbar an den jeweiligen Auftragnehmer leisten. Soweit die Gesellschaft in Vorleistung getreten ist, ist an diese zu zahlen. Nach Beendigung der Projektentwicklung ist für die Immobilie deren dann bestehender tatsächlicher Verkehrswert nach § 7.7 zu ermitteln. Stellt sich heraus, dass der so ermittelte Verkehrswert den Betrag unterschreitet, der der Gesellschaft aus Gesicherten Mitteln für die Durchführung der Projektentwicklung auf Basis des Maßnahmenplans/der Kostenkalkulation ausgezahlt wurde, hat die Gesellschaft die negative Differenz durch eine Zahlung auf das Treuhandkonto innerhalb von zehn Tagen auszugleichen. Hat die Gesellschaft wegen Überschreitung der kalkulierten Kosten einen Teil der Projektentwicklung aus eigenen Mitteln finanziert, beläuft sich aber die bisherige Gesamtinvestition in die betreffende Immobilie (Erwerbspreis ohne Nebenkosten, soweit er aus Gesicherten Mitteln gezahlt worden ist, zuzüglich des Betrags, der aus Gesicherten Mitteln für Projektentwicklungen zur Verfügung gestellt wurde) auf weniger als 90 % des ermittelten Verkehrswerts, so ist der Gesellschaft der aus eigenen Mitteln getragene Aufwand für Projektentwicklungen bis zur Höhe von 90 % des ermittelten Verkehrswerts aus Gesicherten Mitteln zu erstatten.
- 6.5 **Anwendung auf Immobilienerwerb durch Beteiligungserwerb.** Bei dem Erwerb einer Immobilie durch den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die Emittentin gelten die vorstehenden Vorschriften mit der Maßgabe entsprechend, dass die Projektentwicklungen nur mit Zustimmung der verbundenen Gesellschaft,

die Eigentümer des Anlageobjektes ist, erfolgen dürfen und sichergestellt ist, dass der erworbenen Gesellschaft in dem Umfang ein Darlehen von der Emittentin gewährt wird, in dem Projektentwicklungen durch die Gesellschaft finanziert werden.

## § 7

### **Bestellung der Grundpfandrechte**

- 7.1 **Bestellung.** Die Emittentin oder eine andere Gesellschaft der AVW-Gruppe bestellt im Außenverhältnis für den Treuhänder Grundpfandrechte an den von der Emittentin oder einer anderen Gesellschaft der AVW-Gruppe zu erwerbenden, in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Immobilien, zu deren Finanzierung Anleihekaptal eingesetzt werden soll.
- 7.2 **Verwaltung Grundpfandrechte.** Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, für sämtliche künftigen Anleihegläubiger die Grundpfandrechte an den Grundstücken treuhänderisch zu übernehmen und zu verwalten. Er hält die Grundpfandrechte im Außenverhältnis im eigenen Namen für Rechnung der Emittentin zu Gunsten der Anleihegläubiger. Mehrere Anleihegläubiger bilden eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich dieser jeweiligen Grundpfandrechte. Der auf den einzelnen Anleihegläubiger entfallende Bruchteil bestimmt sich nach der Höhe der zu sichernden Anleihe.
- 7.3 **Getrennte Verwaltung.** Der Treuhänder wird als Gläubiger der Grundpfandrechte in das Grundbuch eingetragen. Er hat die Sicherheiten, die ihm gemäß diesem Vertrag bestellt werden, als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
- 7.4 **Anforderung an Grundpfandrechte.** Wesentliche Voraussetzung für die Auszahlung gesicherter Mittel ist die Sicherstellung der Eintragung eines Grundpfandrechts auf den Namen des Treuhänders zur Sicherung aller Forderungen der Anleihegläubiger aus und im Zusammenhang mit der Anleihe entsprechend den nachfolgend beschriebenen Anforderungen und unter Erfüllung der sonstigen Regelungen dieses Treuhandvertrages und der Bedingungen bezüglich der Bestellung eines Grundpfandrechts. Dies ist gewährleistet, wenn
- (i) dem Treuhänder eine Bestätigung eines deutschen Notars vorliegt, dass dieser Notar einen Antrag auf Bestellung eines Grundpfandrechts zugunsten des Treuhänders zur Sicherung der Forderungen aus der Anleihe gestellt hat, wobei die Bestellung auch durch Abtretung von Grundpfandrechten durch Dritte erfolgen kann, und des Weiteren eine Bestätigung dieses Notars über die Höhe der bestehenden oder bisher nach Auskunft des Grundbuchamts beantragten vorrangigen Grundpfandrechte vorliegt und

- (ii) dem Treuhänder ein Verkehrswertgutachten nach § 7.7 vorliegt, aus dem sich ein Verkehrswert des belasteten Grundstücks oder Teileigentumsrechts ergibt und
- (iii) die Summe aus den nach der unter (i) genannten Auskunft des Notars bestehenden oder beantragten vorrangigen oder gleichrangigen Grundpfandrechten und des zugunsten des Treuhänders eingetragenen Grundpfandrechts maximal 90 % des Verkehrswertes aus dem unter (ii) genannten Gutachten beträgt.

7.5 **Prüfungsumfang Treuhänder.** Der Treuhänder prüft lediglich das Vorliegen der vorstehend beschriebenen formalen Voraussetzungen. Eine inhaltliche Prüfung der Richtigkeit oder Qualität des Verkehrswertgutachtens findet insbesondere nicht statt.

7.6 **Abtretung frei werdender Grundpfandrechte.** Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, etwaige frei werdende vorrangige Grundpfandrechte bzw. Rückgewähransprüche hinsichtlich solcher Grundpfandrechte an Immobilien, an denen nachrangige Grundpfandrechte zu Gunsten der Anleihegläubiger bestellt sind, zur Besicherung der Ansprüche der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen an den Treuhänder abzutreten.

7.7 **Ermittlung des Verkehrswerts.** Die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert gemäß § 194 BauGB) von in Deutschland belegenen bebauten und unbebauten Grundstücken erfolgt für Zwecke dieses Vertrages und der Bedingungen durch nach der internationalen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Immobiliengutachter, durch einen von einer Bestellkörperschaft öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliengutachter oder einen Immobiliengutachter mit der Qualifikation der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors). Die Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken kann nach der Wertermittlungsverordnung (WertV oder einer entsprechenden Nachfolgenorm) oder nach international üblichen DCF-Verfahren (Discounted Cash Flow-Verfahren) erfolgen. Im Fall des Erwerbs einer Immobilie in der Zwangsversteigerung gilt der in der Terminbestimmung zur Zwangsversteigerung genannte, anderenfalls der festgesetzte Verkehrswert (§ 68 Absatz 1 ZVG). In diesem Fall entfällt das oben genannte Gutachten. Bei der Bewertung von Gruppen von Immobilien, die im wesentlichen vergleichbare Bewertungsparameter (z.B. Mikrolage, Art der Bebauung, Alter, Ausstattungsmerkmale etc.) aufweisen, kann für diese Gruppen ein Gesamtwert gebildet werden, der dann für die Bewertung eines darin befindlichen einzelnen Anlagegutes z.B. entsprechend der Größe (qm) herunter gebrochen werden kann.

## § 8

### Freigabe von Grundpfandrechten

Der Treuhänder ist berechtigt und auf Anforderung der Emittentin verpflichtet, die Freigabe der auf ihn eingetragenen Grundpfandrechte durch Bewilligung der Löschung im Grundbuch zu erklären, wenn und soweit er feststellt, dass aus dem Treuhandkonto per Saldo Gesicherte Mittel in einer Summe ausgezahlt wurden, die nicht höher ist als die Summe der zu seinen Gunsten bestellten Grundpfandrechte, die nach der Löschung der jeweiligen Grundpfandrechte verbleiben.

## § 9

### Mietabtretungen

- 9.1 **Abtretung.** Die Emittentin oder eine andere Gesellschaft der AVW-Gruppe tritt im Außenverhältnis an den Treuhänder sicherungsweise sämtliche Mietzinsforderungen an den Immobilien, an denen gemäß § 7 Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder als Sicherheit für die Finanzierung, Rückzahlung und anderen Forderungen aus der Anleihe ab. Die Abtretung wird den Mietern gegenüber zunächst nicht offengelegt. Die Mieter bleiben berechtigt, bis auf Weiteres ihre Mieten an die Emittentin zu zahlen. Die eingegangenen Mieten müssen von der Emittentin nicht zur Tilgung der Forderungen aus der Anleihe eingesetzt werden. Erst im Fall eines Zahlungsverzugs der Emittentin ist der Treuhänder berechtigt, die Abtretung der Mieten den Mietern anzuzeigen und Zahlung an den Treuhänder zu verlangen.
- 9.2 **Sonstiges.** Die §§ 7.3 und 7.5 gelten entsprechend.

## § 10

### Verwertung der Sicherheiten

- 10.1 **Verwertung.** Sind Rückzahlungen auf die Teilschuldverschreibungen fällig und ist die Emittentin mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug, ist der Treuhänder verpflichtet, bei Vorliegen der Voraussetzungen dieses § 10 unverzüglich alle Sicherheiten (Treuhandkonten- und -depots, Grundpfandrechte, Mietabtretungen) zu verwerten und daraus die fälligen Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu erfüllen. Die Verwertung erfolgt jeweils in dem Umfang, der erforderlich ist, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen. In dem Umfang erlischt (ggf. pro rata) auf mehreren Konten und Depots) das Treuhandverhältnis nach § 2.1 zu Gunsten der Emittentin, so dass die Mittel nur noch für die Anleihegläubiger gehalten werden. Die Parteien können vereinbaren, dass der Treuhänder berechtigt ist, statt der Zwangsvollstreckung aus den Grundpfandrechten die Verwertung der be-

lasteten Immobilie durch freihändigen Verkauf zu betreiben und sich vom Grundstückseigentümer hierzu entsprechende Vollmachten erteilen zu lassen.

10.2 **Voraussetzungen Verwertung.** Die Verwertung setzt eine Zahlungsausfallbenachrichtigung voraus. Danach hat der Anleihegläubiger dem Treuhänder schriftlich mitzuteilen, dass sein Anspruch aus der Anleihe auf Zahlung von Kapital bei Fälligkeit nicht erfüllt wurde. Der Mitteilung müssen folgende Unterlagen beigefügt sein:

- a) ein Nachweis, der durch Bescheinigung des depotführenden Kreditinstitutes des Anleihegläubigers geführt werden kann, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist, und
- b) eine schriftliche Bestätigung der Zahlstelle, dass die Kapitalzahlung nicht erfolgt ist.

10.3 **Frist für Verwertungsbeginn.** Der Treuhänder darf mit der Verwertung der Sicherheiten nicht vor Ablauf eines Monats ab Zugang der Zahlungsausfallbenachrichtigung beginnen und zudem nur dann, wenn nicht zwischenzeitlich die rückständigen Zahlungen vollständig erbracht wurden.

## § 11

### **Berechnung einer Erhöhung der Verzinsung der Anleihe**

Für den Fall, dass aufgrund einer Indexklausel in Mietverträgen von Immobilien, die mit den Mitteln der Anleihe erworben wurden, eine Mieterhöhung bei diesen Immobilien erfolgt, erhöht sich die Verzinsung der Anleihe um 100 % der prozentualen Erhöhung, welche die Höhe der Gesamtmieteinnahmen aus allen Immobilien, deren Erwerb durch die Anleihe finanziert wurde, durch das Eingreifen der Indexklausel erfährt.

Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über eine entsprechende Erhöhung zu informieren und ihm die zugehörigen Berechnungen vorzulegen. Es ist Aufgabe des Treuhänders, die Berechnungen über eine entsprechende Erhöhung der Verzinsung der Teilschuldverschreibung rechnerisch auf ihre Richtigkeit zu überprüfen, nachdem die Emittentin dem Treuhänder die entsprechende Erhöhung mitgeteilt und die Berechnung über die Erhöhung vorgelegt hat. Kommt der Treuhänder zu einem anderen Ergebnis als die Emittentin, gilt das Ergebnis des Treuhänders.

## § 12

### Aufgaben der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder überall dort zu unterstützen, wo dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben auf die Mitwirkung der Emittentin angewiesen ist.

## § 13

### Umfang und Dauer des Treuhandverhältnisses

- 13.1 **Untervollmacht.** Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
- 13.2 **Keine Forderungsbeitreibung.** Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Treuhänders, für die Anleihegläubiger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Anleihegelder zu verlangen.
- 13.3 **Freiwerden von Pflichten.** Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf dem Treuhandkonto nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten einschließlich der dem Treuhänder gemäß diesem Vertrag zustehenden Vergütung zu hinterlegen. Durch diese Hinterlegung wird der Treuhänder aus allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Auszahlung von Geldern an die Anleihegläubiger aus der Verwertung von Sicherheiten befreit.
- 13.4 **Einsichtsrecht.** Soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger notwendig ist, ist der Treuhänder gegenüber der Emittentin berechtigt, nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Teilschuldverschreibungen, die Immobilien auf denen Grundpfandrechte zu Gunsten des Treuhänders eingetragen sind oder die vom Treuhänder verwalteten Grundpfandrechte betreffen.
- 13.5 **Vertragsende.** Der Vertrag endet mit der vollständigen Rückzahlung aller unter den Anleihebedingungen ausgegebenen Teilschuldverschreibungen. Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien nur mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 13.6 **Gewährung einer Treuhandnachfolge durch die Emittentin.** Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten

ten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren. Den Treuhänder trifft in diesem Zusammenhang keine Verpflichtung.

## § 14

### Haftung des Treuhänders

- 14.1 **Haftungsmaßstab.** Der Treuhänder ist verpflichtet, mit der berufsüblichen Sorgfalt zu handeln. Eine Haftung des Treuhänders aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
- 14.2 **Verjährung.** Schadensersatzansprüche gegen den Treuhänder aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag - gleich aus welchen Gründen - verjähren, soweit rechtlich zulässig, in zwei Jahren nach ihrer Entstehung, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt.
- 14.3 **Haftungsbeschränkung.** Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von den Anleihegläubigern mit dem Erwerb der Anleihe und mit den als Sicherheit dienenden Grundpfandrechten angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse sowie sonstigen Ziele. Insbesondere übernimmt er weder eine Haftung für die Bonität der Emittentin noch für die Werthaltigkeit der Grundpfandrechte und den mit diesen belasteten Immobilien. Insbesondere kann der Treuhänder nicht für die Erfolge der von der Emittentin geplanten Investitionen sowie für den Eintritt der von der Emittentin verfolgten Ziele haften. Er haftet ferner nicht für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sowie Vertragspartner gegenüber der Emittentin haben.

## § 15

### Vergütung, Kostenerstattung

- 15.1 **Pauschalvergütung.** Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Vertrages eine pauschale Grundvergütung in Höhe von EUR 7.200,00 p.a. Die Vergütungsansprüche bestehen jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- 15.2 **Kostensatz.** Die Emittentin erstattet dem Treuhänder Kosten, Spesen und sonstige Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Vertrag anfallen. Insbesondere trägt die Emittentin auch die Kosten, die dem Treuhänder aus der Bestellung

und Verwaltung der Grundpfandrechte entstehen. Der Treuhänder kann von der Emittentin gegebenenfalls eine Kautions verlangen.

- 15.3 **Vorabentnahmerecht.** Die Vergütungen sowie die Kosten des Treuhänders für die Wahrnehmung seiner Aufgaben werden von der Emittentin getragen. Der Treuhänder ist jedoch gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, seine Vergütung aus einem etwaigen Erlös aus der Verwertung der Grundpfandrechte vorab zu entnehmen.

## § 16

### Schlussbestimmungen

- 16.1 **Doppeltes Schriftformerfordernis.** Nebenabreden, die von diesem Vertrag abweichen, sind nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Absehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 16.2 **Salvatorische Klausel.** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem wirtschaftlichen Sinn der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.
- 16.3 **Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.
- 16.4 **Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Hamburg.
- 16.5 **Anwendbares Recht.** Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

[•], den \_\_\_\_\_

[•], den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[•]

\_\_\_\_\_

[•]

## **VI. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

### **1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand**

Die AVW Grund AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 117620 eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Mai eines jeden Jahres bis 30. April des folgenden Jahres. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet Rothenbaumchaussee 114, 20149 Hamburg, Telefon: 040 600191-31, Telefax: 040 600191-99, Internet: [www.avw-grund.de](http://www.avw-grund.de).

Die Gesellschaft tritt unter der Geschäftsbezeichnung „AVW Grund“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung der Ankauf, die Verwaltung und der Handel mit Immobilien, insbesondere Handelsimmobilien und Sozialimmobilien sowie Dienstleistungen in konzerneigenen Finanzangelegenheiten einschließlich des Erwerbs von Beteiligungen. Daneben kann die Gesellschaft unternehmens- und wirtschaftsberatend tätig sein. Die Gesellschaft ist zu verwandten Geschäften und allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen, ausgenommen sind erlaubnispflichtige Geschäfte.

### **2. Historische Entwicklung der heutigen Emittentin**

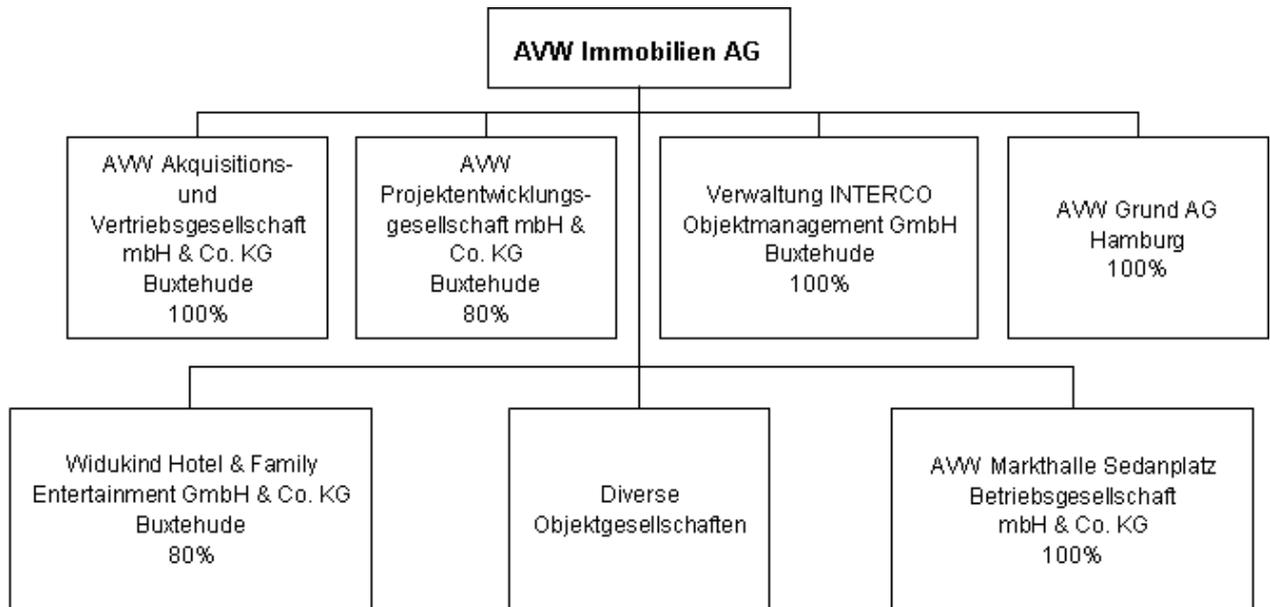
Die AVW Grund AG wurde mit Gründungsurkunde vom 13. Dezember 2010 mit Sitz in Hamburg, Deutschland gegründet und am 17. März 2011 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 117620 eingetragen. Es gab keine wichtigen Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Die Gesellschaft hat zum Datum des Prospekts keine Mitarbeiter neben den beiden Vorständen.

### **3. Konzernstruktur**

Die AVW Gruppe besteht aus der AVW Immobilien AG als Muttergesellschaft sowie aktuell 6 operativ tätigen Tochtergesellschaften, von denen eine die Emittentin ist. Neben der AVW Immobilien AG und den Tochtergesellschaften gibt es noch diverse wechselnde Objektgesellschaften im Konzern.

Die Gesellschaftsstruktur der AVW-Gruppe einschließlich der Emittentin und der Garantin ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



#### 4. Angaben über das Kapital der Emittentin

Die Emittentin hat ein Grundkapital von EUR 1 Mio., eingeteilt in ebenso viele auf den Inhaber lautende voll eingezahlte Stückaktien einer Gattung, die zu 100 % von der Garantin gehalten werden.

#### 5. Organe der Emittentin

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

##### a) Überblick

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen

wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

## **b) Vorstand**

### **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der AVW Grund AG aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl, der Aufgabenkreis und die Amtszeit der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands oder zum Sprecher des Vorstands sowie zum stellvertretenden Sprecher des Vorstandes ernennen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Die Beschlüsse des Vorstandes werden, soweit es an einer expliziten Regelung durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung fehlt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen und er kann Vorstandsmitglieder allgemein oder für den Einzelfall von dem Verbot befreien, Rechtsgeschäfte im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

Eine Geschäftsordnung für den Vorstand besteht bisher nicht.

## Mitglieder

Die Namen und Haupttätigkeiten der Mitglieder des Vorstands der AVW Grund AG sind:

| Name                                   | Tätigkeiten außerhalb der AVW-Gruppe                     |
|--|--|
| Dirsko Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth | Vorstand der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG |
| Andreas Uelhoff                        | keine  |

### **Dirsko Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth** (\*26. April 1968)

Herr Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth hat an der Universität Hamburg studiert. Seit August 1997 ist Herr Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth bei der AVW Immobilien AG, vormals AVW Albrecht Vermögensverwaltungs AG, beschäftigt. Seit Juli 2010 liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit von Herrn Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth auf den Bereichen Marketing, PR und Öffentlichkeitsarbeit. Mit Gründung der Gesellschaft am 13. Dezember 2010 in Hamburg ist Herr Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth Vorstand der AVW Grund AG und wurde bis zum 12. Dezember 2015 bestellt.

### **Andreas Uelhoff** (\*24. Januar 1971)

Herr Uelhoff ist seit 1991 im Firmenkundenbereich für Banken tätig. Daneben ist Herr Uelhoff als Dozent im Bereich Bankbetriebswirtschaftslehre tätig. Mit Wirkung zum 1. März 2011 wurde Herr Uelhoff zum Vorstand der AVW Grund AG bestellt. Er verantwortet dort u.a. den Bereich Financial Processing.

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Die Vorstände halten keine Aktien der Emittentin. Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin. Die Vorstandsdiensverträge sehen bei Beendigung des Vertrages keine Vergünstigung für die Vorstandsmitglieder vor.

## c) **Aufsichtsrat**

### **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft längstens für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, wobei das Geschäfts-

jahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört, oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied der selben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates und jedes Ersatzmitglied sein Amt mit einer Frist von einem Monat auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand niederlegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen.

Der Aufsichtsrat wählt in der ersten Sitzung nach seiner Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden, soweit nicht durch Gesetz andere Mehrheiten zwingend vorgeschrieben sind, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen werden bei Feststellung des Abstimmungsergebnisses nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Aufsichtsratsvorsitzende, ob die Abstimmung in derselben Sitzung wiederholt wird.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Hiervon hat er bisher keinen Gebrauch gemacht.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

Die Namen und Haupttätigkeiten der Mitglieder des Aufsichtsrates der AVW Grund AG sind:

| <b>Name</b>               | <b>Tätigkeiten außerhalb der Emittentin</b> |
|---------------------------|---|
| Emmerich G. Kretzenbacher | Wirtschaftsprüfer, Steuerberater            |
| Kurt Lindemann            | Kaufmann                                    |

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Willy Koch | Vorstand AVW Immobilien AG |
|------------|----------------------------|

## Lebensläufe

### **Emmerich G. Kretzenbacher** (\*28. August 1946)

Herr Emmerich G. Kretzenbacher studierte Volkswirtschaftslehre an der Universität Kiel. Seit 1977 ist er als selbständiger Steuerberater in verschiedenen Sozietäten tätig sowie seit 1979 auch als Wirtschaftsprüfer. Seit dem 13. Dezember 2010 ist Herr Kretzenbacher Mitglied des Aufsichtsrats der AVW Grund AG.

### **Kurt Lindemann** (\*21. Juli 1948)

Herr Kurt Lindemann ist Kaufmann. Er war früher in leitender Funktion für die EDEKA-Gruppe sowie die AVA AG in Bielefeld tätig. Seit dem 13. Dezember 2010 ist Herr Lindemann Mitglied des Aufsichtsrats der AVW Grund AG.

### **Willy Koch** (\*30. August 1961)

Herr Willy Koch ist Vorstand der AVW Immobilien AG. Seit dem 13. Dezember 2010 ist Herr Koch Mitglied des Aufsichtsrats der AVW Grund AG.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen. Sie sind jeweils bis zum Ablauf der Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das erste Geschäftsjahr, das am 30. April 2011 endet, beschließt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr keine Kredite gewährt. Die Aufsichtsratsmitglieder haben keinen Aktienbesitz an der Emittentin. Herr Willy Koch ist Vorstand der AVW Immobilien AG. Die AVW Immobilien AG ist die einzige Aktionärin der Emittentin und Garantin der Garantie. Darüber hinaus ist beabsichtigt, dass die Emittentin von der AVW Immobilien AG oder anderen Tochtergesellschaften der AVW Immobilien AG Immobilien erwirbt und entsprechende Verträge abschließt. Hieraus können sich potentielle Interessenkonflikte für Herrn Koch ergeben, da er als Vorstand der AVW Immobilien AG die Interessen dieser Gesellschaft vertreten muss, auch wenn Teil dieser Interessen letztlich das Konzerninteresse ist, was die Interessen der AVW Grund AG mit umfassen kann. Sollte es aber beispielsweise zu Auseinandersetzungen unter den abgeschlossenen Verträgen zwischen der AVW Immobilien AG und der AVW Grund AG kommen, so läge ein Interessenkonflikt vor, der auch zu anderen Punkten denkbar ist. Darüber hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Aufsichtsratsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen im Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der AVW Grund AG.

## d) Hauptversammlung

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor. Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt gemäß der Satzung durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Vorstand oder der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

## **6. Corporate Governance**

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die AVW Grund AG nicht anwendbar, die AVW Grund AG folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

## **7. Hauptaktionäre**

Sämtliche Aktien der AVW Grund AG werden von der AVW Immobilien AG gehalten. Der Hauptaktionär der AVW Grund AG hat aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der AVW Grund AG nicht.

## **VII. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GARANTIN**

### **1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand**

Die AVW Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Gesellschaft ist Buxtehude. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Tostedt unter HRB 120614 eingetragen. Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Mai eines jeden Jahres bis 30. April des folgenden Jahres. Die Gesellschaft ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Die Geschäftsadresse lautet Kottmeierstr. 1, 21614 Buxtehude, Telefon: 0049 (0) 4161-6424-0, Telefax: 0049 (0) 4161-66032, Internet: [www.avw-ag.de](http://www.avw-ag.de).

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften treten unter der Geschäftsbezeichnungen „AVW“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft die Tätigkeit als Bauträger sowie als Generalunternehmen und Generalübernehmer von Bauobjekten, Verwaltung von fertig gestellten Immobilien, Beteiligung an gewerblichen Betreiberfirmen von Immobilien sowie an Unternehmen des Dienstleistungsbereichs, vorwiegend im Bereich der Seniorenbetreuung, des Hotelbetriebs, des Betriebes von Krankenhäusern und Rehabilitationskliniken sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Dazu gehören auch Geschäfte nach § 34c Gewerbeordnung. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Hierzu gehören auch die Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen bzw. Beteiligungen daran im In- und Ausland. Bankgeschäfte im Sinne von § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sind ausgeschlossen.

### **2. Historische Entwicklung der heutigen Garantin**

Die AVW Immobilien AG wurde am 26. Mai 1987 unter der Firma AVW Albrecht Vermögensverwaltungs AG mit Sitz in Buxtehude, Deutschland, gegründet und am 1. Dezember 1987 in das Handelsregister des Amtsgerichts Buxtehude unter HRB 2961 eingetragen. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2006 wurde die Firma der Gesellschaft in „AVW Immobilien AG“ geändert. Eingetragen in das Handelsregister wurde die Firmenänderung am 11. August 2006. Es gab keine wichtigen Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Garantin, die in hohem Maße für die Bewertung der Solvenz der Garantin relevant sind.

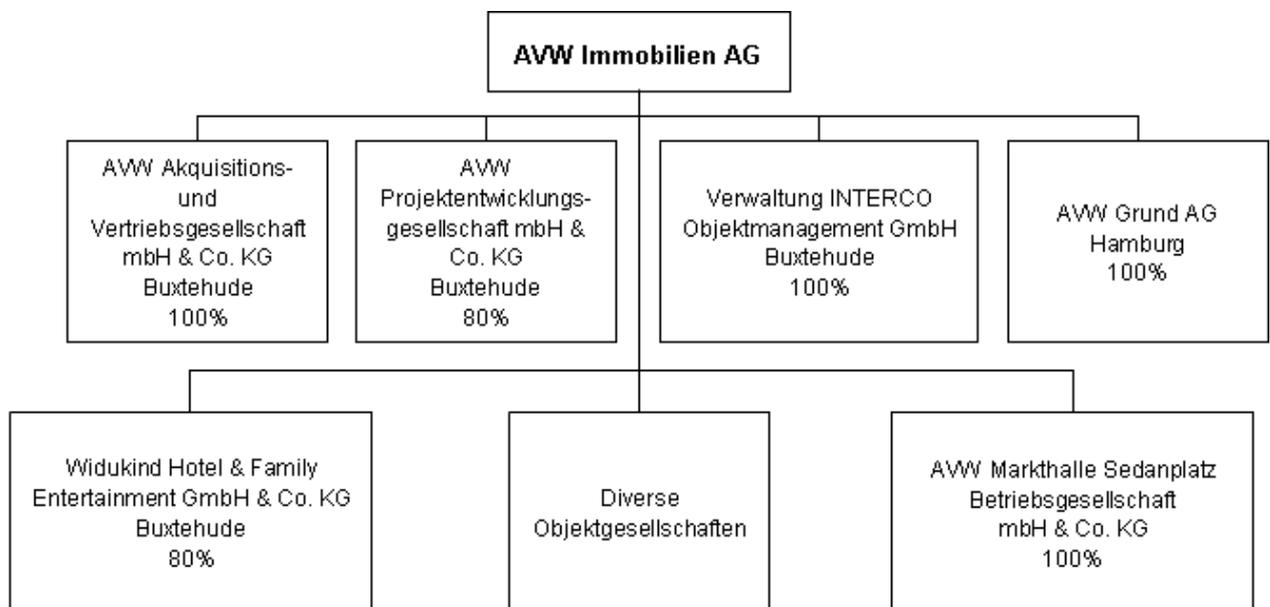
Die Gesellschaft hat zum Datum des Prospekts 54 Mitarbeiter ohne die Vorstandsmitglieder, davon sind 4 Mitarbeiter Aushilfskräfte.

### **3. Konzernstruktur**

Die AVW Gruppe besteht aus der AVW Immobilien AG als Muttergesellschaft sowie aktuell 6 operativ tätigen Tochtergesellschaften, von denen eine die Emittentin ist. 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 der AVW-Gruppe einschließlich der Emittentin und der Garantin ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:



#### 4. Angaben über das Kapital der Garantin

Die Garantin hat ein Grundkapital von EUR 12.826.667,00, eingeteilt in eben so viele auf den Inhaber lautende voll eingezahlte Stückaktien einer Gattung.

#### 5. Organe der Garantin

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

##### a) Überblick

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

## **b) Vorstand**

### **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung**

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der AVW Immobilien AG aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl, der Aufgabenkreis und die Amtszeit der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands oder stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus einem Mitglied. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Die Beschlüsse des Vorstandes werden, soweit es an einer expliziten Regelung durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung fehlt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen und er kann Vorstandsmitglieder allgemein oder für den Einzelfall von dem Verbot befreien, Rechtsgeschäfte im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

Der Vorstand hat sich mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung gegeben; die aktuelle Fassung ist vom 23. März 2009.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören an:

#### **Willy Koch** (\*30. August 1961)

Herr Willy Koch studierte nach seiner Ausbildung zum Einzelhandelskaufmann an der Berufsfachschule des Deutschen Lebensmittelhandels. Diese schloss er erfolgreich als staatlich geprüfter Handelsbetriebswirt ab. Danach war er als Assistent der Geschäftsführung bei der Lebensmittelgroßhandlung Kanne in Detmold tätig. Weiterhin war er Handlungsbevollmächtigter der NOVA Handelsgruppe mit 13 Lebensmittelfilialen. Bei der AVA / Marktkauf war er Revisor der Konzernrevision. Weiterhin war er bei der Marktkauf Leiter der Vermietung. Darüber hinaus war er als Geschäftsführer der CEV Center Entwicklungs- und Verwaltungs- GmbH tätig. Seit dem 1. Oktober 2008 ist Herr Willy Koch Vorstand der AVW Immobilien AG, seit dem 22. März 2010 ist er Vorstandsvorsitzender. Er wurde bis zum 30. September 2013 bestellt.

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Der Aktienbesitz der Vorstände wird im Abschnitt „Hauptaktionäre“ dargestellt. Es gibt keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der AVW Immobilien AG. Die Vorstandsdienstverträge sehen bei Beendigung des Vertrages keine Vergünstigung für die Vorstandsmitglieder vor.

### **c) Aufsichtsrat**

#### **Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden, und davon zu einem Drittel aus Arbeitnehmervertretern. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl

einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft längstens für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr seit Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört, oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied der selben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates und jedes Ersatzmitglied sein Amt mit einer Frist von vier Wochen auch ohne wichtigen Grund durch eine unter Benachrichtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung niederlegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen.

Der Aufsichtsrat wählt in der ersten Sitzung nach seiner Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Die Wahl erfolgt unter dem Vorsitz des an Lebensjahren ältesten anwesenden Mitglieds des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder bestellt worden sind, in einer ohne besondere Einberufung stattfindenden Sitzung. Dasselbe gilt entsprechend für den Fall der gerichtlichen Bestellung. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden, soweit nicht durch Gesetz andere Mehrheiten zwingend vorgeschrieben sind, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Hiervon hat er Gebrauch gemacht; die aktuelle Fassung ist vom 16. Oktober 2006.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgelegt wird. Diese Vergütung soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und zur Lage der Gesellschaft stehen. Die Vergütung ist zahlbar am Tag nach der Hauptversammlung, in der die Mitglieder des Aufsichtsrats entlastet werden. Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied im Laufe eines Geschäftsjahres aus, so wird die Vergütung zeitanteilig gewährt.

Es gibt keine Ausschüsse im Aufsichtsrat der Garantin.

### **Gegenwärtige Mitglieder**

Die Namen und Haupttätigkeiten der Mitglieder des Aufsichtsrates der AVW Immobilien AG sind:

| <b>Name</b>                   | <b>Haupttätigkeiten</b>  |
|-------------------------------|--|
| Kurt Lindemann (Vorsitzender) | Kaufmann   |
| Andreas Dethleffsen           | Kaufmann; Vorstandsmitglied der Herm. G. Dethleffsen AG & Co. KG |
| Claressa Büsing               | Angestellte AVW Immobilien AG                                    |
| Dr. Hans-Jürgen Hiekel        | Rechtsanwalt und Partner der BRANDI Rechtsanwälte                |
| Jörn Reinecke                 | Kaufmann, Vorstand der RUPAG Grundbesitz & Beteiligungen AG      |
| Jens Heimann                  | Angestellter AVW Immobilien AG                                   |

### **Lebensläufe**

#### **Kurt Lindemann** (\*21. Juli 1948), Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Kurt Lindemann ist Kaufmann. Er war früher in leitender Funktion für die EDEKA-Gruppe sowie die AVA AG in Bielefeld tätig.

#### **Andreas Dethleffsen** (\*17. Februar 1961)

Herr Andreas Dethleffsen ist Kaufmann und Vorstandsmitglied der Herm. G. Dethleffsen AG & Co. KG in Flensburg. Darüber hinaus ist er Mitglied im Beirat der Arp, Thordsen, Rautenberg GmbH & Co. KG und bei der Peter Cremer Holding GmbH & Co. KG. Bei der Medien Holding Nord GmbH ist er Mitglied im Gesellschafterausschuss.

#### **Claressa Büsing** (\*18. Dezember 1968)

Frau Claressa Büsing geb. Polnej ist Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Frau Büsing ist Arbeitnehmervertreterin und seit dem Jahre 1998 bei der AVW Immobilien AG im Bereich des Objektmanagements tätig.

#### **Dr. Hans-Jürgen Hiekel** (\*25. April 1954)

Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel ist als Rechtsanwalt in der Sozietät BRANDI in Bielefeld tätig. Seit dem 3. November 2010 ist er Aufsichtsratsmitglied der AVW Immobilien AG.

**Jörn Reinecke** (\*30. Mai 1972)

Herr Jörn Reinecke ist Kaufmann und seit mehr als 20 Jahren als Unternehmer vor allem in den Bereichen Immobilien und Erneuerbare Energien tätig. Er ist Vorstandsmitglied der RUPAG Grundbesitz & Beteiligungen AG.

**Jens Heimann** (\*17. September 1964)

Herr Jens Heimann ist Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Herr Heimann ist Arbeitnehmervertreter und bei der AVW Immobilien AG im Bereich des Objektmanagements angestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen. Die Aufsichtsratsmitglieder sind jeweils bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012/2013 beschließt, bestellt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr keine Kredite gewährt.

Der Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder wird im Abschnitt „Hauptaktionäre“ dargestellt.

Herr Dr. Hans-Jürgen Hiekel ist Partner der BRANDI Rechtsanwälte Sozietät. Diese Sozietät erbringt von Zeit zu Zeit Beratungsleistungen für die AVW-Gruppe. Darüber hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Aufsichtsratsmitglieder oder ihrer sonstigen Verpflichtungen im Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der AVW Immobilien AG.

**d) Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt gemäß der Satzung durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Vorstand oder der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 %

des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

## 6. Corporate Governance

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die AVW Immobilien AG nicht anwendbar, die AVW Immobilien AG folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

## 7. Hauptaktionäre

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft sieht zurzeit folgendermaßen aus, wobei die Angaben, soweit sie sich nicht auf Organmitglieder beziehen, auf den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Informationen beruhen:

Anzahl der Stückaktien 12.826.667

| Name                   | Anzahl    | in %  |
|------------------------|-----------|-------|
| Frank Albrecht         | 9.089.005 | 70,86 |
| Margitta Albrecht      | 598.000   | 4,66  |
| Emmerich Kretzenbacher | 624.700   | 4,87  |
| Willy Koch             | 500.000   | 3,90  |
| Kurt Lindemann         | 500.000   | 3,90  |
| Martin Schrader        | 552.000   | 4,30  |
| Free Float             | 962.962   | 7,51  |

Der Hauptaktionär der AVW Immobilien AG hat ebenso wie sämtliche übrigen Aktionäre aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der AVW Immobilien AG nicht.

## VIII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

### 1. Wichtigste Märkte

Die Emittentin nimmt ihre Geschäftstätigkeit in der Immobilienwirtschaft auf. Investitionsschwerpunkte werden die gewerblichen Immobilien – hier insbesondere Einzelhandelsimmobilien – und die Sozialimmobilien sein. In Ausnahmefällen und unter Beachtung von speziellen Ankaufkriterien sollen Immobilien mit gemischten Nutzungsarten (Handel, Altenpflege, Dienstleistung, Büro), sogenannte Versorgungszentren, erworben werden. Darüber hinaus will die Emittentin auch im geringeren Maße im Bereich Wohnimmobilien agieren.

Geographisch betrachtet ist die Emittentin ausschließlich in Deutschland aktiv. Im Fokus sind vor allem städtische oder stadtnahe Gebiete, die in einer Region mit attraktiven Investmentchancen liegen. Die Attraktivität wird anhand ausgewählter wirtschaftlicher und soziodemographischer Kriterien gemessen (z.B. Markt, Nutzungsart, Wettbewerbssituation, Standort, Risikofaktoren, Kostensituation, Arbeitslosenquote, Kaufkraft-, Umsatz- und Zentralitätsindizes, Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung). Die bisher im Konzern vorherrschende Konzentration auf den norddeutschen Raum soll in den nächsten Jahren einer zunehmenden Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf das gesamte bundesdeutsche Gebiet weichen.

Laut einer 2008 erschienen Studie des Zukunftsinstituts stellen drei Regionen besonders attraktive Investmentmöglichkeiten dar.

Die erste Region umfasst sogenannte Urbanitäts-Netzwerke, die kleine Großstädte oder Regionen darstellen, die wichtiger Teil in einem polyzentrischen Netzwerk sind. Diese kleinen Großstädte und Regionen sind global vernetzt und mit typischen Alleinstellungsmerkmalen (z.B. Hightech, Forschung, Bildung etc.), die ihre eigene Entwicklung und die ihres Umfelds wechselseitig beeinflussen, ausgestattet. Beispiele hierfür sind Rhein-Neckar, Nürnberg, Dresden, Karlsruhe.

Die zweite attraktive Investmentmöglichkeiten wird in Meta-Regionen gesehen; das sind große Metropolen, die weder Stadt noch Region im traditionellen Sinne sind. Kennzeichnend für diese Urbanitätscluster ist ein wirtschaftlich starkes und zukunftsfähiges Umland. Beispiele sind Hamburg, München, Düsseldorf, Berlin, und Frankfurt.

Die sogenannten Potenzialregionen haben den Übergang in die Moderne geschafft und sind aber in weiten Teilen gerade durch ihre traditionellen Strukturen wirtschaftlich stark und zukunftsfähig. Beispiele hierfür sind Oberschwaben, Oberpfalz, Freiburg, Hannover.

Die Studie hat aus Sicht der Emittenten nichts an ihrer Aktualität eingebüßt, zumal sich durch die Finanzkrise die Entwicklung in der Branche um 2 Jahre verschoben hat. (Quelle: Zukunft Deutschland 2020. Hg. v. Dr. Eike Wenzel et al. Zukunftsverlag 2008).

Der derzeitige Stand und die weitere Entwicklung der einzelnen Immobilienkategorien innerhalb Deutschlands, in denen die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit hat, stellen sich wie folgt dar:

**a) Allgemeine Immobilienwirtschaft**

Das aktuelle Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2011 des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) bescheinigt der deutschen Immobilienwirtschaft positive Aussichten. Auf den Immobilien-Investmentmarkt kommen günstige Zeiten zu. Da es weltweit an geeigneten risikoarmen Anlagemöglichkeiten mangle, würde verstärkt Kapital auf dem als sicher geltenden deutschen Markt investiert werden – ein erheblicher Teil hiervon werde in die Immobilienwirtschaft fließen. Hinter den positiven Indikatoren stehen jedoch einige Fragezeichen, insbesondere Überregulierungstendenzen. Zum Beispiel müssen sowohl die Basel III- als auch die Solvency II-Vorschriften der EU in den nächsten Jahren in nationales Recht umgesetzt werden. Basel III sieht höhere Mindesteigenkapitalanforderungen und die Einführung von Kapitalpuffern bei Kreditinstituten vor, Solvency II soll die Eigenkapitalunterlegung des Anlagevermögens der Assekuranz regeln. Unsicher ist auch, ob das laufende Jahr bereits Auswirkungen der Defizitkrise im Euro-Raum mit sich bringt. (Pressemitteilung ZIA vom 09.02.2011; <http://www.zia-deutschland.de/presse/fruehjahrsgutachten-immobilienwirtschaft-2011:-zia-warnt-trotz-positiver-aussichten-vor-uebertriebener-euphorie.html>).

Mit dieser Einschätzung würde sich der positive Trend aus 2010 fortsetzen. Im abgelaufenen Jahr konnte eine deutliche Steigerung der Aktivitäten auf dem deutschen Investmentmarkt für Immobilien festgestellt werden. Das Transaktionsvolumen verdoppelte sich gegenüber 2009 auf ca. EUR 19,3 Mrd. Allein im vierten Quartal konnten gewerblich genutzte Immobilien im Gesamtwert von knapp EUR 5,8 Mrd. verkauft werden. Die Monate Oktober bis Dezember waren damit die stärksten seit dem ersten Quartal 2008. Das Käuferspektrum war 2010 relativ breit gefächert. Sehr aktiv zeigten sich eigenkapitalstarke Investoren, wie z.B. geschlossene Fonds (mit einem Anteil von knapp 20 % am gesamten Transaktionsvolumen) und die Banken/Versicherungen/Pensionskassen, die zusammen auf einen Anteil von um die 14 % kamen. (Quelle zu den Darstellungen des Absatzes: Pressemitteilung JonesLangLasalle vom 07.01.2011; <http://www.joneslanglasalle.de/Germany/DE-DE/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=20936>)

**b) Handelsimmobilien/ Shopping Center**

Das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien liegt im Gesamtjahr 2010 bei insgesamt EUR 7,46 Mrd. Berücksichtigt sind alle Handelsimmobilien-Kategorien von Geschäftshäusern über Shopping Center und Warenhäuser bis hin zu Fachmarktprodukten. Im Vergleich zum Vorjahr (2009: EUR 2,92 Mrd.) legt das Volumen um den Faktor 2,5 zu. Dabei ist eine breite geographische Streuung bei den Einzelhandelsinvestments zu beobachten. Auf das vierte Quartal entfallen rund EUR 1,67 Mrd. Besonders Shopping Center und Geschäftshäuser stehen im Fokus der Investoren. Insgesamt hat die

Nutzungsklasse Einzelhandel ihre Stellung auf dem gesamten Gewerbeimmobilienmarkt weiter festigt. Handelsimmobilien stellen 2010 39 % des gesamten Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens (Quelle: Presseinformation vom 07.01.2011, <http://www.joneslanglasalle.de/Germany/DE-DE/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=21182>).

Shopping Center sind mit einem Volumen von 3,2 Milliarden Euro die mit Abstand stärkste Handelsimmobilien-Kategorie. Die Anlageklasse hat nach vielen Jahren des Zögerns etlicher Investoren den Durchbruch zur Core-Immobilie geschafft. Dabei handelt es sich um vermietete Immobilien in sehr guten Lagen, bei denen Mieter langfristig gebunden werden konnten. Die Gründe sind gute Lagen, Multi-Tenant-Strukturen, bonitätsstarke Mieter und der Schutz vor Konkurrenz durch das Baurecht. Das gute Abschneiden ist maßgeblich auf die hochkarätigen Transaktionen im ersten Quartal zurückzuführen. Die Folgequartale spiegeln mit EUR 300 bzw. EUR 220 Mio. aber keineswegs ein nachlassendes Investoreninteresse sondern vielmehr das limitierte Angebot erstklassiger Objekte wider. Im vierten Quartal konnte die Kategorie mit fast EUR 600 Mio. nochmals volumenstarke Transaktionen vorweisen. Das Jahr 2009 bleibt mit insgesamt EUR 819 Mio. deutlich hinter den aktuellen Werten zurück. (Quelle: Presseinformation vom 07.01.2011, <http://www.joneslanglasalle.de/Germany/DE-DE/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=21182>).

Der positive Trend dürfte anhalten. Das geht aus dem Ernst & Young Trendbarometer hervor, bei dem 100 Unternehmen und institutionelle Investoren befragt wurden, die auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv sind. 81% der Befragten geben an, dass deutsche institutionelle Investoren verstärkt in den Einzelhandel investieren. Auch gehen mehr als 2 Drittel der Befragten davon aus, dass die Preise von Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen steigen werden, wogegen in Randlagen mit sinkenden Preisen zu rechnen ist. (Quelle: Studie Ernst & Young: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011, S. 26; [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Immobilien-Investmentmarkt\\_Deutschland\\_2011/\\$FILE/EY\\_RE\\_Trendbarometer\\_2011\\_de.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Immobilien-Investmentmarkt_Deutschland_2011/$FILE/EY_RE_Trendbarometer_2011_de.pdf))

### **c) Sozial-/ Seniorenimmobilien**

Die Nachfrage nach Seniorenimmobilien wächst rasant und kann in den nächsten Jahren kaum befriedigt werden. Bis zum Jahr 2015 müssten jährlich 30.000 bis 40.000 Pflegeplätze neu geschaffen werden. Das bedeutet, die jetzige Bautätigkeit im Bereich Seniorenimmobilien müsste verdreifacht werden, um die benötigten Pflegeplätze zu schaffen. Dabei werden alle Nutzungsarten im Pflegebereich (Stationäre Pflege, Betreutes Wohnen, Altengerechtes Wohnen, spezielle Wohn- und Hausgemeinschaften, Seniorenresidenzen) von dem demographischen Wandel profitieren (Quelle: [www.seniorenland.com/news/studien/senioren-immobilien-sind-gefragt.html](http://www.seniorenland.com/news/studien/senioren-immobilien-sind-gefragt.html)).

Dabei spielt nicht nur die Zahl der Pflegebedürftigen eine Rolle, sondern auch die gestiegene Lebenserwartung. Die älteren Mitmenschen verbringen einen längeren Zeitraum in den für sie eingerichteten Gerontologischen Versorgungszentren.

Prognosen gehen davon aus, dass in 40 Jahren über 2 Mio. Menschen in Pflegeeinrichtungen leben, heute sind es ca. 709.000. Um jedem Bedürftigen einen Platz zu sichern, müssten bis dahin 18.000 neue Einrichtungen gebaut werden (Quelle: [www.rohmert-medien.de/date/2010/06/page/6](http://www.rohmert-medien.de/date/2010/06/page/6)).

Die sichere Einnahmequelle und die damit in Zusammenhang stehende sichere Rendite veranlasst Investoren zum Kauf von Sozial- und Seniorenimmobilien. Private Anleger haben sich bisher scheinbar von den öffentlichen Diskussionen über die Qualität der Pflege in diesen Einrichtungen beeinflussen lassen. 20 % der befragten Anleger attestieren der Pflegebranche eine schlechte Qualität. Nur 23 % der Befragten einer Studie von Immac haben Vertrauen in diese Anlageklasse (Quelle: [www.rohmert-medien.de/date/2010/06/page/6](http://www.rohmert-medien.de/date/2010/06/page/6)).

Wenn es gelingt, private Anleger über die soziale Verantwortung für die älteren Mitmenschen und die faktisch bestehenden Erfordernisse zum Bau dieser Pflegeeinrichtungen aufzuklären, könnte der Anteil am Transaktionsvolumen auf dem deutschen Sozial- und Seniorenimmobilienmarkt in den kommenden Jahren steigen.

#### **d) Wohnimmobilien**

Im Gegensatz zur spezialisierten Form der Sozial-/ Seniorenimmobilien werden die sonstigen Wohnimmobilien (vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, die sog. Zinshäuser) deutlich stärker nachgefragt (Quelle: <http://www.kon-ii.de/ivd-marktausblick-2011-presse-997.html>).

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als stabil. Vor allem in den Ballungsgebieten werden aufgrund des enormen Wohnungsbedarfs die Mieten steigen. Durch die Zuwanderung von Arbeitskräften aus den ländlich geprägten Regionen und durch die überproportional zunehmende Anzahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten wird sich die über Jahre gewachsene Versorgungslücke noch vergrößern.

Das führt im Ergebnis dazu, dass Wohnimmobilien in Ballungszentren als durchaus sichere Kapitalanlage eingeschätzt werden.

Sehr stark nachgefragt sind Gebäude, bei deren Konzeption auf energieeffizientes Bauen geachtet wurde. Das minimiert die Risiken der Anlage deutlich.

## **2. Haupttätigkeitsbereiche und Unternehmensstrategie**

Die AVW Grund AG ist eine neu gegründete 100 %-ige Tochtergesellschaft der AVW Immobilien AG. Die AVW Grund AG ist bisher noch nicht operativ tätig geworden. Sie soll den Geschäftsbereich Bestandhaltung eigener Immobilien in der AVW-Gruppe ausbauen. Die AVW-Gruppe ist in der Projektentwicklung von Immobilien tätig. Hierbei werden Projekte grundsätzlich nach der Entwicklungsphase stets im Auftrag für Dritte gebaut. Jedoch ist auch die Aufnahme von Projekten für eine begrenzte Zeit in den eigenen Bestand teilweise eine interessante Option, um Wertsteigerungen zu erzielen und die Objekte dann nach einem mittelfristigen Zeitraum zu veräußern. Gerade in der Anfangsphase bis zum Vollvermietung eines Objektes und Etablierung der Immobilie im Umfeld besteht aus Sicht der Emittentin Wertsteigerungspotential. Angestrebt ist eine Haltedauer für die Objekte von zwei bis fünf Jahren. Im AVW-Konzern soll die Emittentin diese Aufgabe gezielt übernehmen. Der Veräußerungszeitraum soll dabei jeweils nach dem aktuellen Marktumfeld bestimmt werden, um auf diese Weise einen möglichst attraktiven Verkaufspreis zu realisieren. Die Verwaltungsleistungen während der Haltedauer erbringt die AVW Immobilien AG.

Die Verwaltung durch die AVW Immobilien AG umfasst hierbei zum einen die Betreuung und Bedienung von technischen Anlagen, das Wartungs-, Inspektions- und Instandhaltungsmanagement von bebauten Immobilien, Planfeststellungen und die Dokumentation der Bauerstellung sowie die Erstellung von Vertragsleistungsverzeichnissen, die Bewertung von Betriebskosten, die Erstellung von Konzepten zur Betriebskostenoptimierung auf Basis von technischen Analysen und die Entwicklung von Betreiberkonzepten. Darüber hinaus werden auch kaufmännische Dienstleistungen wie das Nutzer- und Mietvertragsmanagement, die Einziehung der Mieten und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen sowie die sonstige Betreuung der Mieter durch die eigene Hausverwaltung angeboten.

### **3. Abhängigkeiten**

Die AVW Grund AG wird als Tochtergesellschaft der AVW Immobilien AG als Konzerngesellschaft geführt. Sie ist damit letztlich von der AVW Immobilien AG abhängig. Da die AVW-Gruppe insgesamt von Herrn Frank Albrecht abhängig ist, ist auch die Emittentin von Herrn Albrecht abhängig. Schließlich soll die AVW-Gruppe auch der wesentliche Lieferant von Immobilienprojekten für die AVW Grund AG werden sowie die Immobilien verwalten.

### **4. Wettbewerbsstärken**

Als Wettbewerbsstärke sieht die AVW Grund AG an, dass sie auf das Know-how, den guten Ruf und die Projekte der AVW-Gruppe zurück greifen kann und damit auch von den Wettbewerbsstärken der AVW-Gruppe profitiert, die im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Garantin – Wettbewerbsstärken“ beschrieben sind.

## **5. Wesentliche Verträge**

Wesentliche Verträge, welche bei der AVW Grund AG nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass die AVW Grund AG eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind, gibt es mit Ausnahme des folgenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der Emittentin und der AVW Immobilien AG nicht:

Die Emittentin und die Garantin haben einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Emittentin als abhängiger Gesellschaft abgeschlossen. Danach sind von der Emittentin alle Jahresüberschüsse an die Garantin abzuführen. Umgekehrt hat die Garantin alle Verluste der Emittentin auszugleichen. Dies führt zu einer weiteren Mithaftung der Garantin für die Verbindlichkeiten aus der Anleihe. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit noch der Zustimmung der Hauptversammlung der Garantin.

## **6. Investitionen**

Seit dem Datum ihrer Gründung hat die AVW Grund AG keine wichtigen Investitionen getätigt. Es sind auch keine wichtigen künftigen Investitionen der AVW Grund AG bereits konkret beschlossen. Insbesondere wurden noch keine konkreten Investitionen in Immobilien vom Vorstand beschlossen.

## **7. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden**

Es gibt keine Rechtsstreitigkeiten, an denen die Emittentin innerhalb der letzten zwölf Monate beteiligt war, bzw. die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten. Während der letzten zwölf Monate war die Emittentin darüber hinaus nicht Partei von staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich solcher Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft ausgewirkt haben bzw. noch auswirken könnten.

## **8. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **a) Formvorschriften**

#### **aa) Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO)**

Gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO bedarf derjenige, der Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte des späteren

Käufers verwenden will, der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 2 GewO zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung des Antragstellers beauftragten Personen die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt oder der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt, insbesondere über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder der Antragsteller in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist. Sofern die Untersagung zum Schutze der Allgemeinheit oder der im Betrieb des Antragsteller Beschäftigten erforderlich ist, kommt gemäß § 35 GewO bei Vorliegen eines Versagungsgrundes in Sinne von § 34c Abs. 2 GewO auch eine nachträgliche Entziehung der Erlaubnis in Betracht.

**bb) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 GewO ausüben, unterliegen gemäß § 1 MaBV den Beschränkungen und Regulatorien der Makler- und Bauträgerverordnung. Diese sind insbesondere in Bezug auf die Fälligkeit der Vergütungsansprüche aus dem Verkauf der Wohnimmobilien von Bedeutung. Gemäß § 3 Abs. 2 MaBV darf die vereinbarte Vergütung vor vollständiger Fertigstellung nur dann in bis zu maximal sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf fällig gestellt und vom Käufer entgegen genommen werden, wenn der Käufer ausreichend im Sinne von § 3 Abs. 1, 2 MaBV gesichert ist. Dies ist zusammengefasst dann der Fall, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam ist und kein Rücktrittsrecht besteht, eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, die Freistellung von nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten auch für den Fall der Nichtvollendung gesichert ist und die Baugenehmigung erteilt worden ist. Eine Befreiung von den Vorgaben des § 3 Abs. 1, 2 MaBV besteht nur dann, wenn dem Käufer als Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte eine Bürgschaft entsprechend §§ 2, 7 MaBV übergeben worden ist.

**cc) Baustellenverordnung (BaustellV)**

Bei der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien sind die Vorgaben der BaustellV betreffend die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der auf Baustellen Beschäftigten zu beachten. Hiernach bestehen zahlreiche Informations-, Koordinations- und Kontrollpflichten. Insbesondere ist hiernach ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator einzusetzen, der die Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsschutzes, etwa in Bezug auf Arbeitszeiten und -bedingungen, Zustand der Arbeitsmittel, Lagerung und Entsorgung etc. überwacht und dessen Hinweise zu berücksichtigen sind.

**dd) Bundesdatenschutzgesetz**

Die Verwendung von Kundendaten unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Werden persönliche Daten ohne Einwilligung der betroffenen Person verwendet oder gespeichert, kann dies zu Schadenersatzansprüchen der betroffenen Person führen und eine Ordnungswidrigkeit oder sogar eine Straftat darstellen.

**b) Bauerrichtung**

**aa) Bauträgervertrag**

Das Vertragsverhältnis mit dem Käufer der neu gebauten bzw. modernisierten Wohnimmobilien ist rechtlich als Bauträgervertrag einzustufen. Ein Bauträgervertrag unterliegt als gemischt-typischer Vertrag keinem einheitlichen gesetzlichen Statut. Vielmehr sind hinsichtlich der Verschaffung des Eigentums am Grundstück einerseits und der Errichtung der Wohnimmobilie andererseits unterschiedliche gesetzliche Vorschriften maßgeblich. Die Eigentumsverschaffung richtet sich nach den kaufrechtlichen Bestimmungen der §§ 433 ff. BGB. Ansprüche des Käufers im Falle von Sach- und Rechtsmängeln des Grundstücks können gemäß § 444 BGB - außer im Falle des arglistigen Verschweigens oder der Übernahme einer selbständigen Garantie - vertraglich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Errichtung der Wohnimmobilie sind demgegenüber die Bestimmungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts gemäß §§ 631 ff BGB maßgeblich. Der Käufer hat einen Anspruch auf Errichtung einer abnahmefähigen und vertragsgemäßen Wohnimmobilie bis zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungszeitpunkt. Bei Mängeln hat der Käufer die gesetzlichen Mängelansprüche gemäß § 634 BGB (Nacherfüllungsanspruch, Mängelbeseitigung im Wege der Selbstvornahme, Minderungsrecht, Rücktrittsrecht, Schadenersatz). Beschränkungen der Mängelansprüche des Käufers betreffend die Errichtung der Wohnimmobilie sind in allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich, vgl. § 309 Nr. 8 lit. b) BGB.

**bb) Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B)**

In den Bauverträgen zur Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien wird regelmäßig die Anwendung der VOB/B vereinbart. Die VOB/B ist ein vorformuliertes Klauselwerk, das die Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts der §§ 631 ff BGB ergänzt und teilweise modifiziert. Die VOB/B trifft insbesondere Sonderregelungen für Mängelansprüche (§§ 4, 3 VOB/B), für Leistungsverzögerungen (§ 5 Abs. 4 VOB/B), für Schadenersatzansprüche bei Behinderungen (§ 6 Abs. 6 VOB/B) und für die Abnahme (§ 12 VOB/B). Ferner wird in der VOB/B die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen (§ 14 und § 16 Abs. 3 VOB/B) sowie die Verjährung von Mängelansprüchen modifiziert (§ 13 Abs. 4 VOB/B und § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B).

**cc) Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)**

Die Vergütung der im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien beauftragten Architekten und Ingenieure richtet sich nach den zwingenden Vergütungsvorgaben der HOAI, aktuell in der Fassung vom 18. August 2009. Nach der HOAI sind die seitens des Architekten bzw. Ingenieurs zu erbringenden Leistungen in Leistungsbilder, etwa Gebäude, Ingenieurbauwerke etc. aufgeteilt, die sich gemäß § 3 Abs. 4 HOAI wiederum in neun einzelne Leistungsphasen untergliedern. Das nach der HOAI geschuldete Honorar bemisst sich grundsätzlich nach den anrechenbaren Kosten, die vorrangig durch eine Kostenberechnung, lediglich soweit diese nicht vorliegt, über eine Kostenschätzung ermittelt werden. Für die Vergütungshöhe maßgeblich sind ferner die Honorarzone, die die Schwierigkeit der Planungsanforderungen berücksichtigt, sowie der Honorarsatz, der vom Mindestsatz bis zum Höchstsatz nach der Honorartabelle reicht. Aufgrund des Mindestpreischarakters der HOAI darf der Mindestsatz nach der Honorartabelle grundsätzlich nicht unterschritten werden.

**c) Nutzung**

**aa) Wohnungsraummietverhältnisse**

**Mietrecht**

Das deutsche Wohnraummietrecht ist weitgehend auf eine soziale Absicherung des Mieters ausgerichtet, was sich insbesondere in der Beschränkung des Vermieters bei der Kündigung und bei Mieterhöhungen niederschlägt. So ist etwa eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat, etwa im Fall von Eigenbedarf seitens des Vermieters oder wenn der Vermieter ansonsten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjektes gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu erzielen oder die Absicht des Vermieters, den Wohnraum in Eigentumswohnungen umzuwandeln, fallen indes nicht darunter. Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, kann er bei nicht-preisgebunden Mietverträgen unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen grundsätzlich eine Vertragsanpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. In der Regel darf der Mietzins jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % steigen. Kommt es zum Verkauf von vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, so hat der Mieter ein sogenanntes schuldrechtliches Vorkaufsrecht mit der Folge, dass er das Objekt zu den gleichen Bedingungen wie der potentielle Käufer erwerben kann. Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungsbau durch den Bund, die Länder bzw. die Kommunen bestehen darüber hinaus Beschränkungen für den Förderempfänger in Hinsicht auf die Auswahl der Mieter (Inhaber von Wohnberechtigt-

gungsscheinen) sowie (zeitweise) in Bezug auf die Höhe der Miete (die zur Deckung aller laufenden Aufwendungen für das Objekt erforderliche sogenannte Kostenmiete).

### **Sonstige gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Wohnraum**

Beim Verkauf von vermieteten Wohnimmobilien, die in Wohnungseigentum umgewandelt wurden oder zur Umwandlung vorgesehen sind, und an Dritte verkauft werden sollen, gewährt das BGB dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht, so dass dieser die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie der Dritte erwerben darf. Ein Vorkaufsrecht besteht allerdings nicht, wenn bereits zum Zeitpunkt der Vermietung Wohnungseigentum bestand oder eine Umwandlung in Wohnungseigentum konkret beabsichtigt war. Der Eigentümer bzw. Vermieter einer Immobilie (Wohn- oder Gewerbeimmobilie) muss auf Nachfrage eines Kauf- oder Mietinteressenten einen Energieausweis, der die Energieeffizienz der Immobilie ausweist, vorlegen. Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Gebäude (Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 1. Oktober 2007) als auch für Bestandsgebäude. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gilt nicht nur im Falle eines Verkauf eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks, sondern auch für den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum sowie den Verkauf eines grundstücksgleichen Rechts an einem bebauten Grundstück. Auch bei der Durchführung von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen und An- oder Ausbauten ist ein Energieausweis zu erstellen. Eine weitere Verpflichtung der Energieeinsparverordnung vom 29. April 2009 ist die Durchführung von baulichen Änderungen zum Zwecke der Energieeinsparung. Alle genannten Pflichten sind bußgeldbewehrt.

#### **bb) Geschäftsraummietverhältnisse**

Mietverhältnisse für Geschäftsräume unterliegen nicht den sozialen Schutzvorschriften.

Geschäftsräume sind solche Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden.

Grenze des freien Vertragsrechtes bieten die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 305 ff. BGB.

Danach gelten für vorformulierte Vertragsbedingungen in Gewerbemietverträgen, die in einer Vielzahl von Fällen verwendet werden, einschränkende Vorschriften.

#### **d) Abschreibung**

Für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden bestehen besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Bei einem Gebäude, welches als historisches Baudenkmal registriert ist, bedarf dessen Veränderung oder eine Nutzungsänderung einer behördlichen Erlaubnis. Darüber hinaus ist der Eigentümer verpflichtet, einen beabsichtigten Verkauf des Bauwerks der zuständigen Behörde anzuzeigen. Häufig verfügen die Gemeinden, in denen das Bauwerk gelegen ist, zudem über ein Vorkaufsrecht.

## **IX. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER GARANTIN**

Bei der AVW Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend zusammen „**AVW-Gruppe**“ genannt) handelt es sich um ein Immobilienunternehmen mit drei Geschäftssegmenten. Das Geschäftsmodell gliedert sich in das Segment bzw. den Geschäftsbereich „Projektentwicklung/Bau“, in das Segment bzw. den Geschäftsbereich „Bestandshaltung“, und in das Segment bzw. den Geschäftsbereich „Immobilien- und Center-Management“. Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt im Geschäftssegment „Projektentwicklung/Bau“. Sämtliche Tätigkeiten werden im Inland, überwiegend im norddeutschen Raum, entfaltet.

### **1. Wichtigste Märkte**

Die AVW Immobilien AG ist auf dem gleichen Markt tätig wie die AVW Grund AG, daher wird auf die Ausführungen unter „Geschäftstätigkeit der Emittentin - Wichtigste Märkte“ verwiesen.

### **2. Haupttätigkeitsbereiche**

Die Geschäftstätigkeit der AVW-Gruppe 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 der AVW-Gruppe 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.

Die AVW-Gruppe baut ca. drei Projekte pro Jahr. In einem ersten Schritt identifiziert die AVW-Gruppe dabei über ihr Netzwerk bei Immobilienmaklern, Kommunen und anderen Vermittlern interessante Grundstücke, auf denen ein Immobilienprojekt neu errichtet werden kann oder eine bestehende Immobilie umgebaut und / oder erweitert werden kann. Um geeignete Grundstücke zu identifizieren, werden im Vorfeld Markt- und Nachfrageanalysen als Grundlage erstellt.

Bei der Projektentwicklung erfolgt auf der Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die Sicherung des Grundstücks über Grundstückserwerb oder entsprechende

Kaufoptionen. Dabei werden parallel die baurechtlichen Möglichkeiten zur Grundstücksausnutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Anschließend entwickelt die AVW-Gruppe diese Immobilien nutzungsorientiert. Wesentliche Strategie hierbei ist es, interessante Ankermieter für das Projekt zu identifizieren und um diese Ankermieter herum eine Immobiliennutzung zu entwickeln. Hierzu wird von der AVW-Gruppe eine Bau- und Leistungsbeschreibung aufbereitet und Mietvertragsverhandlungen werden geführt. Diese erste vorbereitende Phase, in der die AVW-Gruppe auf eigenes Risiko tätig ist, dauert ca. ein Jahr. Typischerweise bei Erreichen eines Vermietungsstandes von ca. 75 % schließt die AVW-Gruppe dann einen Projektentwicklungs- und Generalunternehmervertrag mit einem Investor ab. Erwerber der Objekte und damit Kunden der AVW-Gruppe sind typischerweise nationale und internationale Privatpersonen und institutionelle Anleger. Als neuer konzerninterner Kunde soll nunmehr die Emittentin hinzutreten.

Die Baubetreuung und Baudurchführung umfasst die gesamte Durchführung der Baumaßnahme. Die zwischen der AVW-Gruppe und dem jeweiligen Bauherrn abgeschlossenen Generalübernehmerverträge beinhalten in der Regel einen Festpreis und einen konkreten Fertigstellungstermin. Während der Durchführung der Baumaßnahme übernimmt die AVW Immobilien AG die individuelle Bauantragsstellung, Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens sowie die Grundsteinlegung und die Bauerrichtung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an den jeweiligen Mieter oder Bauherrn. Die Bauerrichtung führen dabei unter der Aufsicht der AVW-Gruppe Subunternehmer durch. Hierbei bezieht die AVW-Gruppe auch externe Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmer in den planerischen und erstellenden Prozess mit ein. Die Baukosten werden auf Basis von Erfahrungswerten kalkuliert.

In einem zweiten Schritt erfolgt dann anschließend die Durchführung des Bauprojektes. Bei Modernisierungen oder Erweiterungen dauert dies typischerweise ein Jahr, bei vollständiger Neuerrichtung beträgt die typische Bauzeit zwischen 12 und 16 Monaten. In den Generalübernehmerverträgen wird typischerweise eine Anzahlung in Höhe von 10 % vereinbart sowie des Weiteren eine Bezahlung nach Baufortschritt. Die Anzahlung in Höhe von 10 % wird typischerweise hinterlegt oder durch ein Aval einer Bank seitens der AVW-Gruppe abgesichert. Demgemäß muss die AVW-Gruppe stets die einzelnen Bauabschnitte vorfinanzieren. Hierfür nimmt die AVW-Gruppe entsprechende Projektfinanzierungen in Anspruch.

#### *Segment Bestandshaltung*

Im Segment Bestandshaltung werden die eigenen temporär gehaltenen Immobilien der AVW-Gruppe vermietet und verwaltet. Dabei übernimmt die AVW-Gruppe 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. Dies betrifft zum einen die Betreuung und Bedienung von technischen Anlagen, das Wartungs-, Inspektions- und Instandhaltungsmanagement von bebauten Immobilien, Planfeststellungen und die Dokumentation der Bauerstellung sowie der Erstellung von Vertragsleistungsverzeichnissen, die Bewertung von Betriebskosten, die Erstellung von Konzepten zur Betriebskostenoptimierung auf Basis von technischen Analysen, und die Entwicklung von Betreiberkonzepten. Weiterhin werden kaufmännische Dienstleistungen wie das Nutzer- und Mietvertragsmanagement, die Einziehung der Mieten und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen sowie die sonstige Betreuung der Mieter durch die eigene Hausverwaltung angeboten. Darüber hinaus sucht die AVW-Gruppe auf Grundlage der von ihr erarbeiteten und definierten Nutzungskonzepte geeignete Mietergruppen für einzelne Projekte und Objekte im Neu- und Bestandsgeschäft. Potenzielle Mieter werden dabei direkt angesprochen und im günstigsten Fall bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrages begleitet. Die AVW-Gruppe betreut sowohl eigene als auch fremde Immobilien und verwaltet diese. Über die allgemeine Immobilienverwaltung hinaus bietet die AVW-Gruppe das vollständige Center-Management für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren an.

### **3. Abhängigkeiten**

Der Vorstand der AVW Immobilien AG, Herr Willy Koch, verfügt über wesentliche Marktkenntnisse und Kontakte, die maßgeblich zum aktuellen Geschäftserfolg der AVW-Gruppe beitragen. Sollte Herr Koch der AVW-Gruppe nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die AVW-Gruppe dies kurzfristig kompensieren könnte.

Die AVW-Gruppe ist darüber hinaus - historisch gewachsen und abnehmend - von dem Gründer der AVW-Gruppe, Herrn Frank Albrecht, abhängig.

In der Vergangenheit wurde ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse mit Personen und Unternehmen realisiert, die dem Mehrheitsaktionär der AVW-Gruppe, Herrn Frank Albrecht, Hamburg, nahestehen. Des Weiteren hat Herr Albrecht in der Vergangenheit gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der AVW-Gruppe Bürgschaftserklärungen abgegeben und sonstige Sicherheiten bestellt, aktuell bestehen Bürgschaften in Höhe von TEUR 993. Verbindlichkeiten der AVW-Gruppe gegenüber Herrn Albrecht und diesem nahestehenden Personen und Unternehmen bestehen nicht mehr. Im Geschäftsjahr 2008/2009 hat Herr Albrecht der AVW-Gruppe auch weiteres Eigenkapital durch Forderungsverzichte zugeführt. Herr Albrecht steht der AVW-Gruppe des Weiteren auch im Tagesgeschäft mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten zur Verfügung und unterstützt die AVW-Gruppe sowohl beim Immobilienerwerb, als auch bei der Veräußerung von Projekten. Dies erfolgt auf Grundlage eines Beratervertrages.

#### **4. Unternehmensstrategie**

Die AVW-Gruppe plant, sich zukünftig weiter auf Immobilien für die Bereiche Einzelhandel und Pflegeheime zu konzentrieren und ihre hier bereits entwickelte Kompetenz weiter zu verstärken. Des Weiteren sollen um diese Nutzungsarten herum weitere interessante Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden, um auf diese Weise attraktive Gesamtimmobilien zu erstellen.

#### **5. Wettbewerbsstärken**

Nach eigener Einschätzung verfügt die AVW-Gruppe über die folgenden Wettbewerbsstärken:

Durch ihre über 30-jährige Tätigkeit im Bereich Projektentwicklung hat die AVW-Gruppe eine langjährige Erfahrung verbunden mit fundierter Marktkenntnis. Des Weiteren hat sie nach eigener Beobachtung eine gute Reputation am Markt und gilt als verlässlicher Partner. Daneben sieht die AVW-Gruppe als ihre Wettbewerbsstärke an, dass sie durch Kommunikation mit wesentlichen Marktteilnehmern insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel den Markt beständig beobachtet und so Marktentwicklungen erkennt sowie bei Bedarf ihre Konzepte, Projekte und Objekte den aktuellen Gegebenheiten anpasst.

#### **6. Wesentliche Verträge**

Derzeit ist die AVW Immobilien AG nicht Vertragspartei von wesentlichen Verträgen, welche bei der AVW-Gruppe nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied der AVW-Gruppe eine Verpflichtung oder ein Recht erlangt, die bzw. das für die Fähigkeit der Garantin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von großer Bedeutung sind.

#### **7. Investitionen**

Seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses hat die AVW Immobilien AG keine wichtigen Investitionen getätigt.

Es sind keine wichtigen künftigen Investitionen der AVW Immobilien AG bereits fest beschlossen.

#### **8. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden**

Die AVW-Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit Ansprüchen Dritter ausgesetzt und von Klagen betroffen. Nachstehend sind die Rechtsstreitigkeiten

dargestellt, an denen die Gesellschaften der AVW-Gruppe innerhalb der letzten zwölf Monate beteiligt waren, bzw. die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten, sofern sich diese erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft oder der AVW-Gruppe ausgewirkt haben bzw. noch auswirken könnten.

Vor der Kammer für Handelssachen beim Landgericht Hamburg ist derzeit ein Verfahren zwischen der AVW Immobilien AG und den Käufern eines Einkaufszentrums in Bremen anhängig. Die von den Käufern erhobene Forderung beläuft sich auf insgesamt EUR 3,9 Mio. Gerügt wird unter anderem das Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit des Einkaufszentrums.

## **9. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Hinsichtlich der Ausführungen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen wird auf die entsprechenden Darlegungen bei der Geschäftstätigkeit der Garantin im Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Emittentin - Rechtliche Rahmenbedingungen“ verwiesen.

## **X. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER EMITTENTIN**

Die AVW Grund AG wurde am 13. Dezember 2010 gegen Bareinlage gegründet und am 17. März 2011 unter der HRB 117620 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Das Grundkapital der AVW Grund AG betrug bei Gründung EUR 1.000.000,00. Die AVW Grund AG hat zum Datum dieses Prospektes ihre eigentliche Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Seit der Gründung waren keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen bzw. Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse zu verzeichnen. Für die AVW Grund AG wurde seit ihrer Gründung auch kein Jahres- oder Konzernabschluss erstellt, insofern können hinsichtlich der Quellen und der Beträge des Cashflows der AVW Grund AG keine Angaben gemacht werden. Die geprüfte Eröffnungsbilanz der AVW Grund AG zum 13. Dezember 2010 ist im Finanzteil dieses Prospektes enthalten.

## XI. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN DER GARANTIN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der AVW Immobilien AG sind den an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckten geprüften Konzernabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 30. April 2009 und 2010 und dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 31. Oktober 2010 entnommen, 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.

| <b>Ausgewählte Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in TEUR</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2010<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2009<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai 2009 -<br/>30. April 2010<br/>(geprüft)</b> | <b>1. Mai 2008 -<br/>30. April 2009<br/>(geprüft)</b> |
|--|--|--|---|---|
| Umsatzerlöse   | 12.924   | 12.193   | 28.713  | 24.304  |
| Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen                    | 9.389  | -1.506   | -8.866  | 3.384   |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 779  | 496  | 2.598   | 5.872   |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                 | -18.145  | -6.754   | -7.069  | -22.272   |
| Personalaufwand  | - 1.513  | -2.171   | -4.307  | -4.970  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                   | -2.083   | -2.587   | -7.991  | -9.354  |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                     | -1.027   | -1.001   | -2.119  | -2.049  |
| <b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>                                   | <b>270</b>   | <b>-1.327</b>  | <b>520</b>  | <b>-4.690</b>   |
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>247</b>   | <b>-1.487</b>  | <b>1.259</b>  | <b>-2.773</b>   |

| <b>Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR</b> | <b>31. Oktober 2010<br/>(ungeprüft)</b> | <b>30. April 2010<br/>(geprüft)</b> | <b>30. April 2009<br/>(geprüft)</b> |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte                          | 31                                      | 41                                  | 10                                  |
| Renditeobjekte                                       | 56.172                                  | 55.980                              | 60.155                              |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Technische Anlagen                                   | 42            | 48            | 59            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen | 303           | 372           | 507           |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                   | 733           | 912           | 668           |
| Beteiligungen  | 3.990         | 6.501         | 1.622         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                  | 0             | 1.489         | 1.525         |
| Aktive latente Steuern                               | 1.199         | 1.247         | 322           |
| Kurzfristige Vermögenswerte                          | 21.185        | 21.148        | 31.673        |
| Eigenkapital   | 23.874        | 23.626        | 22.367        |
| langfristige Schulden                                | 40.568        | 40.578        | 41.761        |
| kurzfristige Schulden                                | 19.215        | 23.534        | 32.414        |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>83.656</b> | <b>87.738</b> | <b>96.542</b> |

| <b>Ausgewählte Posten der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2010<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai -<br/>31. Oktober<br/>2009<br/>(ungeprüft)</b> | <b>1. Mai 2009 -<br/>30. April 2010<br/>(geprüft)</b> | <b>1. Mai 2008 -<br/>30. April<br/>2009<br/>(geprüft)</b> |
|--|--|--|---|---|
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit                     | -1.660   | 6.472  | 3.309   | -3.490  |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit                                | 2.516  | -2.481   | -3.076  | -2.815  |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit                               | -1.503   | -2.981   | -2.599  | 7.384   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel</b>          | <b>-647</b>  | <b>1.010</b>   | <b>-2.366</b>   | <b>1.079</b>  |

## **XII. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland**

### **1. Allgemeiner Hinweis**

Die nachfolgende Darstellung erörtert für Anleger mit unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihegläubigers.

### **2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen**

#### **a) Zinsen auf die Unternehmensanleihe**

Die Zinszahlungen der AVW Grund AG an die Anleihegläubiger unterliegen der Abgeltungsteuer. Sie ist nur anwendbar bei in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern und bei nicht in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, soweit diese mit Zinsen der beschränkten Steuerpflicht unterliegen. Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Emittentin für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers abgegolten. Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (so genanntes Veranlagungswahlrecht), wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In jedem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Günstigerprüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

#### **b) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Die Abgeltungsteuer ist anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung der Unternehmensanleihe.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Emittentin für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind im Falle von Veräußerungsgewinnen der Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers abgegolten.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen. Verluste aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

### **3. Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen**

Teilschuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen nicht der Abgeltungsteuer. Bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern sind Zinsen und Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerbefreit (so genanntes Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden zu 60 % steuermindernd berücksichtigt. Das Teileinkünfteverfahren gilt auch für Teilverschuldverschreibungen, die von Personengesellschaften gehalten werden, soweit an ihnen natürliche Personen beteiligt sind.

Bei Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es bei den geltenden Bestimmungen. Grundsätzlich unterliegen Zinszahlungen und Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen bei Körperschaften in vollem Umfang der Körperschaftsteuer von zurzeit 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) und der Gewerbesteuer. Gemäß § 3 Nr. 23 GewStG sind Unternehmensbeteiligungsgesellschaften von der Gewerbesteuerpflicht befreit, wenn sie nach dem Gesetz über Unternehmensbeteiligungsgesellschaften als solche anerkannt sind.

### **4. Erbschaft- und Schenkungssteuern**

Der Erwerb der Unternehmensanleihen von Todes wegen sowie die Schenkung der Unternehmensanleihen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen

Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

## **5. Sonstige Steuern**

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Unternehmensanleihen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Unternehmensanleihe.

**FINANZTEIL**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>I. Geprüfte Eröffnungsbilanz zum 13. Dezember 2010 der AVW Grund AG, Hamburg (HGB).....</b>                    | <b>F-3</b>   |
| A. Bilanz.....  | F-4          |
| B. Bilanz-Anhang.....   | F-5          |
| C. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....  | F-7          |
| <b>II. Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (IFRS).....</b>             | <b>F-8</b>   |
| A. Konzern-Bilanz zum 30. April 2010.....   | F-9          |
| B. Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2010.....   | F-11         |
| C. Konzern-Kapitalflussrechnung 2010.....   | F-12         |
| D. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2010.....   | F-13         |
| E. Konzern-Segmentberichterstattung 2010.....   | F-14         |
| F. Konzern-Anhang zum 30. April 2010.....   | F-15         |
| G. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....  | F-53         |
| <b>III. Geprüfter Konzernabschluss zum 30. April 2009 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (IFRS).....</b>            | <b>F-54</b>  |
| A. Konzern-Bilanz zum 30. April 2009.....   | F-55         |
| B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2009.....  | F-57         |
| C. Konzern-Kapitalflussrechnung 2009.....   | F-58         |
| D. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2009.....   | F-59         |
| E. Konzern-Segmentberichterstattung 2009.....   | F-60         |
| F. Konzern-Anhang zum 30. April 2009.....   | F-61         |
| G. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....  | F-99         |
| <b>IV. Geprüfter Einzelabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (HGB).....</b>               | <b>F-100</b> |
| A. Bilanz zum 30. April 2010.....   | F-101        |
| B. Gewinn- und Verlustrechnung für 2010.....  | F-103        |
| C. Anlagenspiegel.....  | F-104        |
| D. Anhang zum 30. April 2010.....   | F-105        |
| E. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....  | F-112        |
| <b>V. Ungeprüfter Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (IFRS).....</b> | <b>F-113</b> |

|    |   |       |
|----|---|-------|
| A  | Konzern-Bilanz zum 31. Oktober 2010 .....           | F-114 |
| B. | Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2010.....        | F-116 |
| C. | Konzern-Kapitalflussrechnung 2010 .....             | F-117 |
| D. | Konzern-Eigenkapitalentwicklungsrechnung 2010 ..... | F-118 |
| E. | Konzern-Anhang zum 31. Oktober 2010 .....           | F-119 |

**Eröffnungsbilanz zum 13. Dezember 2010 der AVW Grund AG (HGB, geprüft)**

**AVW Grund AG**

**Eröffnungsbilanz auf den 13. Dezember 2010**

| <b>Aktiva</b>                                    | EUR          | <b>Passiva</b>           | EUR          |
|--|--------------|--------------------------|--------------|
| <b>A. Umlaufvermögen</b>                         |              | <b>A. Eigenkapital</b>   |              |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 750.000,00   | I. Gezeichnetes Kapital  | 1.000.000,00 |
| Eingeforderte ausstehende Einlagen               | 250.000,00   | II. Gründungsverlust     | 994.000,00   |
| II. Guthaben bei Kreditinstituten                |              | <b>B. Rückstellungen</b> |              |
|  |              | Sonstige Rückstellungen  | 6.000,00     |
|  |              |                          |              |
|  | 1.000.000,00 |                          | 1.000.000,00 |

**AVW Grund AG  
Hamburg**

**Anhang  
zur Eröffnungsbilanz auf den 13.12.2010**

**GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

---

**Aufstellung der Eröffnungsbilanz**

Die Eröffnungsbilanz der AVW Grund AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB als kleine Kapitalgesellschaft einzuordnen.

Die AVW Grund AG wurde am 13.12.2010 mit einem Grundkapital in Höhe von € 1.000.000,00, das in 1.000.000 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt ist, gegründet. Gründer der Gesellschaft ist die AWV Immobilien AG, Buxtehude, die sämtliche Aktien übernommen hat. Das Grundkapital wurde am 13.12.2010 mit € 250.000,00 sowie am 16.12.2010 mit € 750.000,00 einbezahlt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 01. Mai eines jeden Jahres bis zum 30. April des darauffolgenden Jahres.

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen bewertet. Die Restlaufzeiten betragen weniger als ein Jahr.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Durch die sonstigen Rückstellungen werden allen erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

**ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

---

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Hierunter sind die eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von € 750.000,00, welche am 16.12.2010 eingezahlt wurden, ausgewiesen.

**Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital beträgt zum 13.12.2010 € 1.000.000,00 und ist eingeteilt in 1.000.000 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand ist vom Tag der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister an für die Dauer von fünf Jahren ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch

Ausgabe neuer Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt jedoch höchstens um € 500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen von T€ 6 berücksichtigen die anfallenden Gründungskosten.

### **SONSTIGE ANGABEN**

---

Die AVW Grund AG hat mit der der AVW Immobilien AG, die sämtliche Anteile an der AVW Grund AG besitzt, mit Datum vom 13.12.2010 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

### **Aufsichtsrat**

Folgende Damen und Herren gehören dem ersten Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Emmerich G. Kretzenbacher, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Hamburg (Vorsitzender)
- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt
- Herr Willy Koch, Vorstand, Detmold

### **Mitglieder des Vorstandes**

Zu Mitgliedern des Vorstandes sind bestellt:

- Herr Dirsko Graf von Pfeil, Kaufmann, Hamburg

Hamburg, den 22.02.2011

Herr Dirsko Graf von Pfeil  
- Vorstand -

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die AVW Grund AG

Wir haben die Eröffnungsbilanz und den Anhang der AVW Grund AG, Hamburg, zum 13. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung der Eröffnungsbilanz und des Anhangs 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 die Eröffnungsbilanz und den Anhang abzugeben. Wir haben unsere Prüfung 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 der Eröffnungsbilanz 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 der Bilanz überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter.

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 entsprechen die Eröffnungsbilanz und der Anhang den gesetzlichen Vorschriften.

Hamburg, den 18.03.2011

Treuökonom  
Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

durch:

Dirk Jessen  
Wirtschaftsprüfer

Anja Hornow  
Wirtschaftsprüferin

**Konzernabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG (IFRS, geprüft)**

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**  
**Konzer-Bilanz zum 30. April 2010**

| <b>AKTIVA</b>   | (Anhang) | <u>30.4.2010</u>            | <u>30.4.2009</u>            |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |          | €                           | €                           |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                            |          |                             |                             |
| Immaterielle Vermögenswerte                                   |          |                             |                             |
| Konzessionen und Lizenzen                                     | 1        | 40.876,00                   | 10.471,00                   |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte) | 2        | 55.980.029,47               | 60.155.339,47               |
| Sachanlagen   |          |                             |                             |
| Technische Anlagen  | 3        | 47.934,00                   | 58.948,00                   |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen          | 3        | 371.807,50                  | 507.173,50                  |
| Finanzielle Vermögenswerte                                    |          |                             |                             |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                            | 4        | 912.110,61                  | 667.610,61                  |
| Beteiligungen   | 4        | 6.501.063,49                | 1.622.449,53                |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                           | 5        | 1.488.691,69                | 1.524.906,63                |
| Aktive latente Steuern  | 12       | <u>1.247.204,27</u>         | <u>322.067,97</u>           |
|   |          | <b><u>66.589.717,03</u></b> | <b><u>64.868.966,71</u></b> |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                            |          |                             |                             |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte          |          |                             |                             |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke                             | 6        | 3.885.902,74                | 10.147.987,91               |
| Unbebaute Grundstücke   | 6        | 121.864,64                  | 121.864,64                  |
| Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte          |          |                             |                             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                    | 7        | 2.200.697,62                | 2.090.318,02                |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen                           | 7        | 2.093.376,96                | 3.758.842,29                |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                      | 7        | 93.294,06                   | 148.686,76                  |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen                     | 7        | 3.527.165,64                | 4.218.574,59                |
| Ertragsteuererstattungsansprüche                              | 7        | 86.638,26                   | 143.671,85                  |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                          | 7        | 2.180.753,18                | 1.662.685,66                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                    | 8        | 181.829,27                  | 237.145,66                  |
| Liquide Mittel  | 9        | <u>6.776.774,11</u>         | <u>9.142.965,53</u>         |
|   |          | <b><u>21.148.296,48</u></b> | <b><u>31.672.742,91</u></b> |
|   |          | <b><u>87.738.013,51</u></b> | <b><u>96.541.709,62</u></b> |

| <b>PASSIVA</b>                                      | (Anhang) | <u>30.4.2010</u>            | <u>30.4.2009</u>            |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |          | €                           | €                           |
| <b>Eigenkapital</b>                                 |          |                             |                             |
| Gezeichnetes Kapital                                | 10       | 12.826.667,00               | 12.826.667,00               |
| Kapitalrücklage                                     | 10       | 3.076.527,59                | 3.076.527,59                |
| Gesetzliche Rücklage                                | 10       | 54.424,35                   | 54.424,35                   |
| Konzernbilanzgewinn                                 | 10       | <u>7.668.524,91</u>         | <u>6.409.093,42</u>         |
|   |          | <b><u>23.626.143,85</u></b> | <b><u>22.366.712,36</u></b> |
| <b>Langfristige Schulden</b>                        |          |                             |                             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 15       | 26.312.398,46               | 27.258.814,43               |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 15       | 11.422.529,47               | 11.422.529,47               |
| Sonstige Rückstellungen                             | 14       | 693.813,00                  | 828.330,00                  |
| Minderheitenanteile                                 | 11       | 2.149.386,53                | 2.222.465,98                |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | 15       | <u>0,00</u>                 | <u>28.367,82</u>            |
|   |          | <b><u>40.578.127,46</u></b> | <b><u>41.760.507,70</u></b> |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                        |          |                             |                             |
| Steuerrückstellungen                                | 13       | 264.974,00                  | 747.353,00                  |
| Sonstige Rückstellungen                             | 14       | 3.607.660,65                | 3.299.864,00                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 15       | 9.064.470,79                | 12.259.855,52               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 15       | 3.403.829,57                | 7.360.012,79                |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 15       | 0,00                        | 3.157.473,48                |
| Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen           | 15       | 2.437.851,95                | 0,00                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 15       | 139.858,46                  | 101.323,25                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 15       | 0,00                        | 12.461,44                   |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 15       | 4.612.706,70                | 5.462.899,81                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                          | 8        | <u>2.390,08</u>             | <u>13.246,27</u>            |
|   |          | <b><u>23.533.742,20</u></b> | <b><u>32.414.489,56</u></b> |
|   |          | <b><u>87.738.013,51</u></b> | <b><u>96.541.709,62</u></b> |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**  
**Konzerngesamtergebnisrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

|   | (Anhang) | 1.5.2009 -<br>30.4.2010<br>€ | 1.5.2008 -<br>30.4.2009<br>€ |
|---|----------|------------------------------|------------------------------|
| Umsatzerlöse  | 16       | 28.712.952,98                | 24.303.995,65                |
| Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen         | 17       | -8.866.263,94                | 3.384.192,27                 |
| Sonstige betriebliche Erträge                             | 18       | 2.597.762,29                 | 5.872.409,06                 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen      | 19       | <u>-7.069.027,07</u>         | <u>-22.271.855,48</u>        |
| <b>Rohergebnis</b>  |          | <b>15.375.424,26</b>         | <b>11.288.741,50</b>         |
| Personalaufwand   | 20       | - 4.306.967,50               | - 4.970.317,84               |
| Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 20       | -151.506,58                  | -200.336,27                  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                        | 21       | -7.990.503,93                | -9.354.402,97                |
| Beteiligungsergebnis                                      | 22       | 20.000,00                    | 15.000,00                    |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                      | 23       | 203.977,86                   | 373.182,38                   |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                          | 23       | -2.118.918,77                | -2.048.565,81                |
| Neubewertung der Renditeobjekte                           | 2        | -485.000,00                  | 268.012,00                   |
| Sonstige Steuern  | 24       | <u>-26.453,34</u>            | <u>-61.466,68</u>            |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                         |          | <b>520.052,00</b>            | <b>-4.690.153,69</b>         |
| Ertragsteuern   | 25       | 736.723,56                   | 1.726.330,07                 |
| Verlustanteile Minderheiten                               | 11       | <u>2.655,93</u>              | <u>191.306,09</u>            |
| <b>Konzernergebnis</b>                                    |          | <b>1.259.431,49</b>          | <b>-2.772.517,53</b>         |
| Sonstiges Ergebnis  | 10       | <u>0,00</u>                  | <u>0,00</u>                  |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>                              |          | <b><u>1.259.431,49</u></b>   | <b><u>-2.772.517,53</u></b>  |
| <br>  |          |                              |                              |
| <b>Ergebnis je Aktie</b>                                  | 29       | <b>0,10 €</b>                | <b>-0,22 €</b>               |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**  
**Konzernkapitalflussrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

|   | (Anhang) | 1.5.2009 -<br>30.4.2010<br>€ | 1.5.2008 -<br>30.4.2009<br>€ |
|---|----------|------------------------------|------------------------------|
| Konzernergebnis   |          | 1.259.431,49                 | -2.772.517,53                |
| Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen                 | 20       | 151.506,55                   | 200.336,27                   |
| Neubewertung der Renditeobjekte   | 2        | 485.000,00                   | -268.012,00                  |
| Erträge aus Fertigungsaufträgen   | 7        | -1.586.605,49                | -160.879,96                  |
| Veränderung der latenten Steuern  | 12       | -925.136,30                  | -2.078.408,75                |
| Veränderung der Rückstellungen  | 13, 14   | -309.099,35                  | 1.310.549,70                 |
| Verluste und Gewinne aus Abgang von langfristigen Vermögenswerten         | 1-5      | 1.607.946,14                 | -12.465,55                   |
| Erträge aus Forderungsverzichten von Aktionären                           | 18       | 0,00                         | -4.500.000,00                |
| Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva                            | 6, 7, 8  | 9.432.888,42                 | 2.894.271,37                 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva                     | 15       | <u>-6.806.649,70</u>         | <u>1.897.170,29</u>          |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                      |          | <b><u>3.309.281,76</u></b>   | <b><u>-3.489.956,16</u></b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen  | 1, 3     | -120.077,07                  | -229.181,04                  |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte                          | 2        | -213.985,00                  | -2.490.310,00                |
| Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte | 4, 5     | -5.245.602,18                | -383.196,25                  |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen      | 1, 3     | 31.767,85                    | 28.298,32                    |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften                | 2        | 2.381.330,00                 | 0,00                         |
| Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten  | 4, 5     | <u>90.284,75</u>             | <u>259.748,74</u>            |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                             |          | <b><u>-3.076.281,65</u></b>  | <b><u>-2.814.640,23</u></b>  |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten                                | 15       | 2.738.000,00                 | 10.840.171,99                |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten                                 | 15       | <u>-5.337.191,53</u>         | <u>-3.456.109,44</u>         |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                            |          | <b><u>-2.599.191,53</u></b>  | <b><u>7.384.062,55</u></b>   |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel                        | 9        | -2.366.191,42                | 1.079.466,16                 |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode                                      | 9        | <u>9.142.965,53</u>          | <u>8.063.499,37</u>          |
| <b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>                                 | 9        | <b><u>6.776.774,11</u></b>   | <b><u>9.142.965,53</u></b>   |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**

**Konzerneigenkapitalentwicklung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

|                             | (Anhang) | Gezeichnetes<br>Kapital<br>€ | Kapital-<br>rücklage<br>€ | Gesetzliche<br>Rücklage<br>€ | Konzernbilanz-<br>gewinn<br>€ | Gesamt<br>€          |
|-----------------------------|----------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Stand 1. Mai 2008</b>    | 10       | <b>12.826.667,00</b>         | <b>3.076.527,59</b>       | <b>54.424,35</b>             | <b>9.181.610,95</b>           | <b>25.139.229,89</b> |
| Konzerngesamtergebnis       |          | 0,00                         | 0,00                      | 0,00                         | -2.772.517,53                 | -2.772.517,53        |
| <b>Stand 30. April 2009</b> | 10       | <b>12.826.667,00</b>         | <b>3.076.527,59</b>       | <b>54.424,35</b>             | <b>6.409.093,42</b>           | <b>22.366.712,36</b> |
| Konzerngesamtergebnis       |          | 0,00                         | 0,00                      | 0,00                         | 1.259.431,49                  | 1.259.431,49         |
| <b>Stand 30. April 2010</b> | 10       | <b>12.826.667,00</b>         | <b>3.076.527,59</b>       | <b>54.424,35</b>             | <b>7.668.524,91</b>           | <b>23.626.143,85</b> |

AMV Investitions in ASt  
 B-mittel beschl.

Moore & van der Grinten vertriebs GmbH - 01.01.2010 bis 30. April 2010

|   | 1.1.2010 bis 31.12.2010 |                    |                                       |                               |                   | 1.1.2009 bis 31.12.2009 |                      |                   |                                       |                               |                     |                     |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
|   | Forderungen/Verkauf     | Zu-/Abnahme        | Investitions- und<br>Operativvermögen | Aktiva des Eigen-<br>Kapitals | Übertrag          | Kapital                 | Forderungen/Verkauf  | Zu-/Abnahme       | Investitions- und<br>Operativvermögen | Aktiva des Eigen-<br>Kapitals | Übertrag            |                     |
| Kapital der Aktionäre                   | 22.868.328,19           | 3.276.324,89       | 2.208.204,12                          | 71.129,85                     | 0,00              | 29.715.882,96           | 18.122.262,96        | 3.267.156,05      | 2.208.204,12                          | 347.229,02                    | 0,00                | 29.808.886,98       |
| Investitionsvermögen                    | 36.526,02               | 1.148.178,08       | 34.209,00                             | 0,00                          | -4.281.565,26     | 8,98                    | 22.621,00            | 0,00              | 122.662,98                            | -112.642,98                   | -112.642,98         | 8,98                |
| Operativvermögen                        | 275.297.829,45          | -8.913.188,02      | 7.188.278,13                          | -71.836,86                    | -4.281.565,26     | 229.712.807,46          | -18.122.262,96       | 3.267.156,05      | -2.208.204,12                         | 219.879,00                    | -112.642,98         | 229.712.807,46      |
| <b>Eigenkapital</b>                     | <b>8.847.824,28</b>     | <b>-429.835,71</b> | <b>-112.204,46</b>                    | <b>-4.281.565,26</b>          | <b>173.865,58</b> | <b>1.229.491,46</b>     | <b>-4.281.565,26</b> | <b>346.479,08</b> | <b>-204.208,71</b>                    | <b>-204.208,71</b>            | <b>3.941.123,07</b> | <b>6.272.817,82</b> |
| <b>sonst</b>                            |                         |                    |                                       |                               |                   |                         |                      |                   |                                       |                               |                     |                     |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | 1.225.284,77            | 8.329,26           | 122,08                                | 6.648.227,21                  | 0,00              | 2.888.796,36            | 342,95               | 129.244,40        | 0,00                                  | 342,95                        | 0,00                | 292.828,98          |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | 0,00                    | 0,00               | 0,00                                  | 0,00                          | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 | 0,00              | 0,00                                  | 0,00                          | 0,00                | 0,00                |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | -2.284,00               | -48.294,91         | 0,00                                  | -462.792,27                   | 0,00              | -121.284,89             | -462,20              | -47.294,10        | 0,00                                  | -462,20                       | 0,00                | -121.284,89         |
| Zinsen                                  | 1.617,20                | 31.284,09          | 2.228,09                              | 1.969.642,27                  | -272.308,27       | 209.877,69              | 209,27               | 129.244,40        | 12.882,29                             | 209,27                        | -129.244,40         | 209.877,69          |
| Zinsen                                  | -12.184,79              | -4.225.272,42      | -12.229,09                            | -462.292,19                   | 272.308,27        | -6.119.949,77           | -41.229,09           | -4.225.272,42     | -12.229,09                            | -41.229,09                    | 0,00                | -6.119.949,77       |
| Wertaufholung der Wertpapiere           | 0,00                    | -482.222,00        | 0,00                                  | 0,00                          | 0,00              | -482.222,00             | 0,00                 | 229.272,00        | 0,00                                  | 0,00                          | 0,00                | 229.272,00          |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | 0,00                    | -207.287,47        | -20.862,71                            | 1.122.222,79                  | 0,00              | 229.272,00              | -422,00              | -212.279,09       | -20.862,71                            | 0,00                          | 0,00                | 229.272,00          |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | 12.819.222,28           | 88.873.264,22      | 1.222.222,08                          | 12.222.222,08                 | 22.222.222,08     | 22.222.222,08           | 22.222.222,08        | 22.222.222,08     | 22.222.222,08                         | 22.222.222,08                 | 22.222.222,08       | 22.222.222,08       |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | 8.222.222,14            | 22.122.222,14      | 22.222.222,14                         | 22.222.222,14                 | 22.222.222,14     | 22.222.222,14           | 22.222.222,14        | 22.222.222,14     | 22.222.222,14                         | 22.222.222,14                 | 22.222.222,14       | 22.222.222,14       |
| Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren | 0,00                    | 22.222.222,14      | 22.222.222,14                         | 22.222.222,14                 | 22.222.222,14     | 22.222.222,14           | 22.222.222,14        | 22.222.222,14     | 22.222.222,14                         | 22.222.222,14                 | 22.222.222,14       | 22.222.222,14       |

Dieser Bericht enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Informationen zum Zustand des Konzernvermögens.

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr  
vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

**Grundsätze der Rechnungslegung**

---

**Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG, Buxtehude (im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2010 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

| <b>Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)</b> |   |
|--|---|
| IFRS 7   | Finanzinstrumente: Angaben (geändert)   |
| IAS 1  | Darstellung des Abschlusses (geändert)  |
| IAS 23   | Fremdkapitalkosten (geändert)   |
| IFRIC 9 und IAS 39                                 | Neubeurteilung eingebetteter Derivate / Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung |
| Diverse  | IFRS Verbesserungsprojekt 2008  |

Durch die erstmalige Anwendung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ in seiner geänderten Form wird die Entwicklung des Eigenkapitals, die nicht auf Transaktionen mit den Anteilseignern in ihrer Eigentümerstellung zurückzuführen ist, in einer Gesamtergebnisrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung und Aufstellung der im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral mit dem Eigenkapital verrechneten Gewinne und Verluste) gleichwertig dargestellt. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung fokussiert sich nunmehr auf Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Funktion als Eigentümer. Die Erstanwendung des überarbeiteten IAS 1 führt teilweise nur zu einer veränderten Darstellung ansonsten gleich bleibender Vorschriften zur Bilanzierung und Bewertung der Geschäftsvorfälle.

Die Erweiterungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ führten zu zusätzlichen Angaben bezüglich verwendeter Bewertungsmethoden von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie zu Art und Ausmaß von Risiken im Anhang.

Die übrigen Erstanwendungen der neuen Rechnungslegungsvorschriften haben sich auf den Abschluss nicht ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

| <b>Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC)</b> |
|--|
|--|

|          |  |
|----------|--|
| IFRS 1   | Erstmalige Anwendung der IFRS (Änderungen)                                       |
| IFRS 2   | Aktienbasierte Vergütung (Änderungen)  |
| IFRS 3   | Unternehmenszusammenschlüsse (Änderungen)  |
| IFRS 9   | Finanzinstrumente  |
| IAS 24   | Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Änderungen) |
| IAS 27   | Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (Änderungen)                    |
| IAS 39   | Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderungen)                             |
| IFRIC 9  | Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung                                 |
| IFRIC 12 | Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen   |
| IFRIC 15 | Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien                                |
| IFRIC 16 | Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb       |
| IFRIC 17 | Sachauschüttungen an Eigentümer  |
| IFRIC 18 | Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden                                      |
| IFRIC 19 | Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente             |
| Diverse  | IFRS Verbesserungsprojekt 2009 und 2010  |

Die AVW erwartet aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das Geschäftsjahr der AVW läuft vom 1. Mai eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen enden ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt eingetragene AVW Immobilien AG hat ihren Sitz in 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1, Bundesrepublik Deutschland. Die AVW entwickelt, finanziert, baut und verwaltet Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten, um so den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wird im Anschluss an die Billigung in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft, die am 22. September 2010 stattfindet, zur Veröffentlichung freigegeben.

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die AVW die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden diese als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert, da ihre beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2010 einbezogen:

| <b>Tochterunternehmen</b>  | <b>Beteiligung<br/>(in %)</b> |
|--|-------------------------------|
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude                               | 100                           |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude                          | 100                           |
| Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude  | 100                           |
| AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                       | 100                           |
| AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude   | 100                           |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude                          | 100                           |
| AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                          | 100                           |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude                 | 100                           |
| Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG,<br>Buxtehude | 94,9                          |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG,<br>Buxtehude  | 94,9                          |
| AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude                               | 74                            |
| Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude                               | 80                            |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude                             | 80                            |
| Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)  | 70                            |
| AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                                  | 80                            |

Zum 30. April 2010 wird die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 50% der Stimmrechte beteiligt ist, im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Für das quotenkonsolidierte Unternehmen sind zum 30. April 2010 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

| Quotenkonsolidiertes Unternehmen    | Kurzfristige Vermögenswerte<br>T€ | Langfristige Vermögenswerte<br>T€ | Kurzfristige Schulden<br>T€ | Langfristige Schulden<br>T€ | Erträge<br>T€    | Aufwendungen<br>T€ |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG | 163<br>(Vj. 139)                  | 2.164<br>(Vj. 2.009)              | 61<br>(Vj. 122)             | 1.847<br>(Vj. 1.817)        | 163<br>(Vj. 172) | 147<br>(Vj. 276)   |

Zum 30. April 2010 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe), an der der Konzern mit 33,33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2010 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

| Assoziiertes Unternehmen                        | Gesamtbetrag der Vermögenswerte<br>T€ | Gesamtbetrag der Schulden<br>T€ | Erträge des Geschäftsjahres<br>T€ | Ergebnis des Geschäftsjahres<br>T€ |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH | 164<br>(Vj. 141)                      | 163<br>(Vj. 139)                | 54<br>(Vj. 58)                    | -21<br>(Vj. -17)                   |

Das assoziierte Unternehmen wird wie im Vorjahr auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 0 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Verlust beläuft sich auf T€ 21 (Vj. T€ 17). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 213 (Vj. T€ 209).

Im Ergebnis hat sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum Vorjahr wie folgt geändert:

- Mit Wirkung zum 26. April 2010 wurden 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude, veräußert. Der Kaufpreis betrug T€ 80. Die weiteren 5,1% der Anteile werden unter der Position Beteiligungen ausgewiesen.
- Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. Dezember 2009 wurde die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude, aufgelöst. Die Eintragung der Auflösung im Handelsregister erfolgte am 21. Dezember 2009.

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht sämtlich von untergeordneter Bedeutung sind, hält die AVW unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Stimmrechte:

| <b>Gesellschaft</b>   | <b>Beteiligung<br/>(in %)</b> | <b>Eigenkapital (HGB)<br/>(in T€)</b> | <b>Ergebnis (HGB)<br/>(in T€)</b> |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude  | 100,00                        | 88 <sup>1)</sup>                      | 11 <sup>1)</sup>                  |
| Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude  | 100,00                        | 22 <sup>1)</sup>                      | -1 <sup>1)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude                   | 100,00                        | 1 <sup>2)</sup>                       | -10 <sup>2)</sup>                 |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude             | 100,00                        | 21 <sup>2)</sup>                      | -3 <sup>2)</sup>                  |
| Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Buxtehude  | 100,00                        | 2 <sup>2)</sup>                       | -9 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 4 <sup>2)</sup>                       | -10 <sup>2)</sup>                 |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 4 <sup>2)</sup>                       | -10 <sup>2)</sup>                 |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 21 <sup>2)</sup>                      | 13 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude             | 100,00                        | 61 <sup>2)</sup>                      | 15 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 17 <sup>2)</sup>                      | 8 <sup>2)</sup>                   |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 2 <sup>2)</sup>                       | -6 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 2 <sup>2)</sup>                       | -6 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude           | 100,00                        | 2 <sup>2)</sup>                       | -9 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 2 <sup>2)</sup>                       | -6 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 1 <sup>2)</sup>                       | -2 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude             | 100,00                        | 1 <sup>2)</sup>                       | -2 <sup>2)</sup>                  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00                        | 1 <sup>2)</sup>                       | -2 <sup>2)</sup>                  |
| Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude                      | 80,00                         | 59 <sup>1)</sup>                      | 0 <sup>1)</sup>                   |
| AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude | 80,00                         | 33 <sup>1)</sup>                      | 0 <sup>1)</sup>                   |
| BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude                                     | 69,64                         | 545 <sup>1)</sup>                     | -10 <sup>1)</sup>                 |

|  |       |                  |                  |
|--|-------|------------------|------------------|
| AVW - Albrecht Gemeinnützige<br>Stiftung GmbH, Buxtehude | 34,00 | 14 <sup>1)</sup> | -1 <sup>1)</sup> |
|--|-------|------------------|------------------|

- 1) Stand zum 31. Dezember 2009  
2) Stand zum 30. April 2010

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit den erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden und Eventualschulden (entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten) zum Erwerbszeitpunkt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des Konzerns sind. Dadurch wird dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet, dass der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge der gemeinschaftlich geführten Unternehmen entsprechen der Beteiligungsquote der AVW an diesen Unternehmen. Die quotale Kapitalkonsolidierung erfolgt analog zur Vorgehensweise bei der Vollkonsolidierung.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, (assoziierte Unternehmen) werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz als Verbindlichkeit unter der Position „Minderheitenanteile“ und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Gewinn- bzw. Verlustanteile Minderheitenanteile“ ausgewiesen.

## **Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und, soweit zutreffend, außerplanmäßiger Abschreibungen (Wertminderungen) bewertet. Die Abschreibungen werden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Immaterielle Vermögensgegenstände mit unbegrenzten Nutzungsdauern liegen nicht vor.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Unter den Renditeobjekten werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeobjekte werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten, wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die beizulegenden Zeitwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter auf Basis von Marktdaten nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Eine planmäßige Abschreibung der Immobilien erfolgt nicht. Im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien liegen nicht vor.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zwanzig Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt, mindestens jedoch einmal jährlich am Bilanzstichtag.

## Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – „FTPL“)
2. Darlehen und Forderungen (loans and Receivables – „LaR“)
3. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale financial Assets – „AFS“)

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Zu 1.)

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, welche von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt wurde. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in der Kategorie „als zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr waren dieser Kategorie, wie auch im Vorjahr, keine finanziellen Vermögenswerte zuzuordnen.

Zu 2.)

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten enthalten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zu 3.)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, gelten hiervon abweichende Sondervorschriften. Diese finanziellen Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten zu bewerten. Dies gilt bei der AVW für die Anteile an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Die AVW trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren.

Der beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der der AVW für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt wurde, ermittelt.

#### Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben, solange dieser nicht negativ ist. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

#### Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Dienstleistungen resultieren, werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinismethode sowie ggf. unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechenkonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

#### Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Kundenforderungen aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigstellungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Der Konzern zeigt für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste übersteigt, eine Verbindlichkeit.

#### Laufende und latente Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Bilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

#### Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

#### Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabebelös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

#### Minderheitenanteile

Der Konzern ist an einer größeren Anzahl von Personengesellschaften beteiligt, an denen Minderheiten beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Dies betrifft aus Konzernsicht die Minderheitenanteile an den Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage.

In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechneri-

schen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

### Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet, wird die Erstattung als gesonderter Vermögensgegenstand erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwand erfasst.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der finanziellen Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung, sonstige Darlehen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten (Kategorie „financial liabilities at amortised cost – FLAC“) bewertet.

### Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht der Erfassung der Mieterträge. Die betreffenden Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Vermietung von Immobilien. Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer. Die betreffenden Leasingverhältnisse basieren im Wesentlichen auf Standardmietverträgen zur Anmietung von Geschäftsräumen sowie für Leasingverträge bei Sachanlagen.

### Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusammengefasst. Eventualverbindlichkeiten sind nicht in der Bilanz auszuweisen, werden jedoch im Anhang gesondert angegeben.

### Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden regelmäßig Werkverträge über langfristige Projekte, die sowohl Fertigungskomponenten im Sinne des IAS 11 als auch sonstige Dienstleistungen im Sinne des IAS 18 umfassen. Die Erträge und Aufwendungen aus diesen Verträgen werden nach dem Fertigstellungsgrad erfasst (Teilgewinnrealisierung). Die Kundenverträge können somit die Erbringung gesondert identifizierbarer Komponenten eines einzelnen Geschäftes enthalten. Falls Komponenten separat berücksichtigt werden, wird der Gesamterlös auf Basis der relativen beizulegenden Zeitwerte auf die identifizierbaren Komponenten verteilt.

Der jeweilige Fertigstellungsgrad bei Fertigungsaufträgen wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen. Bei Dienstleistungsgeschäften erfolgt die Ermittlung des Fertigstellungsgrads auf Basis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

### Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsge-

schäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

### **Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch externe Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen im Zusammenhang mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes, wie z.B. die anzuwendenden Kapitalisierungszinssätze und nachhaltige Mieteinnahmen, getroffen. Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 55.980 (Vj. T€ 60.155). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungen in Höhe von T€ - 485 (Vj. T€ 268) vorgenommen.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen und bei den Forderungen aus Fertigungsaufträgen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 3.886 (Vj. T€ 10.148). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 2.093 (Vj. T€ 3.759). Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 2.438 (Vj. T€ 0).
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken und Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat das Management alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 4.301 (Vj. T€ 4.128).

- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. Auf Basis der Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Vermögenswerte, soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind, zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der aktiven latenten Steuern beläuft sich, nach Saldierung mit passiven latenten Steuern, zum Bilanzstichtag auf T€ 1.247 (Vj. T€ 322).

## Erläuterungen zur Bilanz

---

### 1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen aus Konzessionen und Lizenzen (EDV-Software). Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

| Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Konzessionen und Lizenzen<br>T€ |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1.5.2008                          | 313                             |
| Zugänge                           | 2                               |
| Abgänge                           | 0                               |
| 30.4.2009                         | 315                             |
| Zugänge                           | 53                              |
| Abgänge                           | 0                               |
| 30.4.2010                         | 368                             |

| Kumulierte Abschreibungen | Konzessionen und Lizenzen<br>T€ |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1.5.2008                  | 294                             |
| Zugänge                   | 11                              |
| Abgänge                   | 0                               |
| 30.4.2009                 | 305                             |
| Zugänge                   | 22                              |
| Abgänge                   | 0                               |
| 30.4.2010                 | 327                             |
| <b>Buchwert 30.4.2010</b> | <b>41</b>                       |
| <b>Buchwert 30.4.2009</b> | <b>10</b>                       |

### 2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Die Renditeobjekte betreffen zum Stichtag folgende Immobilien:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg
- Markthalle Sedanplatz Bremen
- Immobilie Gründerzentrum Winsen
- Hotel Golden Tulip Hamburg

Die Immobilien sind zum Bilanzstichtag mit folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude: T€ 7.054 (Vj. T€ 7.283), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 9.203 sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht in Höhe von T€ 7.578;
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel: T€ 7.152 (Vj. T€ 7.509), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 7.669, eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht über T€ 2.556 sowie eine selbstschuldnerische unbefristete Mietbürgschaft in Höhe von T€ 605 von Herrn Frank Albrecht;
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg: T€ 6.155 (Vj. T€ 6.298), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 6.500 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen;
- Markthalle Bremen-Vegesack: T€ 1.124 (Vj. T€ 1.171), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 1.200;
- Immobilie Gründerzentrum Winsen (anteilig in Höhe der Beteiligungsquote von 50%): T€ 1.785 (Vj. T€ 1.818), die Absicherung erfolgt über Hypotheken von T€ 1.900.

Das unter dieser Position ausgewiesene Objekt Airbus First Flight (Hotel Golden Tulip), dessen zivilrechtliche Eigentümerin die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG, Buxtehude, ist, wurde im Rahmen einer Anteilsveräußerung im Geschäftsjahr 2005 durch die AVW an eine konzernfremde Gesellschaft übertragen. Da durch das im Zusammenhang mit dem Verkauf abgeschlossene Andienungsrecht der Erwerberin an die AVW (Put-Option) bzw. das gleichzeitige Ankaufsrecht der AVW gegenüber der Erwerberin (Call-Option) die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Objekt zunächst bei der AVW verbleiben, geht das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie erst zum Stichtag der Ausübung bzw. des Verfalls der Optionsrechte zum 31. Dezember 2016 über. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Renditeliegenschaft weiter innerhalb des Konzerns zu bilanzieren.

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

| <b>Entwicklung der Renditeobjekte</b> | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand am Anfang der Periode           | 60.155                  | 61.633                  |
| Zugänge                               | 214                     | 2.490                   |
| Abgänge                               | -3.904                  | -4.236                  |
| Bewertungsgewinne                     | 45                      | 1.200                   |
| Bewertungsverluste                    | -530                    | -932                    |
| <b>Stand am Ende der Periode</b>      | <b>55.980</b>           | <b>60.155</b>           |

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden, neben den als Bewertungsgewinn- bzw. Bewertungsverlust berücksichtigten Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes, in der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Beträge erfasst:

| <b>Position</b>   | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Umsatzerlöse (Mietträge)  | 2.552                   | 3.297                   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten) | -676                    | -889                    |
| Zinsaufwendungen  | -1.359                  | -1.337                  |
| Sonstige Steuern  | -25                     | -43                     |
| <b>Gesamt</b>   | <b>492</b>              | <b>1.028</b>            |

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

### 3. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen bestehen (bis zur vollständigen Bezahlung) die üblichen Eigentumsvorbehalte. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

| Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | Technische Anlagen und Maschinen<br>T€ | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen<br>T€ | Summe<br>T€  |
|---------------------------------------|--|---|--------------|
| 1.5.2008                              | 72                                     | 2.844   | <b>2.916</b> |
| Zugänge                               | 5                                      | 222   | <b>227</b>   |
| Abgänge                               | 0                                      | -87   | <b>-87</b>   |
| 30.4.2009                             | 77                                     | 2.979   | <b>3.056</b> |
| Zugänge                               | 1                                      | 67  | <b>68</b>    |
| Abgänge                               | 0                                      | -180  | <b>-180</b>  |
| 30.4.2010                             | 78                                     | 2.866   | <b>2.944</b> |

| Kumulierte Abschreibungen | Technische Anlagen und Maschinen<br>T€ | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen<br>T€ | Summe<br>T€  |
|---------------------------|--|---|--------------|
| 1.5.2008                  | 7                                      | 2.365   | <b>2.372</b> |
| Zugänge                   | 11                                     | 178   | <b>189</b>   |
| Abgänge                   | 0                                      | -71   | <b>-71</b>   |
| 30.4.2009                 | 18                                     | 2.472   | <b>2.490</b> |
| Zugänge                   | 12                                     | 118   | <b>130</b>   |
| Abgänge                   | 0                                      | -96   | <b>-96</b>   |
| 30.4.2010                 | 30                                     | 2.494   | <b>2.524</b> |
|                           |  |   |              |
| <b>Buchwert 30.4.2010</b> | <b>48</b>                              | <b>372</b>  | <b>420</b>   |
| <b>Buchwert 30.4.2009</b> | <b>59</b>                              | <b>507</b>  | <b>566</b>   |

### 4. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die in dieser Position enthaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen (unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht konsolidierte Tochterunternehmen) und Beteiligungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | Anteile an verbundenen Unternehmen<br>T€ | Beteiligungen<br>T€ | Summe<br>T€  |
|---------------------------------------|--|---------------------|--------------|
| 1.5.2009                              | 668                                      | 1.622               | <b>2.290</b> |
| Zugänge                               | 245                                      | 5.002               | <b>5.247</b> |
| Abgänge                               | -1                                       | -122                | <b>-123</b>  |
| <b>30.4.2010</b>                      | <b>912</b>                               | <b>6.502</b>        | <b>7.414</b> |

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, da ein Zeitwert der Anteile nicht verlässlich bestimmt werden konnte bzw. davon auszugehen ist, dass der Zeitwert mit den Anschaffungskosten übereinstimmt. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen handelt es sich um Investitionen in nicht notierte Eigenkapitalinstrumente (Anteile an Kapital- und Personengesellschaften), deren Wert nicht aus einem Börsen- oder sonstigen Marktpreis abgeleitet werden kann.

## **5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten verpfändete Bankguthaben über T€ 1.576 (Vj. T€ 1.437), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Bankguthaben werden mit Zinssätzen zwischen 0,7% und 1,25% verzinst. Sie wurden in Verbindung mit Mietgarantien angelegt, die eine Laufzeit bis 2011, 2016 bzw. 2019 haben.

## **6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Bei den unter den anderen Vorräten ausgewiesenen unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die für Vorratszwecke erworben wurden.

Die Buchwerte der im Berichtsjahr veräußerten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte betragen zum Stichtag T€ 19.291 (Vj. T€ 22.272). Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 3.491 (Vj. T€ 9.776) durch Grundschulden verpfändet.

Im Vorjahr wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens auf Grund gesunkener Nettoveräußerungswerte in Höhe von T€ 34 vorgenommen. Die Buchwerte dieser Immobilien, die das Segment Bestandshaltung betreffen, betragen nach Wertminderung im Vorjahr T€ 1.350.

Zudem wurden nur im Vorjahr Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 503 bei den Vorräten aktiviert. Der hierbei angesetzte durchschnittliche Finanzierungskostensatz betrug 5,25%.

## 7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen sowie Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen aus Fertigungsaufträgen:

| <b>Forderungen aus Fertigungsaufträgen</b> | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kumulierter Umsatz                         | 2.093                   | 3.759                   |
| Kumulierter Aufwand                        | -855                    | -1.537                  |
| <b>Realisierte Gewinne</b>                 | <b>1.238</b>            | <b>2.222</b>            |
| Kumulierte Anzahlungen                     | 0                       | 0                       |
| Buchwerte Objekte                          | 855                     | 1.537                   |
| <b>Summe</b>                               | <b>2.093</b>            | <b>3.759</b>            |

Die in der Berichtsperiode insgesamt erfassten Auftragserlöse betragen T€ 7.437 (Vj. T€ 1.527), der in der Berichtsperiode entstandene Gewinn beträgt T€ 1.587 (Vj. T€ 161).

Die Forderungen gegen die aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen resultieren in der Regel aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die

- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 1.602 (Vj. T€ 729) und gegen die
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 435 (Vj. T€ 0) und gegen die
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude: T€ 178 (Vj. T€ 215)

aus erbrachten Bauleistungen und gewährten Darlehen.

Die Ertragsteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag der AVW Immobilien AG in Höhe von T€ 52 (Vj. T€ 110).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

| <b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b> | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Darlehensforderungen                        | 1.238                   | 880                     |
| Verpfändete Guthaben bei Kreditinstituten   | 500                     | 500                     |
| Erstattungsansprüche Umsatzsteuer           | 24                      | 84                      |
| Übrige                                      | 419                     | 199                     |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>2.181</b>            | <b>1.663</b>            |

Wie im Vorjahr wurden finanzielle Vermögenswerte (Guthaben bei Kreditinstituten) über T€ 500 als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Guthaben werden mit einem Zinssatz von 0,7% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

| <b>Altersstrukturübersicht<br/>30.4.2010</b> | <b>Bestand<br/>ohne</b> | <b>Nicht über-<br/>fällig</b> | <b>wertge-<br/>mindert</b> | <b>Weniger als<br/>90 Tage</b> | <b>Mehr als 90<br/>Tage über-</b> |
|--|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|--|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|

|  | Wertberichtigung<br>T€ | T€    | T€  | überfällig | fällig |
|--|------------------------|-------|-----|------------|--------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.679                  | 717   | 477 | 148        | 1.336  |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen        | 2.093                  | 2.093 | 0   | 0          | 0      |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 93                     | 93    | 0   | 0          | 0      |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen  | 3.527                  | 3.527 | 0   | 0          | 0      |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte       | 2.181                  | 2.051 | 0   | 5          | 125    |

| Altersstrukturübersicht<br>30.4.2009       | Bestand ohne Wertberichtigung<br>T€ | Nicht überfällig<br>T€ | wertgemindert<br>T€ | Weniger als 90 Tage überfällig | Mehr als 90 Tage überfällig |
|--|-------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.300                               | 901                    | 1.210               | 160                            | 1.029                       |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen        | 3.759                               | 3.759                  | 0                   | 0                              | 0                           |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 149                                 | 149                    | 0                   | 0                              | 0                           |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen  | 4.219                               | 4.219                  | 0                   | 0                              | 0                           |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte       | 1.663                               | 1.613                  | 9                   | 41                             | 0                           |

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

|             | 2010<br>T€ | 2009<br>T€ |
|-------------|------------|------------|
| Stand 1.5.  | 942        | 524        |
| Zuführung   | 116        | 484        |
| Auflösung   | 581        | 66         |
| Stand 30.4. | 477        | 942        |

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 553 (Vj. T€ 767) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 258 (Vj. T€ 1.210). Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen das Segment Projektentwicklung/Bau.

## 8. Aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Mietvorauszahlungen.

## 9. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten sowie Kassenbestände. Zur Entwicklung der Finanzlage des Konzerns wird in diesem Zusammenhang auch auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen.

## 10. Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Der Vorstand ist nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt € 5.772.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Zudem besteht nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bis zu € 5.772.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital).

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus der im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführten Barkapitalerhöhung (T€ 4.040) abzüglich der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (T€ 1.358) unter Abzug von Ertragsteuervorteilen (T€ 394).

Die gesetzliche Rücklage wurde nach den Vorschriften des § 150 AktG gebildet.

Der Konzernbilanzgewinn beinhaltet die thesaurierten Ergebnisse aus Vorjahren (Gewinn- und Verlustvortrag) sowie das Konzernergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres.

## 11. Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Fremddanteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen.

## 12. Aktive latente Steuern

Die Zusammensetzung der aktiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

| <b>Latente Steuern</b>          | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Steuerliche Verlustvorträge     | 3.956                   | 3.186                   |
| Bilanzierung Fertigungsaufträge | -379                    | -10                     |
| Bewertung Renditeobjekte        | -2.087                  | -2.309                  |
| Übrige                          | -243                    | -545                    |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>1.247</b>            | <b>322</b>              |

### 13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerpflichtungen und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

|                      | <b>Stand<br/>1.5.2009<br/>T€</b> | <b>Verbrauch<br/>T€</b> | <b>Auflösung<br/>T€</b> | <b>Zuführung<br/>T€</b> | <b>Stand<br/>30.4.2010<br/>T€</b> |
|----------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Steuerrückstellungen | 747                              | -437                    | -294                    | 249                     | 265                               |

### 14. Sonstige Rückstellungen

Die unter den lang- und kurzfristigen Schulden ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

| <b>Sonstige Rückstellungen</b>                               | <b>Stand<br/>1.5.2009<br/>T€</b> | <b>Verbrauch<br/>T€</b> | <b>Auflösung<br/>T€</b> | <b>Zuführung<br/>T€</b> | <b>Stand<br/>30.4.2010<br/>T€</b> |
|--|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien | 1.634                            | -883                    | -20                     | 1.634                   | 2.365                             |
| Personalbereich  | 504                              | -498                    | -6                      | 773                     | 773                               |
| Prozessrisiken   | 1.000                            | 0                       | -750                    | 0                       | 250                               |
| Umsatzsteuernachzahlungen                                    | 147                              | 0                       | 0                       | 0                       | 147                               |
| Übrige   | 843                              | -165                    | -140                    | 228                     | 766                               |
| <b>Gesamt</b>  | <b>4.128</b>                     | <b>-1.546</b>           | <b>-916</b>             | <b>2.635</b>            | <b>4.301</b>                      |

Die Rückstellungen für Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien beinhalten Verpflichtungen aus Garantiezusagen, die den Erwerbern im Rahmen von Immobilienverkäufen durch die AVW gegeben wurden.

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten im Wesentlichen Vorstandstantiemien sowie Kosten für ausstehenden Urlaub.

Die Prozessrisiken beinhalten einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren veräußerten Immobilie.

Die Rückstellungen für Umsatzsteuernachzahlungen wurden im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreitigkeiten mit der Finanzverwaltung gebildet und entsprechen der erwarteten Inanspruchnahme.

### 15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeobjekten werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart.

Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen von einigen Jahren. Im Vergleich der aktuellen Zinsstrukturen mit den Konditionen der bestehenden verzinslichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2010 zwischen 4,60% und 5,83% p.a. (Vj. 2,29% bis 6,75%). Die Tilgung der Finanzierung erfolgt in der Regel bei Verkauf des Objekts, während der Zeit der Vermietung (vor Verkauf) betragen die Tilgungssätze analog zum Vorjahr zwischen 1% und 3% p.a. Mit Ausnahme eines Kontokorrentsaldos von T€ 1.000 (Vj. T€ 3.981) weisen alle anderen Bankverbindlichkeiten Festzinsvereinbarungen auf.

Von den unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, haben nachfolgende Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                 | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Finanzierung Seniorenwohnanlage Buxtehude             | 7.523                   | 7.895                   |
| Finanzierung Family Entertainment Center Wolfenbüttel | 5.059                   | 5.523                   |
| Finanzierung Seniorenwohnanlage Lüneburg              | 5.326                   | 5.508                   |
| Finanzierung Gründerzentrum, Winsen (Luhe)            | 1.586                   | 1.630                   |
| Finanzierung Markthalle, Bremen                       | 893                     | 945                     |
| Finanzierung Getränkemarkt, Schleswig                 | 759                     | 804                     |
| Finanzierung Dethleffsenweg, Glücksburg               | 450                     | 458                     |
| Finanzierung Systemgastronomie, Winsen                | 309                     | 339                     |
| <b>Gesamt</b>   | <b>21.905</b>           | <b>23.102</b>           |

Die Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe besichert durch Grundpfandrechte auf das durch die entsprechenden Verbindlichkeiten finanzierte Grundvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus in Anspruch genommenen Bauleistungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbern von Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen:

| <b>Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen</b> | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kumulierter Umsatz                               | 9.102                   | 0                       |
| Kumulierter Aufwand                              | -6.532                  | 0                       |
| <b>Realisierte Gewinne</b>                       | <b>2.570</b>            | <b>0</b>                |
| Kumulierte Anzahlungen                           | -11.540                 | 0                       |
| Buchwerte Objekte                                | 6.532                   | 0                       |
| <b>Summe</b>                                     | <b>-2.438</b>           | <b>0</b>                |

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Beteiligungsunternehmen resultieren aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr mit diesen Gesellschaften.

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

| <b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>          | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Darlehen Herr Martin Schrader                           | 1.500                   | 0                       |
| Darlehen Herr Frank Albrecht                            | 1.275                   | 1.132                   |
| Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten | 791                     | 418                     |
| Bewohnerdarlehen bei Bestandsimmobilien                 | 690                     | 804                     |
| Kaufpreis und Nebenkosten Objekt Bornheide              | 0                       | 2.488                   |
| Übrige  | 357                     | 621                     |
| <b>Gesamt</b>   | <b>4.613</b>            | <b>5.463</b>            |

Im Vorjahr wurde ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 1.132 durch Grundschulden besichert.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **16. Umsatzerlöse**

Zur Zusammensetzung der Umsatzerlöse, die sämtlich im Inland erbracht wurden, wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen. Zum Bilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 24.508 (Vj. T€ 27.101). Davon ist ein Teilbetrag von T€ 1.819 (Vj. T€ 2.027) innerhalb eines Jahres, ein Teilbetrag von T€ 6.017 (Vj. T€ 6.696) nach mehr als einem aber innerhalb von fünf Jahren und ein Teilbetrag von T€ 16.671 (Vj. T€ 18.378) nach mehr als fünf Jahren fällig.

### **17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen**

Der Ausweis betrifft die Bestandsverminderung (Vj. Bestandserhöhung) der im Bau befindlichen Objekte.

### **18. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>                               | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten | 2.061                   | 202                     |
| Erlöse aus der Forfaitierung von Forderungen                       | 280                     | 0                       |
| Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen                           | 122                     | 370                     |
| Versicherungsentschädigungen                                       | 23                      | 315                     |
| Zuschüsse für die Eröffnung einer Immobilie                        | 0                       | 352                     |
| Darlehensverzicht Aktionär   | 0                       | 4.500                   |
| Übrige   | 112                     | 133                     |
| <b>Gesamt</b>  | <b>2.598</b>            | <b>5.872</b>            |

### **19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Bestandseinsätze der verkauften Grundstücke für das laufende Geschäftsjahr und weitere Kosten für bezogene Bauleistungen.

## 20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

| <b>Personalaufwand</b>               | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Löhne und Gehälter                   | 3.879                   | 4.470                   |
| Soziale Abgaben und Altersversorgung | 428                     | 500                     |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>4.307</b>            | <b>4.970</b>            |

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

## 21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                    | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Mietgarantien und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien | 2.189                   | 1.651                   |
| Verluste aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten    | 1.608                   | 0                       |
| Verwaltungs- und Beratungskosten                             | 1.439                   | 1.497                   |
| Bewirtschaftungskosten                                       | 870                     | 1.104                   |
| Wertminderungen auf Forderungen                              | 553                     | 767                     |
| Provisionen und Gewährleistungen                             | 461                     | 542                     |
| Kfz-Kosten   | 244                     | 209                     |
| Werbe- und Reisekosten                                       | 191                     | 1.384                   |
| Zuführung Rückstellung Prozessrisiken                        | 0                       | 1.000                   |
| Wertminderungen Grundstücke                                  | 0                       | 296                     |
| Übrige   | 436                     | 904                     |
| <b>Gesamt</b>  | <b>7.991</b>            | <b>9.354</b>            |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 461 (Vj. T€ 654) erfasst.

## 22. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen der aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH von T€ 20 (Vj. T€ 15).

## 23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 204 (Vj. T€ 373) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 109) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 116 (Vj. T€ 200).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.119 (Vj. T€ 2.049) betreffen überwiegend Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen Avalprovisionen in Höhe von T€ 355 (Vj. T€ 155) und Geldbeschaffungskosten von T€ 10 (Vj. T€ 2).

## 24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

## 25. Ertragsteuern

Die Aufwendungen für Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

| <b>Ertragsteuern</b>                             | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag | -73                     | -47                     |
| Gewerbesteuer                                    | -115                    | -305                    |
| Latente Steuern                                  | 925                     | 2.078                   |
| <b>Steuerertrag</b>                              | <b>737</b>              | <b>1.726</b>            |

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 29,31%.

| <b>Überleitungsrechnung</b>                                      | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern                                       | 520                     | -4.690                  |
| Theoretisches Steuerergebnis                                     | -153                    | 1.375                   |
| Nachträglicher Steuerertrag/-aufwand für Vorjahre                | 363                     | -316                    |
| Periodenfremde Steuereffekte aus Verlustvorträgen                | 770                     | -375                    |
| Änderungen durch eine steuerliche Außenprüfung                   | 0                       | 1.069                   |
| Steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen | -243                    | -27                     |
| <b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>                              | <b>737</b>              | <b>1.726</b>            |

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

| <b>Theoretischer Steuersatz</b> | <b>30.4.2010<br/>%</b> | <b>30.4.2009<br/>%</b> |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Körperschaftsteuer              | 15,00                  | 15,00                  |
| Solidaritätszuschlag            | 0,83                   | 0,83                   |
| Gewerbsteuer                    | 13,48                  | 13,48                  |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>29,31</b>           | <b>29,31</b>           |

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt steuerliche Verlustvträge von rund € 1,9 Mio. (Vj. rund € 2,4 Mio.) zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und von rund € 15,0 Mio. (Vj. rund € 14,1 Mio.) zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist.

### **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Bilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 3) und den Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 6.774 (Vj. T€ 9.140) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 2.076 (Vj. T€ 6.312) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

| <b>Cashflows</b>         | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Erhaltene Zinsen         | 204                     | 373                     |
| Gezahlte Zinsen          | -2.119                  | -2.049                  |
| Erstattete Ertragsteuern | 363                     | 0                       |
| Gezahlte Ertragsteuern   | -476                    | -288                    |
| Erhaltene Dividenden     | 20                      | 15                      |

### **Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

Die Segmentberichterstattung ist integraler Teil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird sie in einer separaten Tabelle vor dem Konzernanhang dargestellt.

Die Segmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur).

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland, überwiegend im Norddeutschen Raum, erzielt. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche „Projektentwicklung“ und „Baudurchführung und Baubetreuung“. Im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ erfolgt zunächst auf Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel baurechtliche Möglichkeiten zur Grundstücknutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Der Geschäftsbereich „Baudurchführung und Baubetreuung“ beinhaltet die Durchführung und Koordination der Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Bauherrn. Sie beinhaltet die Bauantragstellung, die Begleitung der Baugenehmigungsverfahren, die Bauerrichtung und die Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien.
- Das Segment bzw. der Geschäftsbereich „Immobilien- und Centermanagement“ umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung, die Identifikation geeigneter Mietergruppen sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung. Das im Vorjahr noch als eigenes Segment „Vermietung“ ausgewiesene Segment wurde aufgrund der Parallelität der Tätigkeiten und der Segmentgrenzenunterschreitung nach IFRS 8.13 dem Segment „Immobilien- und Centermanagement“ zugeordnet. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ist hierbei berücksichtigt worden.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert festgelegt werden.

Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltung Vierzigste Objekt KG in Höhe von T€ 2.482 (Vj. T€ 1.023) sowie die Gerontologisches Versorgungszentrum Marcusallee GmbH & Co. KG in Höhe T€ 2.861 (Vj. T€ 504). Im Vorjahr wurden zudem mit der AVW Vermögensverwaltung 25. Objekt KG im Rahmen des Verkaufs des Objektes Mediterraneo Umsätze in Höhe von T€ 3.955 sowie mit einem weiteren Kunden im Rahmen des Verkaufs der Seniorenwohnanlage Stade Umsatzerlöse von in Höhe von T€ 3.797 erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen sämtlich das Segment Projektentwicklung/Bau.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis nach Finanz- und Bewertungsergebnissen, Ertragsteuern und nach Minderheitenanteilen angegeben.

In der Spalte „alle sonstigen Segmente“ werden den obigen Segmenten nicht zugeordnete Aufwendungen und Erträge dargestellt. Zu den nicht zugeordneten Aufwendungen zählen dabei im Wesentlichen die Kosten der allgemeinen Verwaltung (z.B. Kosten der allgemeinen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Controlling) sowie periodenfremde Positionen. Das Segmentergebnis aus allen sonstigen Segmenten in Höhe von T€ - 4.266 (Vj. T€ - 702) resultiert im Wesentlichen aus Mietgarantieaufwendungen und Verpflichtungen aus veräußerten Immobilien von T€ 2.123 (Vj. T€ 1.551), Personalkosten von T€ 1.120 (Vj. T€ 1.467) sowie nicht zuordnenbaren Gemeinkosten von T€ 2.872 (Vj. T€ 1.673).

In der Spalte „Überleitung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert bzw. hinzugefügt.

## Sonstige Angaben

---

### 29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie. Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

|   | 30.4.2010    | 30.4.2009     |
|---|--------------|---------------|
| <b>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>        |              |               |
| Konzernergebnis (in €)  | 1.259.431,49 | -2.772.517,53 |
| Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtete in Stück)                | 12.826.667   | 12.826.667    |
| <b>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b> | <b>0,10</b>  | <b>-0,22</b>  |

### 30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

| <b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>       | <b>bis 1 Jahr<br/>T€</b> | <b>bis 5 Jahre<br/>T€</b> |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Bauverpflichtungen                                | 3.480                    | 12.304                    |
| Verpflichtungen aus Mietverträgen                 | 304                      | 21                        |
| Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen | 38                       | 5                         |
| Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung        | 135                      | 157                       |
| <b>Gesamt</b>                                     | <b>3.957</b>             | <b>12.487</b>             |

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden wie auch im Vorjahr nicht.

Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2010 auf T€ 26.375 (Vj. T€ 30.953), davon T€ 5.365 (Vj. T€ 6.745) innerhalb eines Jahres, T€ 15.579 (Vj. T€ 24.208) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 5.431 (Vj. T€ 0) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 13.867 (Vj. T€ 15.947) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

| <b>Eventualverbindlichkeiten</b> | <b>30.4.2010<br/>T€</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bürgschaften                     | 4.637                   | 4.370                   |
| Bürgschaftsaufträge              | 16.204                  | 14.598                  |
| Ablöseverpflichtungen            | 825                     | 857                     |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>21.666</b>           | <b>19.825</b>           |

### 31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

#### Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Der Hauptzweck der finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Er finanziert sich überwiegend über Bankdarlehen und Zwischenkredite in Bezug auf den Erwerb und den Bau von Immobilien. Daneben gibt es noch wesentliche finanzielle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Rückstellungen aus Mietgarantien.

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

#### Ausfallrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Der größte Teil der Forderungen betreffen Forderungen aus Generalübernehmer- bzw. Projektentwicklungsverträgen und ein kleinerer Teil Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Das Risiko aus den Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen wird durch verschiedene Maßnahmen begrenzt. Zuerst einmal wird auf eine gute Bonität der Auftraggeber geachtet. Des Weiteren entspricht der Zahlungsplan aus den Verträgen in etwa dem erbrachten Leistungsvolumen und/oder es wird eine Absicherung durch Patronatserklärungen und Bankbürgschaften vereinbart. Schließlich würde das Objekt bzw. die Objektgesellschaft an den Konzern zurückfallen, wenn der Auftraggeber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und das Objekt kann dann anderweitig verwertet werden.

Das Risiko von Ausfällen im Bereich des Vermietungsgeschäfts wird durch den Mieter-Mix und Mieterbonität minimiert. Der Eingang der monatlichen Mietzahlungen wird monatlich überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Im Bereich der Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen liegen insoweit Risikokonzentrationen vor, als dass stets nur einige wenige Projekte zeitgleich in Bearbeitung sind. So entfallen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 2.093 im Geschäftsjahr ausschließlich auf das Projekt Fachmarktzentrum Meißen. Im Vorjahr entfielen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 3.759 mit T€ 2.836 auf das Projekt

Rothenburgsort. Weitere Forderungen bezüglich dieses Projektes waren mit T€ 2.167 in den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Buchwert aller finanziellen Vermögenswerte stellt, unter Einbeziehung der Eventualverbindlichkeiten, soweit diese nicht auf Tochterunternehmen entfallen, das maximale Ausfallrisiko für den Konzern dar.

#### Liquiditätsrisiko

Der Konzern verfügt über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung der Konzernstrategie und der Konzernplanung darstellt. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein dreijähriger Finanzplan, der zusammen mit der jeweiligen Jahresplanung im November bzw. Dezember für das folgende Geschäftsjahr erstellt wird. Die Jahresplanung ist in Monatszeiträume gegliedert. Am Ende eines jeden Monats erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Monats mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgemonate.

Zum Stichtag weisen die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns nachfolgend dargestellte Fristigkeiten auf. Die Darstellung erfolgt auf Basis der vertraglich vereinbarten, undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen:

| <b>30.4.2010</b>                                    | <b>Bis 1 Jahr<br/>T€</b> | <b>1-2 Jahre<br/>T€</b> | <b>2-3 Jahre<br/>T€</b> | <b>3-4 Jahre<br/>T€</b> | <b>4-5Jahre<br/>T€</b> | <b>&gt; 5 Jahre<br/>T€</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 9.582                    | 9.736                   | 792                     | 828                     | 868                    | 19                         |
| Sonstige Rückstellungen                             | 4.032                    | 179                     | 42                      | 22                      | 15                     | 11                         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 3.404                    | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 140                      | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 0                        | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 4.613                    | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |

| 30.4.2009   | Bis 1 Jahr<br>T€ | 1-2 Jahre<br>T€ | 2-3 Jahre<br>T€ | 3-4 Jahre<br>T€ | 4-5Jahre<br>T€ | > 5 Jahre<br>T€ |
|---|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 2.382            | 2.333           | 2.333           | 2.333           | 2.333          | 33.088          |
| Sonstige Rückstellungen                             | 2.981            | 0               | 0               | 0               | 0              | 0               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 7.360            | 0               | 0               | 0               | 0              | 0               |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.019            | 0               | 0               | 0               | 0              | 0               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 12               | 0               | 0               | 0               | 0              | 0               |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 5.044            | 0               | 0               | 0               | 0              | 0               |

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 990 (Vj. T€ 4.525). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen Konditionen oder überhaupt nicht möglich ist. Wesentliche Bankkredite des Konzerns sind zudem kurzfristig kündbar.

Im Zusammenhang mit erhaltenen Bankbürgschaften wurden Festgelder sowie Girokonten über T€ 2.076 (Vj. T€ 6.312) an das jeweilige Kreditinstitut verpfändet.

#### Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen der AVW aus und zum anderen beeinflussen sie den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten. Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch kurz- und langfristige Verbindlichkeiten. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein marktbedingtes Zinsrisiko. Die Art der Finanzierung der Objekte erfolgt dabei in Abhängigkeit von deren geplanter Verwendung und stellt sich wie folgt dar:

- Renditeobjekte werden mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren bei fester Verzinsung finanziert;
- Zum Verkauf bestimmte Grundstück werden mit Laufzeiten zwischen zwei und fünf Jahren bei fester Verzinsung finanziert;
- Objekte im Bau oder Grund und Bode werden kurzfristig bei variabler Verzinsung finanziert (EURIBOR auf Basis ein oder drei Monate).

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Bilanzstichtag von T€ 1.000 (Vj. T€ 3.981) wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

#### Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Zeitwerten untergliedern. Dabei werden zum Stichtag wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Abschaffungskosten.

| <b>30.4.2010 in T€</b>                              | Bewertungs-kategorie nach IAS 39 | Buchwert | Nicht im Anwen-dungsbe-reich von IFRS 7 | Beizule-gender Zeitwert |
|---|----------------------------------|----------|---|-------------------------|
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                   |                                  |          |   |                         |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                  | AfS                              | 912      | 0                                       | N/A                     |
| Beteiligungen                                       | AfS                              | 6.501    | 0                                       | N/A                     |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                 | LaR                              | 1.489    | 0                                       | 1.489                   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | LaR                              | 2.201    | 0                                       | 2.201                   |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen            | LaR                              | 93       | 0                                       | 93                      |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen           | LaR                              | 3.527    | 0                                       | 3.527                   |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                | LaR                              | 2.181    | 24                                      | 2.157                   |
| Liquide Mittel                                      | LaR                              | 6.777    | 0                                       | 6.777                   |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                |                                  |          |   |                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | FLAC                             | 35.377   | 0                                       | 35.377                  |
| Minderheitenanteile                                 | FLAC                             | 2.149    | 0                                       | 2.149                   |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                             | 0        | 0                                       | 0                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | FLAC                             | 3.404    | 0                                       | 3.444                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | FLAC                             | 140      | 0                                       | 140                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | FLAC                             | 0        | 0                                       | 0                       |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                             | 4.613    | 791                                     | 3.822                   |

| 30.4.2009 in T€                                     | Bewertungskategorie nach IAS 39 | Buchwert | Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7 | Beizulegender Zeitwert |
|---|---------------------------------|----------|---------------------------------------|------------------------|
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                   |                                 |          |                                       |                        |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                  | AfS                             | 668      | 0                                     | N/A                    |
| Beteiligungen                                       | AfS                             | 1.622    | 0                                     | N/A                    |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                 | LaR                             | 1.525    | 0                                     | 1.525                  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | LaR                             | 2.090    | 0                                     | 2.090                  |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen            | LaR                             | 149      | 0                                     | 149                    |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen           | LaR                             | 4.219    | 0                                     | 4.219                  |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                | LaR                             | 1.663    | 84                                    | 1.579                  |
| Liquide Mittel                                      | LaR                             | 9.143    | 0                                     | 9.143                  |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                |                                 |          |                                       |                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | FLAC                            | 39.519   | 0                                     | 39.519                 |
| Minderheitenanteile                                 | FLAC                            | 2.222    | 0                                     | 2.222                  |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                            | 28       | 0                                     | 28                     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | FLAC                            | 7.360    | 0                                     | 7.360                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | FLAC                            | 101      | 0                                     | 101                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | FLAC                            | 12       | 0                                     | 12                     |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                            | 5.463    | 418                                   | 5.463                  |

#### Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted-Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernerotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.

Die Zinskonditionen für die bestehenden festverzinslichen Darlehen zur Finanzierung von Immobilienobjekten entsprechen im Wesentlichen auch noch den Marktkonditionen der AVW zum Bilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Bilanzstichtag bestehen nicht.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

#### Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen (vgl. Nr. 7) und den Beteiligungserträgen (Nr. 22) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 2.119 (Vj. T€ 2.049) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen T€ 10 (Vj. T€ 2).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23) enthalten.

#### Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des AVW Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteil dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

| <b>Kapitalstruktur</b> | <b>30.4.2010</b> | <b>30.4.2009</b> |
|------------------------|------------------|------------------|
| Eigenkapital in T€     | 23.626           | 22.367           |
| Bilanzsumme in T€      | 87.738           | 96.542           |
| Eigenkapitalquote in % | 26,9%            | 23,2%            |

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, erfüllt.

## **32. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen**

### Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen über die Ausübung von Verwaltungstätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 8 hinaus.

### An- und Verkäufe von Immobilien mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Frank Albrecht

Beim Verkauf des Objekts Mediterraneo hatte die AVW dem Erwerber eine Mietgarantie eingeräumt. Nachdem dieses Objekt im Vorjahr vom ursprünglichen Erwerber auf eine Herrn Frank Albrecht nahe stehende Gesellschaft übertragen wurde, besteht nunmehr eine Mietgarantieverpflichtung der AVW mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2014, für die zum Stichtag eine Rückstellung von T€ 100 (Vj. T€ 190) gebildet wurde. Ferner bestehen ein Centermanagement- und ein Verwaltervertrag der AVW für dieses Objekt, aus dem der AVW jährliche Erlöse von T€ 128 (Vj. T€ 144) entstehen.

Am 29. April 2008 hatte die AVW im Rahmen eines Share Deals einen Anteil von 94,9% an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG an einen konzernexternen Investor veräußert. Die Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG betreffen das Objekt Rotheburgsorter Marktplatz in Hamburg. Der Kaufpreis für den Anteil von 94,9% betrug € 1,00 für ein Kommanditkapital von T€ 95, mit einer Einzahlungsverpflichtung für die noch ausstehenden Einlagen in Höhe von T€ 95. Im Rahmen des Kaufvertrages über die Anteile wurde zwischen der AVW und dem Investor auch eine Erstvermietungsgarantie abgegeben. Diese Anteile wurden zum 30. September 2009 vom Investor an Herrn Frank Albrecht weiterveräußert. Der Kaufpreis betrug ebenfalls € 1,00 für 94,9% der Anteile und einem Kommanditkapital in Höhe von T€ 95 und einer Einzahlungsverpflichtung für noch ausstehende Einlagen in Höhe von T€ 95. Die im Rahmen des Kaufvertrages vom 29. April 2008 abgegebene Erstvermietungsgarantie ist durch die Weiterveräußerung der Anteile an Herrn Frank Albrecht übergegangen. Da mit einer Inanspruchnahme aus der Erstvermietung nicht gerechnet wird, wurde hierfür keine Rückstellung gebildet.

Mit Vertrag vom 25. Januar 2010 erwarb Herr Frank Albrecht von der AVW 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzigste Objekt KG, Buxtehude. Das Kommanditkapital, von dem T€ 1 einbezahlt waren, betrug zum Übertragungstichtag T€ 10. Der Kaufpreis für den Kommanditanteil betrug T€ 1. Gleichzeitig wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Januar 2010 die Gesellschaft in „EKZ Bornheide GmbH & Co. KG“ umfirmiert und eine Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter beschlossen.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 16. Februar 2010 wurde das bebaute Grundstück Bornheide mit bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen von der AVW an die EKZ Bornheide GmbH & Co. KG, Buxtehude, zu einem Kaufpreis lt. Kaufvertrag in Höhe von T€ 2.381 zuzüglich etwaiger Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren veräußert. Dieses Grundstück hatte die AVW am 30. April 2009 von einem konzernexternen Veräußerer ebenfalls zu einem Kaufpreis lt. Kaufvertrag von T€ 2.381 zuzüglich etwaiger Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren erworben.

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2010 wurden 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG von der AVW an Herrn Frank Albrecht veräußert. Der Kaufpreis für das Kommanditkapital in Höhe von T€ 95 betrug ebenfalls T€ 95.

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2010 wurden 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenundvierzigste Objekt KG von der AVW an Herrn Frank Albrecht veräußert. Der Kaufpreis für das Kommanditkapital in Höhe von T€ 95 betrug ebenfalls T€ 95.

Mit Gesellschaften, die Herrn Frank Albrecht nahe stehen, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt Umsatzerlöse aus der Errichtung von Immobilien sowie aus Projektentwicklungs- und Dienstleistungsverträgen von T€ 7.467 (Vj. T€ 0) erzielt.

#### Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

Zum Stichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Herrn Albrecht bzw. seiner Familie von T€ 1.275 (Vj. T€ 1.132), die mit 6% p.a. verzinst werden und kurzfristig gewährt sind. Im Vorjahr erfolgte durch Herrn Albrecht ein Verzicht auf Darlehensforderungen gegen die AVW von T€ 4.500.

In Höhe von insgesamt T€ 9.107 (Vj. T€ 8.962) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

#### Sonstige Leistungsbeziehungen und Forderungen und Verbindlichkeiten in Bezug auf Herrn Frank Albrecht

Die AVW gewährt der RREIT Retail Real Estate Investment Team AG, Hamburg (RREIT, vormals Neue Event AG), an der Herr Albrecht beteiligt ist, Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung der Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 159 (Vj. T€ 159) erfasst. Darüber hinaus wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, in dem die RREIT mit der Vermittlung von Kaufinteressenten für die Projekte und Bestandimmobilien der AVW sowie mit der Akquisition geeigneter Grundstücke und Projektierungen beauftragt wurde.

Es bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss halten, Leistungsbeziehungen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 762 (Vj. T€ 911). Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der AVW einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 10 (Vj. T€ 34).

Zum Konzernbilanzstichtag bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 2.043 (Vj. T€ 783) sowie Forderungen in Höhe von T€ 2.757 (Vj. T€ 729) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 443 (Vj. T€ 9) gegenüber Herrn Albrecht persönlich bzw. ihm nahe stehenden Gesellschaften.

### **33. Personalstand**

Im Konzern waren zum 30. April 2010, inklusive der zwei (Vj. drei) Vorstände, insgesamt 56 (Vj. 68) Mitarbeiter und im Jahresdurchschnitt 62 (Vj. 74) Mitarbeiter beschäftigt.

### **34. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009),
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender,
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg,
- Herr Rainer Esch, Architekt und Ingenieur, Buxtehude,
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt und
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 72 (Vj. T€ 72).

### **35. Mitglieder des Vorstandes**

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold,
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Berlin,
- Herr Ralf J. Luschnat, Finanzvorstand, Buxtehude (bis 23. September 2009) und
- Herr Joachim Schwarz, Vorstandssprecher, Hamburg, (bis 27. Juli 2009).

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 1.016 (Vj. T€ 959), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 247 (Vj. T€ 315).

**36. Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2009/2010 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 97 (Vj. T€ 132) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 95 (Vj. T€ 95) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 37).

**37. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach Ablauf des Berichtsjahres zum 30. April 2010 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Buxtehude, den 9. September 2010

(Der Vorstand)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Buxtehude, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalentwicklung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts. 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 den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in 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.

Hamburg, den 14. September 2010

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

Thiel  
Wirtschaftsprüfer

**Konzernabschluss zum 30. April 2009 der AVW Immobilien AG (IFRS, geprüft)**

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Konzern-Bilanz zum 30. April 2009**

| <b>A K T I V A</b>  | (Anhang) | 30.4.2009            | 30.4.2008            |
|---|----------|----------------------|----------------------|
|   |          | €                    | €                    |
| <b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>                                 |          |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>                                 |          |                      |                      |
| 1. Konzessionen und Lizenzen  | 1        | 10.471,00            | 19.497,00            |
| <b>II. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjek</b> | 2        | 60.155.339,47        | 61.632.529,47        |
| <b>III. Sachanlagen</b>   |          |                      |                      |
| 1. Technische Anlagen   | 3        | 58.948,00            | 65.178,00            |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen               | 3        | 507.173,50           | 478.905,50           |
| <b>IV. Finanzielle Vermögenswerte</b>                                 |          |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                 | 4        | 667.610,61           | 785.610,60           |
| 2. Beteiligungen  | 4        | 1.622.449,53         | 1.381.002,02         |
| 3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                | 5        | 1.524.906,63         | 0,00                 |
| <b>V. Aktive latente Steuern</b>                                      | 12       | 322.067,97           | 0,00                 |
|   |          | <b>64.868.966,71</b> | <b>64.362.722,59</b> |
| <b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>                                 |          |                      |                      |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>        |          |                      |                      |
| 1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke                                  | 6        | 10.147.987,91        | 6.209.582,78         |
| 2. Unbebaute Grundstücke  | 6        | 121.864,64           | 133.055,04           |
| <b>II. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>       |          |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                         | 7        | 2.090.318,02         | 1.587.998,66         |
| 2. Forderungen aus Fertigungsaufträgen                                | 7        | 3.758.842,29         | 7.446.265,01         |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                           | 7        | 148.686,76           | 169.002,16           |
| 4. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen                          | 7        | 4.218.574,59         | 6.171.162,08         |
| 5. Ertragsteuererstattungsansprüche                                   | 7        | 143.671,85           | 210.392,33           |
| 6. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                               | 7        | 1.662.685,66         | 4.371.837,77         |
| 7. Rechnungsabgrenzungsposten   | 8        | 237.145,66           | 229.030,85           |
| <b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>           | 9        | 9.142.965,53         | 8.063.499,37         |
|   |          | <b>31.672.742,91</b> | <b>34.591.826,05</b> |
|   |          | <b>96.541.709,62</b> | <b>98.954.548,64</b> |

| <b>P A S S I V A</b>                                   | (Anhang) | <u>30.4.2009</u>            | <u>30.4.2008</u>            |
|--|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|  |          | €                           | €                           |
|  |          |                             | (angepasst)                 |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |          |                             |                             |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                         | 10       | 12.826.667,00               | 12.826.667,00               |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                             | 10       | 3.076.527,59                | 3.076.527,59                |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>                            |          |                             |                             |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                | 10       | 54.424,35                   | 54.424,35                   |
| <b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>                         | 10       | <u>6.409.093,42</u>         | <u>9.181.610,95</u>         |
|  |          | <b><u>22.366.712,36</u></b> | <b><u>25.139.229,89</u></b> |
| <b>B. Langfristige Schulden</b>                        |          |                             |                             |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 15       | 27.258.814,43               | 25.933.834,24               |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 15       | 11.422.529,47               | 11.422.529,47               |
| 3. Sonstige Rückstellungen                             | 14       | 828.330,00                  | 1.352.963,00                |
| 4. Minderheitenanteile                                 | 11       | 2.222.465,98                | 2.404.017,07                |
| 5. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | 15       | 28.367,82                   | 0,00                        |
| 6. Passive latente Steuern                             | 12       | <u>0,00</u>                 | <u>1.756.340,78</u>         |
|  |          | <b><u>41.760.507,70</u></b> | <b><u>42.869.684,56</u></b> |
| <b>C. Kurzfristige Schulden</b>                        |          |                             |                             |
| 1. Steuerrückstellungen                                | 13       | 747.353,00                  | 740.369,00                  |
| 2. Sonstige Rückstellungen                             | 14       | 3.299.864,00                | 1.471.665,30                |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 15       | 12.259.855,52               | 3.652.150,18                |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 15       | 7.360.012,79                | 15.198.944,47               |
| 5. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 15       | 3.157.473,48                | 791,23                      |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 15       | 101.323,25                  | 178.991,55                  |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 15       | 12.461,44                   | 0,00                        |
| 8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 15       | 5.462.899,81                | 9.700.437,51                |
| 9. Rechnungsabgrenzungsposten                          | 8        | <u>13.246,27</u>            | <u>2.284,95</u>             |
|  |          | <b><u>32.414.489,56</u></b> | <b><u>30.945.634,19</u></b> |
|  |          | <b><u>96.541.709,62</u></b> | <b><u>98.954.548,64</u></b> |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**

**Konzerngewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

|  | (Anhang) | 1.5.2008 -<br>30.4.2009<br>€ | 1.5.2007 -<br>30.4.2008<br>€ |
|--|----------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse  | 16       | 24.303.995,65                | 45.095.024,52                |
| 2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen         | 17       | 3.384.192,27                 | -1.741.149,35                |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                             | 18       | 5.872.409,06                 | 1.719.167,79                 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen      | 19       | <u>-22.271.855,48</u>        | <u>-30.959.450,08</u>        |
| <b>5. Rohergebnis</b>  |          | <b>11.288.741,50</b>         | <b>14.113.592,88</b>         |
| 6. Personalaufwand   | 20       | - 4.970.317,84               | - 4.844.337,24               |
| 7. Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 20       | -200.336,27                  | -188.896,65                  |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                        | 21       | -9.354.402,97                | -5.760.076,52                |
| 9. Beteiligungsergebnis                                      | 22       | 15.000,00                    | 130.775,22                   |
| 10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen                    | 22       | 0,00                         | 476.814,98                   |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                     | 23       | 373.182,38                   | 394.642,73                   |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                         | 23       | -2.048.565,81                | -1.393.831,71                |
| 13. Neubewertung der Renditeobjekte                          | 2        | 268.012,00                   | 6.942.956,38                 |
| 14. Sonstige Steuern   | 24       | <u>-61.466,68</u>            | <u>-33.680,16</u>            |
| <b>15. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                        |          | <b>-4.690.153,69</b>         | <b>9.837.959,91</b>          |
| 16. Ertragsteuern  | 25       | 1.726.330,07                 | -4.002.177,36                |
| 17. Verlustanteile Fremdgegesellschafter                     | 11       | <u>191.306,09</u>            | <u>94.831,44</u>             |
| <b>18. Konzernergebnis</b>                                   |          | <b>-2.772.517,53</b>         | <b>5.930.613,99</b>          |
| 19. Konzerngewinnvortrag                                     | 10       | <u>9.181.610,95</u>          | <u>3.250.996,96</u>          |
| <b>20. Konzernbilanzgewinn</b>                               |          | <b><u>6.409.093,42</u></b>   | <b><u>9.181.610,95</u></b>   |
| <b>Ergebnis je Aktie</b>                                     | 29       | <b>-0,22 €</b>               | <b>0,51 €</b>                |

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Konzernkapitalflussrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

|  | (Anhang) | 1.5.2008 -<br>30.4.2009<br>€ | 1.5.2007 -<br>30.4.2008<br>€ |
|--|----------|------------------------------|------------------------------|
| Konzernergebnis  |          | -2.772.517,53                | 5.930.613,99                 |
| Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen                | 20       | 200.336,27                   | 188.896,65                   |
| Neubewertung der Renditeobjekte  | 2        | -268.012,00                  | -6.942.956,38                |
| Erträge aus Teilgewinnrealisierungen                                     | 7        | -160.879,96                  | -5.828.479,59                |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen                                     | 22       | 0,00                         | -476.814,98                  |
| Veränderung der latenten Steuern   | 25       | -2.078.408,75                | 3.454.677,67                 |
| Veränderung der Rückstellungen   | 13, 14   | 1.310.549,70                 | -667.235,57                  |
| Gewinne aus dem Abgang von langfristigen Vermögenswerten                 | 1-5      | -12.465,55                   | -376.749,38                  |
| Erträge aus Darlehensverzichten von Gesellschaftern                      | 18       | -4.500.000,00                | 0,00                         |
| Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva                           | 6, 7, 8  | 2.894.271,37                 | 4.314.054,69                 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva                    | 15       | <u>1.897.170,29</u>          | <u>11.263.070,47</u>         |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                     |          | <b><u>-3.489.956,16</u></b>  | <b><u>10.859.077,57</u></b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 1, 3     | -229.181,04                  | -410.713,15                  |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeobjekte                         | 2        | -2.490.310,00                | -41.267.043,62               |
| Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte             | 4        | -383.196,25                  | -370.336,60                  |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen     | 1, 3     | 28.298,32                    | 0,00                         |
| Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten               | 4        | <u>259.748,74</u>            | <u>1.441.092,00</u>          |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                            |          | <b><u>-2.814.640,23</u></b>  | <b><u>-40.607.001,37</u></b> |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten                               | 15       | 10.840.171,99                | 28.921.361,58                |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten                                | 15       | -3.456.109,44                | -4.873.648,32                |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen                                       | 10       | <u>0,00</u>                  | <u>4.359.194,59</u>          |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                           |          | <b><u>7.384.062,55</u></b>   | <b><u>28.406.907,85</u></b>  |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel                       | 9        | 1.079.466,16                 | -1.341.015,95                |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode                                     | 9        | <u>8.063.499,37</u>          | <u>9.404.515,32</u>          |
| <b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>                                | 9        | <b><u>9.142.965,53</u></b>   | <b><u>8.063.499,37</u></b>   |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**

**Konzerneigenkapitalentwicklung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009**

|   | Gezeichnetes<br>Kapital<br>€ | Kapital-<br>rücklage<br>€  | Gesetzliche<br>Rücklage<br>€ | Andere Gewinn-<br>rücklagen<br>€ | Konzernbilanz-<br>gewinn<br>€ | Gesamt<br>€                 |
|---|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Stand 1. Mai 2007</b>                            | <b>11.544.000,00</b>         | <b>0,00</b>                | <b>54.424,35</b>             | <b>0,00</b>                      | <b>3.318.137,50</b>           | <b>14.916.561,85</b>        |
| Gewinn- und Verlustvorräte aus Erstkonsolidierungen | 0,00                         | 0,00                       | 0,00                         | 0,00                             | -67.140,54                    | -67.140,54                  |
| Barkapitalerhöhung                                  | 1.282.667,00                 | 4.040.401,05               | 0,00                         | 0,00                             | 0,00                          | 5.323.068,05                |
| Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern) | 0,00                         | -963.873,46                | 0,00                         | 0,00                             | 0,00                          | -963.873,46                 |
| Konzernergebnis                                     | <u>0,00</u>                  | <u>0,00</u>                | <u>0,00</u>                  | <u>0,00</u>                      | <u>5.930.613,99</u>           | <u>5.930.613,99</u>         |
| Summe Erträge und Aufwendungen                      | <u>0,00</u>                  | <u>-963.873,46</u>         | <u>0,00</u>                  | <u>0,00</u>                      | <u>5.930.613,99</u>           | <u>4.966.740,53</u>         |
| <b>Stand 30. April 2008</b>                         | <b>12.826.667,00</b>         | <b>3.076.527,59</b>        | <b>54.424,35</b>             | <b>0,00</b>                      | <b>9.181.610,95</b>           | <b>25.139.229,89</b>        |
| Konzernergebnis                                     | <u>0,00</u>                  | <u>0,00</u>                | <u>0,00</u>                  | <u>0,00</u>                      | <u>-2.772.517,53</u>          | <u>-2.772.517,53</u>        |
| <b>Stand 30. April 2009</b>                         | <b><u>12.826.667,00</u></b>  | <b><u>3.076.527,59</u></b> | <b><u>54.424,35</u></b>      | <b><u>0,00</u></b>               | <b><u>6.409.093,42</u></b>    | <b><u>22.366.712,36</u></b> |



## Grundsätze der Rechnungslegung

---

### Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss (IFRS-Konzernabschluss) zum 30. April 2009 der AVW Immobilien AG, Buxtehude, welche im Folgenden auch kurz „AVW“ oder „Gesellschaft“ genannt wird, wurde freiwillig in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind und in ergänzender Anwendungen der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 in Verbindung mit § 315a Abs. 3 HGB erstellt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bei der Erstellung des Abschlusses wurden alle zum 30. April 2009 verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen angewendet. Dabei waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

| Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC) |   |
|---|---|
| IFRIC 11                                    | IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen  |
| IFRIC 12                                    | Dienstleistungslizenzen   |
| IFRIC 13                                    | Kundentreueprogramme  |
| IFRIC 14                                    | Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung |

Die Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften hat sich auf den Konzernabschluss nicht ausgewirkt.

Die folgenden vom IASB bis zum Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung des vorliegenden Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2009 beginnen, zu befolgen und wurden von der Gesellschaft – bis auf IFRS 8 – nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

| Standard (IFRS) bzw. Interpretation (IFRIC) |  |
|---|--|
| IFRS 1                                      | Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (Änderungen)                    |
| IFRS 2                                      | Aktienbasierte Vergütung (Änderungen)  |
| IFRS 3                                      | Unternehmenszusammenschlüsse (Änderungen)  |
| IFRS 5                                      | Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (Änderungen) |
| IFRS 7                                      | Finanzinstrumente: Angaben (Änderungen)  |
| IFRS 8                                      | Geschäftssegmente  |
| IAS 1                                       | Darstellung des Abschlusses (Änderungen)   |
| IAS 16                                      | Sachanlagen (Änderungen)   |
| IAS 19                                      | Leistungen an Arbeitnehmer (Änderungen)  |
| IAS 20                                      | Bilanzierung von Zuwendungen der öffentliche Hand (Änderungen)                                       |
| IAS 23                                      | Fremdkapitalkosten (Änderungen)  |
| IAS 27                                      | Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS (Änderungen)  |
| IAS 28                                      | Anteile an assoziierten Unternehmen (Änderungen)   |
| IAS 29                                      | Rechnungslegung in Hochinflationländern (Änderungen)   |
| IAS 31                                      | Anteile an Joint Ventures (Änderungen)   |
| IAS 32                                      | Finanzinstrumente: Darstellung (Änderungen)  |
| IAS 36                                      | Wertminderung von Vermögenswerten (Änderungen)   |
| IAS 38                                      | Immaterielle Vermögenswerte (Änderungen)   |
| IAS 39                                      | Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderungen)   |
| IAS 40                                      | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Änderungen)  |
| IAS 41                                      | Landwirtschaft (Änderungen)  |
| IFRIC 15                                    | Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien  |
| IFRIC 16                                    | Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb                           |
| IFRIC 17                                    | Sachdividende an Eigentümer  |
| IFRIC 18                                    | Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden  |

Mögliche Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung aus der Anwendung des IFRIC 15 sind noch zu prüfen. Ansonsten erwartet die AVW aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das Geschäftsjahr der AVW läuft vom 1. Mai eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen enden ebenfalls auf den Stichtag 30. April. Den Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge werden im Wesentlichen in Tausend Euro (T€) angegeben. Durch die Angabe in T€ können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Tostedt eingetragene AVW Immobilien AG hat ihren Sitz in 21614 Buxtehude, Kottmeierstraße 1, Bundesrepublik Deutschland. Der AVW-Konzern entwickelt, finanziert, baut und verwaltet Immobilien mit innovativen Nutzungskonzepten, um so den Wert der Objekte zu mehren und langfristig zu sichern. Das Engagement konzentriert sich auf Mittel- und Oberzentren. Das Investitionsvolumen liegt grundsätzlich zwischen € 10 Mio. und € 50 Mio. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Handelsimmobilien wie SB-Warenhäusern, Fachmarktzentren, Shoppingcenter und Betreiberimmobilien sowie von Senioren- und Hotelanlagen.

Der vorliegende Konzernabschluss wird im Anschluss an die bilanzfeststellende Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft, die voraussichtlich am 15. September 2009 stattfindet, zur Veröffentlichung freigegeben.

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der AVW direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die AVW AG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert, da ihre Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Neben dem Mutterunternehmen AVW wurden nachfolgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. April 2009 einbezogen:

| <b>Tochterunternehmen</b>   | <b>Beteiligung (in %)</b> |
|---|---------------------------|
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude                            | 100                       |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude                       | 100                       |
| Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude                                       | 100                       |
| AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                    | 100                       |
| AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude  | 100                       |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude                       | 100                       |
| AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                       | 100                       |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfunddreißigste Objekt KG, Buxtehude                | 100                       |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude              | 100                       |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude                | 100                       |
| Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude | 94,9                      |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage an der alten Saline KG, Buxtehude  | 94,9                      |
| AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude                            | 94,8                      |
| Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude                            | 80                        |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude                          | 80                        |
| Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)                                     | 70                        |
| AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                               | 50                        |

Zum 30. April 2009 wird die Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, an der der Konzern mit 50% der Stimmrechte beteiligt ist, im Wege der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Für das quotenkonsolidierte Unternehmen sind zum 30. April 2009 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

| Quotenkonsolidiertes Unternehmen                                    | Kurzfristige Vermögenswerte | Langfristige Vermögenswerte | Kurzfristige Schulden | Langfristige Schulden | Erträge          | Aufwendungen     |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|
|   | T€                          | T€                          | T€                    | T€                    | T€               | T€               |
| Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe), in Höhe von 50% | 139<br>(Vj. 187)            | 2.009<br>(Vj. 2.002)        | 122<br>(Vj. 113)      | 1.817<br>(Vj. 1.879)  | 172<br>(Vj. 145) | 276<br>(Vj. 185) |

Zum 30. April 2009 wird die Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, an der der Konzern mit 33,33% der Stimmrechte beteiligt ist, als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Für dieses Unternehmen sind zum 30. April 2009 folgende zusammengefasste Finanzinformationen nach IFRS vorhanden (Angaben in Höhe der Beteiligungsquote des Konzerns):

| Assoziiertes Unternehmen                                       | Bilanzsumme      | Gesamtbetrag der Schulden | Erträge des Geschäftsjahres | Ergebnis zum 30.4.2009 |
|--|------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
|  | T€               | T€                        | T€                          | T€                     |
| Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe) | 141<br>(Vj. 125) | 139<br>(Vj. 123)          | 58<br>(Vj. 50)              | -17<br>(Vj. -22)       |

Das assoziierte Unternehmen wird wie im Vorjahr auf Grund der bisher aufgelaufenen anteiligen Verluste mit einem Equity-Wert von T€ 0 ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr nicht erfasste anteilige Verlust beläuft sich auf T€ 17 (Vj. T€ 22). Kumuliert betragen die nicht erfassten Verluste T€ 129 (Vj. T€ 112).

An den nachfolgenden Gesellschaften, die aus Konzernsicht sämtlich von untergeordneter Bedeutung sind, hält die AVW unmittelbar oder mittelbar mindestens 20% der Stimmrechte. Die Angaben nach §§ 315a Abs. 1, 313 Abs. 2. Nr. 4 HGB stellen sich wie folgt dar:

| Gesellschaft   | Beteiligung (in %) | Eigenkapital (HGB)<br>(in T€) | Ergebnis (HGB)<br>(in T€) |
|--|--------------------|-------------------------------|---------------------------|
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude                                   | 100,00             | 79 <sup>1)</sup>              | 12 <sup>1)</sup>          |
| Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude                                       | 100,00             | 23 <sup>1)</sup>              | -2 <sup>1)</sup>          |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreißigste Objekt KG, Buxtehude        | 100,00             | 55 <sup>2)</sup>              | -16 <sup>2)</sup>         |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude  | 100,00             | 128 <sup>2)</sup>             | -23 <sup>2)</sup>         |
| Mobile World Bremen GmbH & Co. KG, Buxtehude                               | 100,00             | 3.983 <sup>2)</sup>           | -7 <sup>2)</sup>          |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierunddreißigste Objekt KG, Buxtehude | 100,00             | 83 <sup>2)</sup>              | -11 <sup>2)</sup>         |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude | 100,00             | 113 <sup>2)</sup>             | -7 <sup>2)</sup>          |

|   |        |                     |                   |
|---|--------|---------------------|-------------------|
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00 | 87 <sup>2)</sup>    | -8 <sup>2)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude                   | 100,00 | 69 <sup>3)</sup>    | -6 <sup>3)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude             | 100,00 | 85 <sup>2)</sup>    | -10 <sup>2)</sup> |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00 | 92 <sup>2)</sup>    | -7 <sup>2)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00 | 93 <sup>2)</sup>    | -7 <sup>2)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00 | 93 <sup>2)</sup>    | -7 <sup>2)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude           | 100,00 | 95 <sup>2)</sup>    | -5 <sup>2)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenundvierzigste Objekt KG, Buxtehude          | 100,00 | 95 <sup>2)</sup>    | -5 <sup>2)</sup>  |
| AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude            | 100,00 | 95 <sup>2)</sup>    | -5 <sup>2)</sup>  |
| Milani Verwaltungsgesellschaft mbH, Buxtehude   | 100,00 | 30 <sup>1)</sup>    | 1 <sup>1)</sup>   |
| Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude                      | 80,00  | 59 <sup>1)</sup>    | -1 <sup>1)</sup>  |
| AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude | 50,00  | 33 <sup>1)</sup>    | 2 <sup>1)</sup>   |
| BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude                                     | 69,64  | 1.032 <sup>1)</sup> | -13 <sup>1)</sup> |
| Erschließungsgesellschaft bürgerlichen Rechts Projekt Winsen (Luhe), Winsen (Luhe)    | 50,00  | 7 <sup>2)</sup>     | 0 <sup>2)</sup>   |
| AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude                                 | 34,00  | 16 <sup>1)</sup>    | -6 <sup>1)</sup>  |

3) Stand zum 31. Dezember 2008

4) Stand zum 30. April 2009

5) Stand zum 30. April 2008

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit den erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden und Eventualschulden (entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten) zum Erwerbszeitpunkt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Hauptgeschäfts des Konzerns sind. Dadurch wird dessen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend dargestellt. Dies bedeutet, dass der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird.

Gemeinschaftsunternehmen werden auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge der gemeinschaftlich geführten Unternehmen entsprechen der Beteiligungsquote der AVW an diesen Unternehmen. Die quotale Kapitalkonsolidierung erfolgt analog zur Vorgehensweise bei der Vollkonsolidierung.

Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, (assoziierte Unternehmen) werden nach der Equity-Methode bewertet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Konzernfremde Anteile anderer Gesellschafter am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis werden in der Konzernbilanz unter der Position „Minderheitenanteile“ und in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Verlustanteile Fremdgesellschafter“ ausgewiesen.

## **Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### Grundsatz

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und unter Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und, soweit zutreffend, außerplanmäßiger Abschreibungen (Wertminderungen) bewertet. Die Abschreibungen werden linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Immaterielle Vermögensgegenstände mit unbegrenzten Nutzungsdauern liegen nicht vor.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Unter den Renditeobjekten werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeobjekte werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt mit den beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Die Marktwerte wurden durch externe und unabhängige Gutachter nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die Gutachter verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Eine planmäßige Abschreibung der Immobilien erfolgt nicht. Im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien liegen nicht vor.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zwanzig Jahren der Vermögenswerte vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

### Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

4. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
5. Darlehen und Forderungen
6. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Zu 1.)

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, welche von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als

„erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt wurde. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in der Kategorie „als zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Zu 2.)

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten enthalten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Zu 3.)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren fair value nicht verlässlich ermittelt werden kann, gelten hiervon abweichende Sondervorschriften. Diese finanziellen Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten zu bewerten. Dies gilt bei dem AVW-Konzern für die Anteile an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Die AVW trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren.

Der beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der der AVW für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt wurde, ermittelt.

### Anteile an assoziierten Unternehmen

Für die Bilanzierung der Anteile an assoziierten Unternehmen wird die Equity-Methode angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen. Der Beteiligungsbuchwert wird entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben. Anteilige Erträge und Aufwendungen aus dem assoziierten Unternehmen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

### Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen, die im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Vermietungen und Betreuungstätigkeit resultieren, werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie ggf. unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet.

### Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Kundenforderungen aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Fertigungsaufträgen sind mit ihren Herstellungskosten zuzüglich eines ihrem Fertigstellungsgrad entsprechenden Gewinnaufschlags aktiviert, soweit das Ergebnis des Fertigungsauftrages verlässlich geschätzt werden kann. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Herstellungskosten aktiviert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“ Methode an, um die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags zu erfassen. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten des Auftrags.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Der

Konzern zeigt für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne bzw. abzüglich der erfassten Verluste übersteigt, eine Verbindlichkeit.

#### Laufende und latente Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und Ertragsteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zukünftig zur Verfügung steht. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die zum Bilanzstichtag feststehenden Steuersätze berücksichtigt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden saldiert ausgewiesen.

#### Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

#### Kosten einer Eigenkapitaltransaktion

Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

#### Minderheitenanteile

Der Konzern ist an einer größeren Anzahl von Personengesellschaften beteiligt, an denen Minderheiten beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Dies betrifft aus Konzernsicht die Minderheitenanteile an den Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage.

In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

### Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung wahrscheinlich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet, wird die Erstattung als gesonderter Vermögensgegenstand erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwand erfasst.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankkredite zur Immobilienfinanzierung betreffen, werden diese mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die erhaltenen Anzahlungen und die sonstigen Verbindlichkeiten werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Eventualverbindlichkeiten

Diese sind definiert als mögliche Verpflichtungen, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird, die nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Verpflichtungen, bei denen ein Abfluss von Ressourcen unwahrscheinlich ist oder ein Abfluss von Ressourcen nicht verlässlich beziffert werden kann, sind unter diesem Posten zusammengefasst. Eventualverbindlichkeiten sind nicht in der Bilanz auszuweisen, werden jedoch im Anhang gesondert angegeben.

### Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Umsätze aus der Betreuungstätigkeit werden bilanziert, sobald das Honorar aus der Leistung rechtlich entstanden ist.

Die AVW schließt mit Kunden Werkverträge über langfristige Projekte, die sowohl Fertigungskomponenten im Sinne des IAS 11 als auch sonstige Dienstleistungen im Sinne des IAS 18 umfassen. Die Erträge und Aufwendungen aus diesen Verträgen werden nach dem

jeweiligen Fertigstellungsgrad erfasst (Teilgewinnrealisierung). Die Kundenverträge können somit die Erbringung gesondert identifizierbarer Komponenten eines einzelnen Geschäftes enthalten. Falls Komponenten separat berücksichtigt werden, wird der Gesamterlös auf Basis der relativen beizulegenden Zeitwerte auf die identifizierbaren Komponenten verteilt.

Der jeweilige Fertigstellungsgrad bei Fertigungsaufträgen wird im Verhältnis der bisher angefallenen zu den erwarteten Gesamtkosten des Fertigungsauftrages ermittelt. Ein sich ergebender positiver Saldo zwischen dem realisierten Gewinn und den für diese Bauvorhaben vereinnahmten Anzahlungen wird als Forderung, ein negativer Saldo wird als Verpflichtung ausgewiesen. Bei Dienstleistungsgeschäften erfolgt die Ermittlung des Fertigstellungsgrads auf Basis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

### Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungsverluste erfasst.

### **Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr**

Abweichend zur Darstellung im Vorjahr wurde aus den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten die Einlage eines stillen Gesellschafters von T€ 1.841 zum 30. April 2009 in die Minderheitenanteile umgegliedert. Der entsprechende Vorjahreswert (T€ 1.885) wurde angepasst. Die AVW ist der Ansicht, dass durch diese Darstellung der wirtschaftliche Gehalt der stillen Gesellschaft, die sowohl eine Beteiligung am Gewinn als auch am Verlust beinhaltet, auf diese Weise klarer dargestellt wird.

## Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Jahresabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch externe Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Marktwerte), der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeobjekte), werden Annahmen über die gewichtete Zusammensetzung des Verkehrswertes aus Sach- und Ertragswert getroffen. Der Betrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 60.155 (Vj. T€ 61.633). Dabei wurden im Berichtsjahr Neubewertungen in Höhe von T€ 268 (Vj. T€ 6.943) vorgenommen.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen und bei den Forderungen aus Fertigungsaufträgen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise und die prognostizierten Gewinne Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 10.148 (Vj. T€ 6.210). Der Buchwert der Forderungen aus Fertigungsaufträgen beläuft sich auf T€ 3.759 (Vj. T€ 7.446).
- Im vorliegenden Abschluss wurden bei den sonstigen Rückstellungen, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mietgarantien, verschiedene Annahmen getroffen. Dabei hat die Geschäftsführung alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf T€ 4.128 (Vj. T€ 2.825).
- Im Rahmen der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind die zukünftigen steuerlichen Ergebnisse des Konzerns zu prognostizieren. In Höhe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse gemäß Unternehmensplanung der AVW für die kommenden drei Jahre wurde angenommen, dass diese Verluste – soweit nicht konkrete rechtliche Risiken hinsichtlich des Bestands der Verlustvorträge erkennbar sind – zukünftig nutzbar sind. Der bilanzierte Betrag der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 3.186 (Vj. T€ 1.110).

## Erläuterungen zur Bilanz

---

### 1. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen aus EDV-Software. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

| Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Immaterielle Vermögenswerte<br>T€ |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1.5.2007                          | 313                               |
| Zugänge                           | 0                                 |
| Abgänge                           | 0                                 |
| 30.4.2008                         | 313                               |
| Zugänge                           | 2                                 |
| Abgänge                           | 0                                 |
| 30.4.2009                         | 315                               |

| Kumulierte Abschreibungen | Immaterielle Vermögenswerte<br>T€ |
|---------------------------|-----------------------------------|
| 1.5.2007                  | 281                               |
| Zugänge                   | 13                                |
| Abgänge                   | 0                                 |
| 30.4..2008                | 294                               |
| Zugänge                   | 11                                |
| Abgänge                   | 0                                 |
| 30.4.2009                 | 305                               |
| <b>Buchwert 30.4.2009</b> | <b>10</b>                         |
| <b>Buchwert 30.4.2008</b> | <b>19</b>                         |

### 2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte)

Die Renditeobjekte (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40) betreffen zum einen die folgenden Immobilien:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel
- Seniorenpflegezentrum Lüneburg
- Markthalle Bremen-Vegesack
- Immobilie Gründerzentrum Winsen
- Einkaufszentrum Bornheide, Hamburg

Die Immobilien sind zum Bilanzstichtag mit folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet:

- Senioren- und Pflegezentrum Buxtehude: T€ 7.283 (Vj. T€ 7.502), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 9.203 sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft von Herrn Frank Albrecht in Höhe von T€ 7.578
- Family Entertainment Center Wolfenbüttel: T€ 7.509 (Vj. T€ 7.847), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 7.669, eine selbstschuldnerische Bürg-

schaft von Herrn Frank Albrecht über T€ 2.556 sowie eine selbstschuldnerische unbefristete Mietbürgschaft in Höhe von T€ 605 von Herrn Frank Albrecht

- Seniorenpflegezentrum Lüneburg: T€ 6.298 (Vj. T€ 6.434), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 6.500 sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen
- Markthalle Bremen-Vegesack: T€ 1.171 (Vj. T€ 1.200), die Absicherung erfolgt über eine Grundschuld in Höhe von T€ 1.200
- Immobilie Gründerzentrum Winsen (anteilig in Höhe der Beteiligungsquote von 50%): T€ 1.818 (Vj. T€ 1.850), die Absicherung erfolgt über Hypotheken von T€ 1.900
- Einkaufszentrum Bornheide, Hamburg: Zum Bilanzstichtag bestand keine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten

Zum anderen wird unter der Position das Objekt Airbus First Flight ausgewiesen. Dieses Objekt, dessen zivilrechtliche Eigentümerin die AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Hotel Airbus First Flight KG, Buxtehude, ist, wurde im Rahmen einer Anteilsveräußerung im Geschäftsjahr 2005 durch die AVW AG an eine konzernfremde Gesellschaft übertragen. Da durch das im Zusammenhang mit dem Verkauf abgeschlossene Andienungsrecht der Erwerberin an die AVW AG (Put-Option) bzw. das gleichzeitige Ankaufsrecht der AVW AG gegenüber der Erwerberin (Call-Option) die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Objekt zunächst bei der AVW AG verbleiben, geht das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie erst zum Stichtag der Ausübung bzw. des Verfalls der Optionsrechte zum 31. Dezember 2016 über. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Renditeliegenschaft weiter innerhalb des AVW-Konzerns zu bilanzieren.

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

| <b>Entwicklung der Renditeobjekte</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand am Anfang der Periode           | 61.633                  | 13.423                  |
| Zugänge                               | 2.490                   | 41.267                  |
| Abgänge                               | -4.236                  | 0                       |
| Bewertungsgewinne                     | 1.200                   | 6.943                   |
| Bewertungsverluste                    | -932                    | 0                       |
| <b>Stand am Ende der Periode</b>      | <b>60.155</b>           | <b>61.633</b>           |

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden, neben den als Bewertungsgewinn- bzw. Bewertungsverlust berücksichtigten Zeitwertänderungen, in der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Beträge als Ertrag bzw. Aufwand erfasst:

| <b>Position</b>   | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Umsatzerlöse (Mietträge)  | 3.297                   | 873                     |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (Neben- und Verwaltungskosten) | -889                    | -524                    |
| Zinsaufwendungen  | -1.337                  | -705                    |
| Sonstige Steuern  | -43                     | -25                     |
| <b>Gesamt</b>   | <b>1.028</b>            | <b>-381</b>             |

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen nahezu ausschließlich auf vermietete Immobilien. Die den leer stehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

### 3. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen bestehen (bis zur vollständigen Bezahlung) die üblichen Eigentumsvorbehalte. Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b> | <b>technische Anlagen und Maschinen</b> | <b>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen</b> | <b>Summe</b> |
|--|---|--|--------------|
|  | <b>T€</b>                               | <b>T€</b>  | <b>T€</b>    |
| 1.5.2007                                     | 5                                       | 2.566  | <b>2.571</b> |
| Zugänge                                      | 67                                      | 346  | <b>413</b>   |
| Abgänge                                      | 0                                       | -68  | <b>-68</b>   |
| 30.4.2008                                    | 72                                      | 2.844  | <b>2.916</b> |
| Zugänge                                      | 5                                       | 222  | <b>227</b>   |
| Abgänge                                      | 0                                       | -87  | <b>-87</b>   |
| 30.4.2009                                    | 77                                      | 2.979  | <b>3.056</b> |

| <b>Kumulierte Abschreibungen</b> | <b>technische Anlagen und Maschinen</b> | <b>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattungen</b> | <b>Summe</b> |
|----------------------------------|---|--|--------------|
|                                  | <b>T€</b>                               | <b>T€</b>  | <b>T€</b>    |
| 1.5.2007                         | 2                                       | 2.260  | <b>2.262</b> |
| Zugänge                          | 5                                       | 173  | <b>179</b>   |
| Abgänge                          | 0                                       | -68  | <b>-68</b>   |
| 30.4.2008                        | 7                                       | 2.365  | <b>2.372</b> |
| Zugänge                          | 11                                      | 178  | <b>189</b>   |
| Abgänge                          | 0                                       | -71  | <b>-71</b>   |
| 30.4.2009                        | 18                                      | 2.472  | <b>2.490</b> |
|                                  |   |  |              |
| <b>Buchwert 30.4.2009</b>        | <b>59</b>                               | <b>507</b>   | <b>566</b>   |
| <b>Buchwert 30.4.2008</b>        | <b>65</b>                               | <b>479</b>   | <b>544</b>   |

### 4. Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die in dieser Position enthaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen (aus Wesentlichkeitsgesichtspunkte nicht konsolidierte Tochterunternehmen) und Beteiligungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b> | <b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b> | <b>Beteiligungen</b> | <b>Summe</b> |
|--|---|----------------------|--------------|
|  | <b>T€</b>                                 | <b>T€</b>            | <b>T€</b>    |
| 1.5.2008                                     | 786                                       | 1.381                | <b>2.167</b> |
| Zugänge                                      | 82  | 301                  | <b>383</b>   |
| Abgänge                                      | -200                                      | -60                  | <b>-260</b>  |
| <b>30.4.2009</b>                             | <b>668</b>                                | <b>1.622</b>         | <b>2.290</b> |

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen wurden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, da ein Zeitwert der Anteile nicht verlässlich bestimmt werden konnte bzw. davon auszugehen ist, dass der Zeitwert mit den Anschaffungskosten übereinstimmt. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen handelt es sich um Investitionen in nicht notierte Eigenkapitalinstrumente (Anteile an Kapital- und Personengesellschaften), deren Wert nicht aus einem Börsen- oder sonstigen Marktpreis abgeleitet werden kann.

## 5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten Festgeldanlagen über T€ 1.437 (Vj. T€ 0), die als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr verpfändet wurden. Die Festgelder werden mit Zinssätzen zwischen 2,0% und 3,8% verzinst und sind über eine Laufzeit bis 2011, 2016 bzw. 2019 verpfändet.

## 6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen Immobilien des Konzerns, die kurzfristig veräußert werden sollen. Bei den unter den anderen Vorräten ausgewiesenen unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die für Vorratszwecke erworben wurden.

Die Buchwerte der im Berichtsjahr veräußerten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte betragen zum Stichtag T€ 22.272 (Vj. T€ 30.959). Als Sicherheit wurden Vorräte mit einem Buchwert von T€ 9.772 (Vj. T€ 5.619) durch Grundschulden verpfändet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Immobilien des Vorratsvermögens auf Grund gesunkener Nettoveräußerungswerte in Höhe von T€ 34 (Vj. T€ 0) vorgenommen. Die Buchwerte dieser Immobilien betragen nach Wertminderung T€ 1.350 (Vj. T€ 1.384).

## 7. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mietforderungen sowie Kaufpreisforderungen gegen Erwerber von Objekten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Forderungen aus Fertigungsaufträgen:

| <b>Fertigungsaufträge</b>  | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kumulierter Umsatz         | 3.759                   | 22.454                  |
| Kumulierter Aufwand        | -1.537                  | -16.626                 |
| <b>Realisierte Gewinne</b> | <b>2.222</b>            | <b>5.828</b>            |
| Kumulierte Anzahlungen     | 0                       | -15.008                 |
| Buchwerte Objekte          | 1.537                   | 16.626                  |
| <b>Summe</b>               | <b>3.759</b>            | <b>7.446</b>            |

Die in der Berichtsperiode erfassten Auftragserlöse betragen T€ 1.527 (Vj. T€ 22.454), der in der Berichtsperiode entstandene Gewinn beträgt T€ 161 (Vj. T€ 5.828).

Die Forderungen gegen die aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen resultieren in der Regel aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die

- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Vierzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 2.167 (Vj. T€ 0),
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG, Buxtehude von T€ 729 (Vj. T€ 3.790) und gegen die
- AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG, Buxtehude: T€ 215 (Vj. T€ 1.653)

aus erbrachten Bauleistungen.

Die Ertragsteuererstattungsansprüche betreffen im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag der AVW Immobilien AG in Höhe von T€ 110 (Vj. T€ 168).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

| <b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Darlehensforderungen                        | 880                     | 623                     |
| Verpfändete Festgeldanlagen                 | 500                     | 3.352                   |
| Erstattungsansprüche Umsatzsteuer           | 84                      | 93                      |
| Übrige                                      | 199                     | 304                     |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>1.663</b>            | <b>4.372</b>            |

Finanzielle Vermögenswerte in Form von Festgeldanlagen über T€ 500 (Vj. T€ 3.352) wurden als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten und Mietgarantien verpfändet. Die Festgelder werden mit einem Zinssatz von 3,8% verzinst. Die Verpfändung ist jederzeit kündbar.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf. Die Altersstrukturangaben beziehen sich dabei lediglich auf die Bestände, auf die keine Wertberichtigungen erfasst wurden.

| <b>Altersstrukturübersicht<br/>30.4. 2009</b> | <b>Bestand<br/>ohne<br/>Wertbe-<br/>richtigung<br/>T€</b> | <b>Nicht über-<br/>fällig<br/>T€</b> | <b>wertgemin-<br/>dert<br/>T€</b> | <b>Weniger als 90<br/>Tage überfällig</b> | <b>Mehr als 90<br/>Tage über-<br/>fällig</b> |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen    | 3.032   | 633                                  | 1.210                             | 160                                       | 1.029  |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen           | 3.759   | 3.759                                | 0                                 | 0   | 0  |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen      | 149   | 149                                  | 0                                 | 0   | 0  |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen     | 4.219   | 4.219                                | 0                                 | 0   | 0  |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte          | 1.663   | 1.613                                | 9                                 | 41  | 0  |

| <b>Altersstrukturübersicht<br/>30.4. 2008</b> | <b>Bestand<br/>ohne<br/>Wertber-<br/>ichtigung<br/>T€</b> | <b>Nicht über-<br/>fällig<br/>T€</b> | <b>wertgemin-<br/>dert<br/>T€</b> | <b>Weniger als 90<br/>Tage überfällig</b> | <b>Mehr als 90<br/>Tage über-<br/>fällig</b> |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen    | 2.112   | 512                                  | 874                               | 384                                       | 342  |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen           | 7.446   | 7.446                                | 0                                 | 0   | 0  |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen      | 169   | 169                                  | 0                                 | 0   | 0  |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen     | 6.171   | 6.171                                | 0                                 | 0   | 0  |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte          | 4.372   | 4.331                                | 0                                 | 41  | 0  |

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

|             | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand 1.5.  | 524                     | 305                     |
| Zuführung   | 484                     | 239                     |
| Auflösung   | 66                      | 20                      |
| Stand 30.4. | 942                     | 524                     |

Im Geschäftsjahr 2009 wurden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertminderungen auf Forderungen (Wertberichtigungen und Forderungsausfälle) auf Grund mangelnder Bonität der Schuldner in Höhe von T€ 767 (Vj. T€ 225) erfasst. Die Buchwerte dieser Forderungen betragen nach Wertminderung T€ 1.210 (Vj. T€ 874).

## **8. Rechnungsabgrenzungsposten**

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden verschiedene auf das folgende Geschäftsjahr entfallende Aufwendungen ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Mietvorauszahlungen.

## **9. Liquide Mittel**

Die Position beinhaltet im Wesentlichen Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten sowie Kassenbestände. Zur Entwicklung der Finanzlage des Konzerns wird in diesem Zusammenhang auch auf die Konzernkapitalflussrechnung verwiesen. Die Position liquide Mittel enthält ausschließlich frei verfügbare Zahlungsmittel.

## 10. Gezeichnetes Kapital, Rücklagen und Konzernbilanzgewinn

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Der Vorstand ist nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt € 5.772.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Zudem besteht nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bis zu € 5.772.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital).

Die Kapitalrücklage beinhaltet das Agio aus der im Geschäftsjahr 2007/2008 durchgeführten Barkapitalerhöhung (T€ 4.040) abzüglich der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten (T€ 1.358) unter Abzug von Ertragsteuervorteilen (T€ 394).

Die ausgewiesene Gewinnrücklage betrifft die gesetzliche Rücklage im Sinne des § 150 AktG.

Der Konzernbilanzgewinn beinhaltet die thesaurierten Ergebnisse aus Vorjahren (Gewinnvortrag) sowie das Konzernergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres.

## 11. Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Fremdanteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen.

## 12. Aktive und passive latente Steuern

Die Zusammensetzung der aktiven (Vj. passiven) latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

| <b><i>Latente Steuern</i></b>                | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Steuerliche Verlustvorräte                   | 3.186                   | 1.110                   |
| Konsolidierungsmaßnahmen                     | 256                     | 353                     |
| Bilanzierung Fertigungsaufträge              | -10                     | -634                    |
| Bewertung zum Verkauf bestimmter Grundstücke | -75                     | 19                      |
| Bewertung der verbundenen Unternehmen        | -277                    | -243                    |
| Bewertung Beteiligungen                      | -449                    | -408                    |
| Bewertung Renditeobjekte                     | -2.309                  | -1.953                  |
| <b>Gesamt</b>                                | <b>322</b>              | <b>-1.756</b>           |

### 13. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerpflichtungen und haben sich im Geschäftsjahr folgendermaßen entwickelt:

|                      | Stand<br>1.5.2008<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Zuführung<br>T€ | Stand<br>30.4.2009<br>T€ |
|----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Steuerrückstellungen | 740                     | -285            | 0               | 292             | 747                      |

### 14. Sonstige Rückstellungen

Die unter den lang- und kurzfristigen Schulden ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

| Sonstige Rückstellungen   | Stand<br>1.5.2008<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Zuführung<br>T€ | Stand<br>30.4.2009<br>T€ |
|---------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Mietgarantien             | 1.353                   | -744            | 0               | 1.025           | 1.634                    |
| Prozessrisiken            | 0                       | 0               | 0               | 1.000           | 1.000                    |
| Personalbereich           | 667                     | -495            | -27             | 359             | 504                      |
| Umsatzsteuernachzahlungen | 147                     | 0               | 0               | 0               | 147                      |
| Aufsichtsratsvergütung    | 92                      | -92             | 0               | 92              | 92                       |
| Übrige                    | 566                     | -55             | -85             | 325             | 751                      |
| <b>Gesamt</b>             | <b>2.825</b>            | <b>-1.386</b>   | <b>-112</b>     | <b>2.801</b>    | <b>4.128</b>             |

Die Rückstellungen für Mietgarantien beinhalten Verpflichtungen aus Garantiezusagen, die den Erwerbern im Rahmen von Immobilienverkäufen durch die AVW gegeben wurden.

Die Prozessrisiken betreffen einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit einer bereits in Vorjahren veräußerten Immobilie.

Die Rückstellungen im Personalbereich beinhalten im Wesentlichen Vorstandstantiemen (T€ 300, Vj. T€ 342) sowie Kosten für ausstehenden Urlaub (T€ 114, Vj. T€ 109).

Die Rückstellungen für Umsatzsteuernachzahlungen wurden im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreitigkeiten mit der Finanzverwaltung gebildet und entsprechen der erwarteten Inanspruchnahme.

### 15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeobjekten bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen bei Renditeobjekten werden in der Regel langfristig, Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen von einigen Jahren. Im Vergleich der aktuellen Zinsstrukturen mit den Konditionen der bestehenden verzinslichen Darlehen ist zu erwarten, dass die Zeitwerte der Bankdarlehen im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten entsprechen.

Die Zinssätze der Objektfinanzierungskredite betragen zum 30. April 2009 zwischen 2,29% und 6,75% p.a. (Vj. 4,79% bis 6,75%). Die Tilgung der Finanzierung erfolgt in der Regel bei

Verkauf des Objekts, während der Zeit der Vermietung (vor Verkauf) betragen die Tilgungssätze analog zum Vorjahr zwischen 1% und 3% p.a. Mit Ausnahme eines Kontokorrentsaldos von T€ 3.981 (Vj. T€ 1.728) weisen alle anderen Bankverbindlichkeiten Festzinsvereinbarungen auf.

Von den unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sämtlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, haben nachfolgende Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                 | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Finanzierung Seniorenwohnanlage Buxtehude             | 7.895                   | 6.297                   |
| Finanzierung Family Entertainment Center Wolfenbüttel | 5.523                   | 5.963                   |
| Finanzierung Seniorenwohnanlage Lüneburg              | 5.508                   | 5.682                   |
| Finanzierung Gründerzentrum, Winsen (Luhe)            | 1.630                   | 1.672                   |
| Finanzierung Markthalle, Bremen                       | 945                     | 0                       |
| Finanzierung Getränkemarkt, Schleswig                 | 804                     | 848                     |
| Finanzierung Dethleffsenweg, Glücksburg               | 458                     | 463                     |
| Finanzierung Systemgastronomie, Winsen                | 339                     | 0                       |
| <b>Gesamt</b>   | <b>23.102</b>           | <b>20.925</b>           |

Die Verbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung von Grundvermögen. Sie sind in voller Höhe besichert durch Grundpfandrechte auf das durch die entsprechenden Verbindlichkeiten finanzierte Grundvermögen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen aus in Anspruch genommenen Bauleistungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen empfangene Kaufpreiszahlungen von Erwerbern von Immobilien.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Beteiligungsunternehmen resultieren aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr mit diesen Gesellschaften.

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist nachfolgend dargestellt:

| <b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>          | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis und Nebenkosten Grundstück Bornheide          | 2.488                   | 0                       |
| Darlehen Herr Frank Albrecht                            | 1.132                   | 5.593                   |
| Bewohnerdarlehen  | 804                     | 787                     |
| Umsatzsteuer-, Lohn- und Kirchensteuerverbindlichkeiten | 418                     | 217                     |
| Darlehen Frau Margitta Albrecht                         | 0                       | 2.588                   |
| Übrige  | 621                     | 515                     |
| <b>Gesamt</b>   | <b>5.463</b>            | <b>9.700</b>            |

Ein Teilbetrag der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 1.132 (Vj. 8.181) wurde durch Grundschulden besichert.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

---

### 16. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Grundstücksverkäufe. Zur weiteren Zusammensetzung der Umsatzerlöse wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Zum Bilanzstichtag beträgt das Volumen der Mietverträge für Immobilien mit der AVW als Vermieterin mit einer unkündbaren Restlaufzeit T€ 27.101 (Vj. T€ 31.651).

### 17. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der Ausweis betrifft die Bestandsveränderung der im Bau befindlichen Objekte.

### 18. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| Sonstige betriebliche Erträge                 | 30.4.2009<br>T€ | 30.4.2008<br>T€ |
|---|-----------------|-----------------|
| Darlehensverzicht Aktionär                    | 4.500           | 0               |
| Weiterbelastete Kosten und Kostenumlagen      | 370             | 231             |
| Zuschüsse für die Eröffnung einer Immobilie   | 352             | 0               |
| Versicherungsentschädigungen                  | 315             | 307             |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen  | 202             | 338             |
| Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen | 0               | 783             |
| Übrige  | 133             | 60              |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>5.872</b>    | <b>1.719</b>    |

### 19. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Bestandseinsätze der verkauften Grundstücke für das laufende Geschäftsjahr und weitere Kosten für bezogene Bauleistungen.

## 20. Personalaufwand und Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Der Personalaufwand untergliedert sich wie folgt:

| <b>Personalaufwand</b>               | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Löhne und Gehälter                   | 4.470                   | 4.307                   |
| Soziale Abgaben und Altersversorgung | 500                     | 537                     |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>4.970</b>            | <b>4.844</b>            |

Die sozialen Abgaben enthalten in etwa zur Hälfte Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen.

## 21. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Verwaltungs- und Beratungskosten          | 2.497                   | 346                     |
| Mietgarantien                             | 1.651                   | 1.149                   |
| Werbe- und Reisekosten                    | 1.384                   | 196                     |
| Bewirtschaftungskosten                    | 1.104                   | 1.757                   |
| Wertminderungen auf Forderungen           | 767                     | 225                     |
| Provisionen und Gewährleistungen          | 542                     | 109                     |
| Wertminderungen Grundstücke               | 296                     | 0                       |
| Kfz-Kosten                                | 209                     | 172                     |
| Übrige                                    | 904                     | 1.806                   |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>9.354</b>            | <b>5.760</b>            |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen von T€ 654 (Vj. T€ 686) erfasst.

## 22. Beteiligungsergebnis und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Beteiligungsergebnis resultiert aus Gewinnausschüttungen der aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Tochterunternehmen AVW Vermögensverwaltungs GmbH von T€ 15 (Vj. T€ 18) und BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG von T€ 0 (Vj. T€ 113).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Vorjahres betraf das anteilige Jahresergebnis der AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude, in Höhe von T€ 477.

## 23. Zinserträge und Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 373 (Vj. T€ 395) betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von T€ 109 (Vj. T€ 132) sowie Zinserträge aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 59).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.049 (Vj. T€ 1.394) betreffen im Wesentlichen Zinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der Renditeliegenschaften. Daneben enthalten die Zinsaufwendungen Avalprovisionen in Höhe von T€ 155 (Vj. T€ 86), Geldbeschaffungskosten von T€ 2 (Vj. T€ 14) und Bereitstellungsprovisionen von T€ 0 (Vj. T€ 30).

Von den gesamten Zinsaufwendungen sind T€ 503 (Vj. T€ 343) bei den Vorräten aktiviert. Der hierbei angesetzte durchschnittliche Finanzierungskostensatz beträgt 5,25% (Vj. 5,75%).

## 24. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

## 25. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

| Ertragsteuern                                    | 30.4.2009<br>T€ | 30.4.2008<br>T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| Latente Steuern                                  | 2.078           | -3.528          |
| Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag | -47             | 0               |
| Gewerbesteuer                                    | -305            | 474             |
| <b>Steuerertrag (Vj. Steueraufwand)</b>          | <b>1.726</b>    | <b>-4.002</b>   |

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt. Das theoretische Steuerergebnis ermittelt sich als Produkt aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern bewertet mit dem theoretischen Steuersatz von 29,31%.

| <b>Überleitungsrechnung</b>   | 30.4.2009<br>T€ | 30.4.2008<br>T€ |
|---|-----------------|-----------------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern  | -4.690          | 9.838           |
| Theoretisches Steuerergebnis  | 1.375           | -2.884          |
| Nachträglicher Steueraufwand für Vorjahre                                     | -316            | -82             |
| Steuereffekt aus nicht aktivierten Verlustvorträgen                           | -375            | -178            |
| Steuereffekt aus steuerlichen Änderungen durch Betriebsprüfung                | 1.069           | -1.069          |
| Steuereffekt steuerfreie Vermögensmehrungen und nicht abziehbare Aufwendungen | -27             | 211             |
| <b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>   | <b>1.726</b>    | <b>-4.002</b>   |

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

| <b>Theoretischer Steuersatz</b> | <b>30.4.2009<br/>%</b> | <b>30.4.2008<br/>%</b> |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Körperschaftsteuer              | 15,00                  | 15,00                  |
| Solidaritätszuschlag            | 0,83                   | 0,83                   |
| Gewerbsteuer                    | 13,48                  | 13,48                  |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>29,31</b>           | <b>29,31</b>           |

Ein wesentlicher Teil der Gesellschaften im AVW-Konzern besteht in der Rechtsform einer Personengesellschaft, die nur in Bezug auf die Gewerbesteuer selbst Steuersubjekt ist. In Bezug auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer werden die Einkünfte unmittelbar den Gesellschaftern zugerechnet. Der Steuersatz für Personengesellschaft im Konzern beträgt demnach 13,48%. Kapitalgesellschaften (wie z.B. die AVW Immobilien AG selbst) unterliegen demgegenüber der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit einer Gesamtsteuerbelastung von 29,31%.

Im Konzern bestehen zum Stichtag insgesamt steuerliche Verlustvorträge von rd. € 2,4 Mio. (Vj. rd. € 0,0 Mio.) zur Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und von rd. € 14,1 Mio. (Vj. rd. € 14,2 Mio.) zur Gewerbesteuer, die nicht aktiviert wurden, da eine Nutzung aus heutiger Sicht nicht hinreichend sicher ist.

### **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag in der Bilanz und der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen von T€ 3 (Vj. T€ 2) und den Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 9.140 (Vj. T€ 8.061) zusammen. Von den Guthaben bei Kreditinstituten sind T€ 6.312 (Vj. T€ 3.352) nicht frei verfügbar.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

| <b>Cashflows</b>         | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Erhaltene Zinsen         | 373                     | 395                     |
| Gezahlte Zinsen          | -2.049                  | -1.394                  |
| Erstattete Ertragsteuern | 0                       | 21                      |
| Gezahlte Ertragsteuern   | -288                    | -106                    |
| Erhaltene Dividenden     | 15                      | 131                     |

### **Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr IFRS 8 freiwillig vorzeitig angewandt. Die Segmentberichterstattung orientiert sich an den im Konzern vorhandenen Geschäftsbereichen. Dabei werden die Segmente verwendet, nach denen die Unternehmensleitung Teilbereiche im Konzern unterscheidet (interne Organisations- und Managementstruktur).

Sämtliche Geschäfte wurden wie im Vorjahr im Inland, überwiegend im Norddeutschen Raum, erzielt. Auf eine regionale Segmentierung wird daher verzichtet.

Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Das Segment „Projektentwicklung/Bau“ umfasst die Geschäftsbereiche „Projektentwicklung“ und „Baudurchführung und Baubetreuung“. Im Geschäftsbereich „Projektentwicklung“ erfolgt zunächst auf Grundlage von konkreten Nutzungsvorstellungen und entwickelten Konzeptionen die erforderliche Grundstücksidentifikation und Sicherung über entsprechende Kaufoptionen. Dabei werden parallel baurechtliche Möglichkeiten zur Grundstücknutzung mit den planungshoheitlichen Trägern abgeklärt. Ferner werden Vorabstimmungen direkt mit etwaigen Nutzern/Mietern vorgenommen bzw. Markt- und Nachfrageanalysen berücksichtigt. Der Geschäftsbereich „Baudurchführung und Baubetreuung“ beinhaltet die Durchführung und Koordination der Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Bauherrn. Sie beinhaltet die Bauantragstellung, die Begleitung der Baugenehmigungsverfahren, die Bauerrichtung und die Übergabe an die jeweiligen Mieter und Bauherren. Dabei beauftragt die AVW Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen im planerischen und erstellenden Bereich.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Vermietung“ erfolgt zunächst die Identifikation geeigneter Mietergruppen für die Immobilien, die sich im fremden oder im Eigentum der AVW befinden. Daran anschließend werden die potenziellen Mieter angesprochen und bei Interesse bis zum Abschluss des jeweiligen Mietvertrags geführt.
- Im Segment bzw. Geschäftsbereich „Bestandshaltung“ werden die eigenen Immobilien der AVW vermietet und verwaltet. Dies umfasst auch die zwischenzeitliche Vermietung der grundsätzlich zur Veräußerung bestimmten Immobilien.
- Das Segment bzw. der Geschäftsbereich „Immobilien- und Centermanagement“ umfasst zunächst die kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie die Betreuung der jeweiligen Mieter. Dabei werden sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwaltet und betreut. Das Centermanagement beinhaltet darüber hinaus Dienstleistungen für die Betreiber von Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb der allgemeinen Immobilienverwaltung.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Der Innenumsatz repräsentiert die Umsätze mit konzerninternen Unternehmensbereichen, bei denen die Verrechnungspreise marktorientiert festgelegt werden. Wesentliche Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die AVW Vermögensverwaltung 25. Objekt KG mit der im Rahmen des Verkaufs des Objektes Mediterraneo Umsätze von T€ 3.955 (Vj. T€ 18.966) erzielt wurden, sowie Hans Heinrich mit dem im Rahmen des Verkaufs der Seniorenwohnanlage Stade Umsatzerlöse von T€ 3.797 (Vj. T€ 0) erzielt wurden. Im Vorjahr wurden zudem mit der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG Umsatzerlöse von T€ 11.861 erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen sämtlich das Segment Projektentwicklung/Bau.

Als Segmentergebnis wird das Ergebnis nach Finanz- und Bewertungsergebnissen, Ertragsteuern und nach Minderheitenanteilen angegeben.

In der Spalte übrige Geschäftsbereiche werden den obigen Segmenten nicht zuzuordnende Aufwendungen und Erträge dargestellt. Zu den nicht zugeordneten Aufwendungen zählen dabei im Wesentlichen die Kosten der allgemeinen Verwaltung (z.B. Kosten der allgemeinen Geschäftsführung, Rechnungswesen, Controlling) sowie periodenfremde Positionen. Das Segmentergebnis aus den übrigen Geschäftsbereichen in Höhe von T€ - 702 (Vj. T€ - 3.351) resultiert im Wesentlichen aus dem Forderungsverzicht eines Aktionärs von T€ 4.500 (Vj. T€ 0), Personalkosten von T€ 1.467 (Vj. T€ 1.465), Mietgarantien von T€ 1.551 (Vj. T€ 1.064) sowie nicht zuordnenbaren Gemeinkosten von T€ 1.673 (Vj. T€ 1.689).

In der Spalte „Überleitung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert bzw. hinzugefügt.

## Sonstige Angaben

### 29. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Zahl der ausstehenden Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potentielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der AVW-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

|   | 30.4.2009     | 30.4.2008    |
|---|---------------|--------------|
| <b><i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</i></b>  |               |              |
| Konzernergebnis (in €)                          | -2.772.517,53 | 5.930.613,99 |
| Anzahl ausgegebener Aktien (gewichtet in Stück) | 12.826.667    | 11.718.585   |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>  | <b>-0,22</b>  | <b>0,51</b>  |

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien des Geschäftsjahres 2007/2008 errechnet sich – unter Berücksichtigung der am 11. März 2008 in das Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung – wie folgt:

|                       | Anzahl Aktien | Gewichtet         |
|-----------------------|---------------|-------------------|
| 01.05.2007-10.03.2008 | 11.544.000    | 9.972.733         |
| 11.03.2008-30.04.2008 | 12.826.667    | 1.745.852         |
| <b>Gesamt</b>         |               | <b>11.718.585</b> |

### 30. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich sind, stellen sich wie folgt dar:

| <b><i>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</i></b> | bis 1 Jahr<br>T€ | bis 5 Jahre<br>T€ |
|--|------------------|-------------------|
| Bauverpflichtungen                                 | 3.121            | 1.262             |
| Verpflichtungen aus Mietverträgen                  | 553              | 316               |
| Verpflichtungen aus Lizenz- und Wartungsverträgen  | 37               | 141               |
| Leasing Betriebs- und Geschäftsausstattung         | 113              | 167               |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>3.824</b>     | <b>1.886</b>      |

Sonstige finanzielle Verpflichtungen über mehr als fünf Jahre bestanden wie auch im Vorjahr nicht. Die Verpflichtungen aus Mietgarantien belaufen sich zum 30. April 2009 auf T€ 30.953 (Vj. T€ 27.949), davon T€ 6.745 (Vj. T€ 5.396) innerhalb eines Jahres, T€ 24.208 (Vj. T€ 18.246) zwischen einem und fünf Jahren und T€ 0 (Vj. T€ 4.307) mit mehr als fünf Jahren. Hiervon entfallen T€ 15.947 (Vj. T€ 18.027) auf die Tochtergesellschaft Verwaltung Interco Objektmanagement GmbH aus einer Mietgarantie im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gegenwärtig vollständig vermieteten Objekts.

Des Weiteren bestehen aus Sicht des Konzerns nachfolgende Eventualverbindlichkeiten:

| <b>Eventualverbindlichkeiten</b> | <b>30.4.2009<br/>T€</b> | <b>30.4.2008<br/>T€</b> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bürgschaften                     | 4.370                   | 13.737                  |
| Bürgschaftsaufträge              | 14.598                  | 18.422                  |
| Ablöseverpflichtungen            | 857                     | 873                     |
| Vertragseintrittsverpflichtungen | 0                       | 40                      |
| Patronatserklärungen             | 0                       | 3.500                   |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>19.825</b>           | <b>36.572</b>           |

### 31. Wesentliche Grundsätze des Finanzrisikomanagements und Finanzinstrumente

#### Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Die Finanzinstrumente der Gesellschaft beinhalten überwiegend Zahlungsmittel und Forderungen, die aus der betrieblichen Tätigkeit resultieren. Da die Forderungen und Zahlungsmittel in Euro bestehen, existiert kein Fremdwährungsrisiko. Der Hauptzweck der finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Er finanziert sich überwiegend über Bankdarlehen und Zwischenkredite in Bezug auf den Erwerb und den Bau von Immobilien. Daneben gibt es noch wesentliche finanzielle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Rückstellungen aus Mietgarantien.

Das Risikomanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeter Leitlinien. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns.

#### Kreditrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich aus dem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Der größte Teil der Forderungen betrifft Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen und ein kleinerer Teil Forderungen aus dem Vermietungsgeschäft.

Das Risiko aus den Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen wird durch verschiedene Maßnahmen begrenzt. Zuerst einmal wird auf eine gute Bonität der Auftraggeber geachtet. Des Weiteren entspricht der Zahlungsplan aus den Verträgen in etwa dem erbrachten Leistungsvolumen und/oder es wird eine Absicherung durch Patronatserklärungen und Bankbürgschaften vereinbart. Schließlich würde das Objekte bzw. die Objektgesellschaft an den Konzern zurückfallen, wenn der Auftraggeber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und das Objekt kann dann anderweitig verwertet werden.

Das Risiko von Ausfällen im Bereich des Vermietungsgeschäfts wird durch den Mieter-Mix und Mieterbonität minimiert. Der Eingang der monatlichen Mietzahlungen wird monatlich überwacht.

Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Im Bereich der Forderungen aus Generalübernehmer-/Projektentwicklungsverträgen liegen insoweit Risikokonzentrationen vor, als dass stets nur einige wenige Projekte zeitgleich in Bearbeitung sind. So entfallen von den Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 3.759 im Geschäftsjahr T€ 2.836 auf das Projekt Rothenburgsort. Weitere Forderungen bezüglich dieses Projektes sind mit T€ 2.167 in den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten. Im Vorjahr entfielen die Forderungen aus Fertigungsaufträgen in Höhe von T€ 7.446 mit T€ 3.958 auf das Projekt Mediterraneo. Weitere Forderungen bezüglich dieses Projektes waren mit T€ 3.790 in den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Buchwert aller finanziellen Vermögenswerte stellt, unter Einbeziehung der Eventualverbindlichkeiten, soweit diese nicht auf Tochterunternehmen entfallen, das maximale Ausfallrisiko für den Konzern dar.

#### Liquiditätsrisiko

Der Konzern verfügt über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung der Konzernstrategie und der Konzernplanung darstellt. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein dreijähriger Finanzplan, der zusammen mit der jeweiligen Jahresplanung im November bzw. Dezember für das folgende Geschäftsjahr erstellt wird. Die Jahresplanung ist in Monatszeiträume gegliedert. Am Ende eines jeden Monats erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Monats mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgemonate.

Zum Stichtag weisen die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns nachfolgend dargestellte Fristigkeiten auf. Die Darstellung erfolgt auf Basis der vertraglich vereinbarten, undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen:

| <b>30.4.2009</b>                                    | <b>Bis 1 Jahr<br/>T€</b> | <b>1-2 Jahre<br/>T€</b> | <b>2-3 Jahre<br/>T€</b> | <b>3-4 Jahre<br/>T€</b> | <b>4-5Jahre<br/>T€</b> | <b>&gt; 5 Jahre<br/>T€</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 2.382                    | 2.333                   | 2.333                   | 2.333                   | 2.333                  | 33.088                     |
| Sonstige Rückstellungen                             | 2.981                    | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 7.360                    | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.019                    | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 12                       | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 5.044                    | 0                       | 0                       | 0                       | 0                      | 0                          |

| <b>30.4.2008</b> | <b>Bis 1 Jahr</b> | <b>1-2 Jahre</b> | <b>2-3 Jahre</b> | <b>3-4 Jahre</b> | <b>4-5Jahre</b> | <b>&gt; 5 Jahre</b> |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|
|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|

|   | T€     | T€    | T€    | T€    | T€    | T€     |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 3.212  | 2.474 | 1.416 | 1.416 | 1.416 | 23.975 |
| Sonstige Rückstellungen                             | 1.325  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 15.199 | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 179    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 9.483  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      |

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 4.525 (Vj. T€ 2.000). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann. Der Konzern ist für weitere Projekte auch auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu diesen Konditionen oder überhaupt nicht möglich ist.

### Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen der AVW aus und zum anderen beeinflussen sie den Marktwert von Finanzinstrumenten. Da der Konzern nur unwesentliche verzinsliche Vermögenswerte hält, resultiert hieraus kein signifikantes Zinsrisiko. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht hauptsächlich durch kurz- und langfristige Verbindlichkeiten. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein Marktwert-Zinsrisiko. Die Art der Finanzierung der Objekte erfolgt dabei in Abhängigkeit von deren geplanter Verwendung und stellt sich wie folgt dar:

- Renditeobjekte werden mit Laufzeiten von 5 bis 10 Jahren bei fester Verzinsung finanziert.
- Zum Verkauf bestimmte Grundstück werden mit Laufzeiten zwischen 2 und 5 Jahren bei fester Verzinsung finanziert.
- Objekte im Bau oder Grund und Bode werden kurzfristig bei variabler Verzinsung finanziert (EURIBOR auf Basis 1 oder 3 Monate)

Auf Grund des geringen Umfangs an Krediten mit variabler Verzinsung zum Bilanzstichtag von T€ 3.981 (Vj. T€ 1.727) wurde auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

### Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Zeitwerten untergliedern. Dabei werden zum Stichtag wie im Vorjahr keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die Bewertung erfolgt mit den fortgeführten Abschaffungskosten.

| <b>30.04.2009 in T€</b>                             | Bewertungs-<br>kategorie<br>nach IAS 39 | Buchwert | Nicht im<br>Anwen-<br>dungsbe-<br>reich von<br>IFRS 7 | Beizulegen-<br>der Zeitwert |
|---|---|----------|---|-----------------------------|
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                   |   |          |   |                             |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                  | AfS                                     | 668      | 0   | 668                         |
| Beteiligungen                                       | AfS                                     | 1.622    | 0   | 1.622                       |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                 | LaR                                     | 1.525    | 0   | 1.525                       |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | LaR                                     | 2.090    | 0   | 2.090                       |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen                 | LaR                                     | 3.759    | 0   | 3.759                       |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen            | LaR                                     | 149      | 0   | 149                         |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen           | LaR                                     | 4.219    | 0   | 4.219                       |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                | LaR                                     | 1.663    | 84  | 1.579                       |
| Liquide Mittel                                      | LaR                                     | 9.143    | 0   | 9.143                       |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                |   |          |   |                             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | FLAC                                    | 39.519   | 0   | 39.519                      |
| Minderheitenanteile                                 | FLAC                                    | 2.222    | 0   | 2.222                       |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                                    | 28       | 0   | 28                          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | FLAC                                    | 7.360    | 0   | 7.360                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | FLAC                                    | 101      | 0   | 101                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | FLAC                                    | 12       | 0   | 12                          |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                                    | 5.463    | 418   | 5.463                       |

| <b>30.04.2008 in T€</b>                             | Bewertungs-<br>kategorie<br>nach IAS 39 | Buchwert | Nicht im<br>Anwen-<br>dungsbe-<br>reich von<br>IFRS 7 | Beizulegen-<br>der Zeitwert |
|---|---|----------|---|-----------------------------|
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                   |   |          |   |                             |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                  | AfS                                     | 786      | 0   | 786                         |
| Beteiligungen                                       | AfS                                     | 1.381    | 0   | 1.381                       |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                 | LaR                                     | 0        | 0   | 0                           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | LaR                                     | 1.588    | 0   | 1.588                       |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen                 | LaR                                     | 7.446    | 0   | 7.446                       |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen            | LaR                                     | 169      | 0   | 169                         |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen           | LaR                                     | 6.171    | 0   | 6.171                       |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                | LaR                                     | 4.372    | 93  | 4.279                       |
| Liquide Mittel                                      | LaR                                     | 8.063    | 0   | 8.063                       |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                |   |          |   |                             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | FLAC                                    | 29.586   | 0   | 29.586                      |
| Minderheitenanteile                                 | FLAC                                    | 2.404    | 0   | 2.404                       |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                                    | 0        | 0   | 0                           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | FLAC                                    | 15.199   | 0   | 15.199                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | FLAC                                    | 179      | 0   | 179                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | FLAC                                    | 0        | 0   | 0                           |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | FLAC                                    | 9.700    | 217   | 9.483                       |

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Verbindlichkeiten gegen Beteiligungsunternehmen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten haben kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte zum Bilanzstichtag dem beizulegenden Zeitwert.

Die Zinskonditionen für die bestehenden festverzinslichen Darlehen zur Finanzierung von Immobilienobjekten entsprechen im Wesentlichen auch noch den Marktkonditionen der AVW zum Bilanzstichtag. Nennenswerte Abweichungen zwischen den Buchwerten und den Zeitwerten der Darlehen zum Bilanzstichtag bestehen nicht.

### Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten werden – soweit vorhanden – in folgender Hierarchie erfasst:

- Der beizulegende Zeitwert finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten mit Standardlaufzeiten und -bedingungen, die auf aktiven liquiden Märkten gehandelt werden, wird unter Bezugnahme auf die notierten Marktpreise bestimmt.
- Der beizulegende Zeitwert anderer finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten wird in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsmodellen basierend auf Discounted-Cashflow-Analysen und unter Verwendung von Preisen bei beobachtbaren aktuellen Markttransaktionen und Händlernerotierungen für ähnliche Instrumente bestimmt.

Andere finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Die Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikoadäquaten Marktzinses.

### Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten

Neben den bereits dargestellten Wertminderungen auf Forderungen (vgl. Nr. 7) und den Beteiligungserträgen (Nr. 22) waren folgende Nettogewinne und Nettoverluste aus Finanzinstrumenten zu verzeichnen:

- Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nach der Effektivzinsmethode berechnet und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, in Höhe von T€ 2.049 (Vj. T€ 1.394) erfasst.
- Die Aufwendungen aus Gebühren und Provisionen, die nicht in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbezogen wurden und aus finanziellen Schulden resultieren, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert kategorisiert worden sind, betragen T€ 2 (Vj. T€ 14).

Die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, die in voller Höhe auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfallen, und die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, die in voller Höhe auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entfallen, sind in den Angaben zum Zinsergebnis (vgl. Nr. 23) enthalten.

### Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des AVW Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteil dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

| <b>Kapitalstruktur</b> | <b>30.4.2009</b> | <b>30.4.2008</b> |
|------------------------|------------------|------------------|
| Eigenkapital in T€     | 22.367           | 25.139           |
| Bilanzsumme in T€      | 96.541           | 98.955           |
| Eigenkapitalquote in % | 23,2%            | 25,4%            |

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, erfüllt.

## **32. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen**

### Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen

Bis zum 30. September 2007 wurde im Vorjahr die AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Von dieser Gesellschaft werden Geschäftsräume an die Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG vermietet. Die Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG vermietet diese Geschäftsräume weiter an konzernexterne Mieter. Die Mietaufwendungen der Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG beliefen sich im Vorjahr auf T€ 346. Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestanden keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit assoziierten Unternehmen.

### Geschäftsbeziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Mit dem Gemeinschaftsunternehmen Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG bestanden im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr keine Geschäftsbeziehungen über die Ausübung von Verwaltungstätigkeiten und ähnlichen Dienstleistungen mit einem Honorarvolumen von rund T€ 10 hinaus.

### An- und Verkäufe von Immobilien mit Herrn Frank Albrecht

Im Vorjahr hatte die AVW im Rahmen eines Share Deals das von ihr auf Grund eines Entwicklungsvertrages zu errichtende Einkaufszentrum Mediterraneo an einen englischen institutionellen Investor veräußert. Bereits im vorigen Geschäftsjahr waren zumindest Teile des Firmenverbundes dieses Investors im Zuge der weltweiten Finanzkrise in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Vor diesem Hintergrund kam es zu Verzögerungen bei der Durchführung des Objektverkaufs im Hinblick auf die vom Investor zu erbringenden Gegenleistungen die im aktuellen Geschäftsjahr darin gipfelten, dass der Investor seinen Rücktritt vom Kauf des Mediterraneo erklärte.

Um weitere Verzögerungen und Streitigkeiten hinsichtlich der Übertragung des Objekts und der ausstehenden Gegenleistungen des Käufers zu vermeiden, hat eine Herrn Frank Albrecht nahe stehende Gesellschaft im Berichtsjahr das Objekt Mediterraneo vom ursprünglichen Käufer übernommen und die ausstehenden Gegenleistungen aus dem Objektkauf erbracht.

Beim Verkauf des Objekts Mediterraneo hatte die AVW dem Erwerber eine Mietgarantie eingeräumt. Nachdem dieses Objekt im Berichtsjahr vom ursprünglichen Erwerber auf eine Herrn Frank Albrecht nahe stehende Gesellschaft übertragen wurde, besteht nunmehr eine Mietgarantieverpflichtung der AVW mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2014, für die zum Stichtag eine Rückstellung von T€ 190 (Vj. T€ 0) gebildet wurde. Ferner bestehen ein Centermanagement- und ein Verwaltervertrag der AVW für dieses Objekt, aus dem der AVW jährliche Erlöse von T€ 144 (Vj. T€ 0) entstehen.

Zum 30. Oktober 2007 hatte die AVW von Herrn Frank Albrecht und der G. Dethleffsen AG & Co. KG, an der Herr Andreas Dethleffsen als Mitglied des Aufsichtsrats beteiligt ist, einen Anteil in Höhe von gesamt 94,9% an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der Alten Saline KG erworben. Der Kaufpreis hierfür betrug T€ 2.440.

Ebenfalls zum 30. Oktober 2007 hatte die AVW von Herrn Frank Albrecht und Frau Margitta Albrecht einen Anteil in Höhe von 94,9% an der Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG erworben. Der Kaufpreis betrug T€ 4.912.

Des Weiteren erfolgte zum 30. Oktober 2007 der Erwerb von 51% der Anteile an der AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG von Herrn Frank Albrecht zum Kaufpreis von T€ 1.427.

Zum 31. Oktober 2007 hatten Herr Frank Albrecht, Frau Margitta Albrecht und eine Gesellschaft, an der Herr Frank Albrecht zu 100% beteiligt ist, 94,9% der Anteile an der AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiunddreißigste Objekt KG von der Berichtsgesellschaft erworben. Der Kaufpreis hierfür betrug T€ 1 sowie die Einzahlungsverpflichtung der noch ausstehenden Einlagen.

#### Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen von Herrn Frank Albrecht

Zum Stichtag bestehen Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Herrn Albrecht bzw. seiner Familie von T€ 1.132 (Vj. T€ 8.181), die mit 6% p.a. verzinst werden und kurzfristig gewährt sind. Die Darlehen sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert. Im Geschäftsjahr erfolgte durch Herrn Albrecht ein Verzicht auf Darlehensforderungen gegen die AVW von T€ 4.500 (Vj. T€ 0).

In Höhe von insgesamt T€ 8.962 (Vj. T€ 3.312) hat Herr Frank Albrecht Bürgschaften bzw. Verpflichtungserklärungen zu Gunsten von Gesellschaften abgegeben, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.

#### Sonstige Leistungsbeziehungen mit Herrn Frank Albrecht

Die Neue Event AG (NEAG), Hamburg, an der Herr Frank Albrecht beteiligt ist, mietet in Objekten der AVW leer stehende Flächen an, um darauf Produkte von Verbrauchermessen zu vertreiben. Die AVW gewährt der NEAG Zuschüsse in Bezug auf Verluste aus Untervermietung der Flächen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang Aufwendungen von T€ 159 (Vj. T€ 253) erfasst. Darüber hinaus erbringt die NEAG Werbe- und Promotionleistungen für die AVW AG. Hieraus entstand im Berichtsjahr ein Aufwand von T€ 120 (Vj. T€ 120).

Es bestanden mit verschiedenen Gesellschaften, an denen Herr Frank Albrecht oder seine Familie Beteiligungen mit einem wesentlichen Einfluss hält, Leistungsbeziehungen. Hieraus

resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 911 (Vj. T€ 865). Zum Konzernbilanzstichtag 30. April 2009 bestehen noch Darlehensforderungen des Konzerns in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 783) sowie Forderungen in Höhe von T€ 729 (Vj. T€ 1.544) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 9) gegenüber diesen Gesellschaften.

Außerdem hat Herr Frank Albrecht mit der Berichtsgesellschaft einen Beratervertrag abgeschlossen. Hieraus resultierte aus Konzernsicht im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 34 (Vj. T€ 34).

### **33. Personalstand**

Im Konzern waren zum 30. April 2009 insgesamt 68 (Vj. 78) Mitarbeiter angestellt. Im Jahresdurchschnitt waren 74 (Vj. 77) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

### **34. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Folgende Personen gehörten im Berichtsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Herr Dr. Ulrich Meincke, Bankkaufmann, Hamburg, Ehrenvorsitzender
- Herr Frank Albrecht, Kaufmann, Hamburg, Vorsitzender (bis 5. Mai 2009)
- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009)
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg
- Herr Gerd-Jürgen Pohl, Kaufmann, Hamburg (bis 17. November 2008)
- Herr Michael Köster, Rechtsanwalt, Hamburg (bis 17. August 2008)
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg (seit 17. August 2008)
- Herr Rainer Esch, Architekt/Ingenieur, Buxtehude (seit 17. November 2008)
- Frau Claessa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt,
- Frau Jutta Erbst, Arbeitnehmervertreterin, Schiffdorf-Sellstedt, (bis 17. November 2008)
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade, (seit 17. November 2008)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen T€ 92 (Vj. T€ 92).

### **35. Mitglieder des Vorstandes**

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Herr Michael Rohrbach, Kaufmann, Weil der Stadt, Vorsitzender (bis 31. Dezember 2008)
- Herr Ralf J. Luschnat, Kaufmann, Buxtehude
- Herr Joachim Schwarz, Kaufmann, Hamburg, Vorstandssprecher (vom 15. Juli 2008 bis 27. Juli 2009)
- Herr Willy Koch, staatl. geprüfter Betriebswirt, Detmold (seit 1. Oktober 2008)
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Dipl.-Ing. Architekt, Berlin (seit 1. Januar 2009)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Berichtszeitraum T€ 959 (Vj. T€ 740) einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen, wie z.B. der privaten Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 315 (Vj. T€ 0).

### **37. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Mit Wirkung vom 5. Mai 2009 ist Herr Frank Albrecht als Vorsitzender des Aufsichtsrates zurückgetreten. Zum Nachfolger wurde Herr Kurt Lindemann bestellt.

Herr Joachim Schwarz wurde am 27. Juli 2009 als Vorstand abberufen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 17. August 2009.

Buxtehude, den 3. September 2009

(Der Vorstand)

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den von der AVW Immobilien AG, Buxtehude, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2008 bis 30. April 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden 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 Konzernlagebericht 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 anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts. 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 den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in 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.

Hamburg, den 4. September 2009

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

Thiel  
Wirtschaftsprüfer

**Einzelabschluss zum 30. April 2010 der AVW Immobilien AG (HGB, geprüft)**

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Bilanz zum 30. April 2010**

| AKTIVA   | €                   | 30.04.2010<br>€      | 30.04.2009<br>€      |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                     |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände   |                     |                      |                      |
| 1. Konzessionen und Lizenzen   |                     | 38.189,00            | 4.354,00             |
| II. Sachanlagen  |                     |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten                           | 0,00                |                      | 2.490.310,00         |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung  | <u>238.343,00</u>   | 238.343,00           | 248.502,00           |
| III. Finanzanlagen   |                     |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 13.764.686,27       |                      | 12.638.623,18        |
| 2. Beteiligungen   | <u>5.750.317,86</u> | 19.515.004,13        | 858.121,78           |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                     |                      |                      |
| I. Vorräte   |                     |                      |                      |
| 1. Anteile an zur Veräußerung bestimmten Objektgesellschaften                  | 2.477.858,94        |                      | 2.579.778,56         |
| 2. Im Bau befindliche Objekte  | <u>7.647.567,63</u> | 10.125.426,57        | 10.436.459,59        |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                              |                     |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                  | 1.620.490,03        |                      | 1.238.197,95         |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 3.272.359,20        |                      | 3.346.197,09         |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.726.903,84        |                      | 4.206.483,00         |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   | <u>1.402.155,14</u> | 11.021.908,21        | 695.245,60           |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                              |                     | 7.329.558,71         | 5.204.561,59         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                     | <u>118.971,06</u>    | <u>147.865,03</u>    |
|  |                     | <u>48.387.400,68</u> | <u>44.094.699,37</u> |

| <b>PASSIVA</b>   | 30.04.2010           | 30.04.2009           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | €                    | €                    |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                      |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital  | 12.826.667,00        | 12.826.667,00        |
| II. Kapitalrücklage  | 4.040.401,05         | 4.040.401,05         |
| III. Gewinnrücklagen   |                      |                      |
| 1. Gesetzliche Rücklagen   | 54.424,35            | 54.424,35            |
| IV. Bilanzverlust  | <u>-1.008.691,37</u> | <u>-4.098.056,66</u> |
| Summe Eigenkapital   | 15.912.801,03        | 12.823.435,74        |
| <b>B. Rückstellungen</b>   |                      |                      |
| 1. Steuerrückstellungen  | 232.504,00           | 328.211,00           |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | <u>5.120.941,60</u>  | 7.870.076,01         |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 8.082.684,32         | 3.981.254,56         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen  | 9.039.870,05         | 8.761.790,21         |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 2.275.377,79         | 3.031.104,13         |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 3.999.010,35         | 2.884.934,86         |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00                 | 369,85               |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten  | <u>3.722.014,22</u>  | 4.401.656,99         |
| davon aus Steuern € 778.292,62 (€ 360.395,81)  |                      |                      |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <u>2.197,32</u>      | <u>11.866,02</u>     |
|  | <u>48.387.400,68</u> | <u>44.094.699,37</u> |

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2010**

|   | € | Geschäftsjahr<br>€ | Vorjahr<br>€   |
|---|---|--------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse   |   | 22.830.321,00      | 33.763.172,97  |
| 2. Verminderung des Bestands an im Bau befindlichen Objekten  |   | -2.788.891,96      | -10.859.622,75 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  |   | 2.585.005,42       | 898.230,34     |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen   |   | -8.780.999,83      | -21.489.836,60 |
| 5. Personalaufwand  |   |                    |                |
| a) Löhne und Gehälter   |   | -3.836.891,13      | -4.281.823,14  |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>- davon für Altersversorgung € 5.415,36 (€ 11.319,59) |   | -427.673,77        | -499.896,70    |
|   |   | -4.264.564,90      | -4.781.719,84  |
| 6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                         |   | -96.073,07         | -96.286,17     |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |   | -5.259.345,97      | -7.280.208,54  |
| 8. Erträge aus Beteiligungen<br>- davon aus verbundenen Unternehmen € 100.000,00 (€ 55.000,00)                    |   | 100.000,00         | 55.000,00      |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>- davon aus verbundenen Unternehmen € 96.026,04 (€ 91.133,70)          |   | 235.974,11         | 396.347,50     |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen  |   | -740.000,00        | -401.200,00    |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>- davon an verbundene Unternehmen € 127.416,00 (€ 74.030,69)              |   | -778.036,16        | -654.430,86    |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  |   | 3.043.388,64       | -10.450.553,95 |
| 13. Außerordentliche Erträge  |   | 0,00               | 4.500.000,00   |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |   | 55.660,97          | -53.003,70     |
| 15. Sonstige Steuern  |   | -9.684,32          | -6.043,30      |
| 16. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)   |   | 3.089.365,29       | -6.009.600,95  |
| 17. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag) aus dem Vorjahr  |   | -4.098.056,66      | 1.911.544,29   |
| 18. Bilanzverlust   |   | -1.008.691,37      | -4.098.056,66  |

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude  
Anlagenspiegel 2010**

Entwicklung des Anlagevermögens

|  | Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten |                              | Kumulierte Abschreibungen |                         | Buchwert        |                 |
|--|--|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
|  | 01.05.2009<br>€                                  | Zugänge<br>Abgänge<br>€      | 01.05.2009<br>€           | Zugänge<br>Abgänge<br>€ | 30.04.2010<br>€ | 30.04.2009<br>€ |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>          |  |                              |                           |                         |                 |                 |
| Konzessionen und Lizenzen                            | 298.069,41                                       | 53.200,09    0,00            | 293.715,41                | 19.365,09    0,00       | 38.189,00       | 4.354,00        |
|  | 298.069,41                                       | 53.200,09    0,00            | 293.715,41                | 19.365,09    0,00       | 38.189,00       | 4.354,00        |
| <b>II. Sachanlagen</b>                               |  |                              |                           |                         |                 |                 |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 2.490.310,00                                     | 204.404,75    2.694.714,75   | 0,00                      | 0,00                    | 0,00            | 2.490.310,00    |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung                | 1.199.360,32                                     | 66.548,98    44.700,44       | 950.868,32                | 76.707,98    44.700,44  | 238.343,00      | 248.502,00      |
|  | 3.689.670,32                                     | 270.953,73    2.739.415,19   | 950.868,32                | 76.707,98    44.700,44  | 238.343,00      | 2.738.812,00    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                            |  |                              |                           |                         |                 |                 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                | 28.478.322,68                                    | 2.016.393,09    150.330,00   | 15.839.699,50             | 740.000,00    0,00      | 13.764.686,27   | 12.638.623,18   |
| 2. Beteiligungen                                     | 946.821,78                                       | 5.076.300,00    184.103,92   | 88.700,00                 | 0,00    88.700,00       | 5.750.317,86    | 858.121,78      |
|  | 29.425.144,46                                    | 7.092.693,09    334.433,92   | 15.928.399,50             | 740.000,00    0,00      | 19.515.004,13   | 13.496.744,96   |
|  | 33.412.894,19                                    | 7.416.846,91    3.073.849,11 | 17.172.973,23             | 836.073,07    44.700,44 | 19.791.536,13   | 16.239.910,96   |

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Anhang  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010**

**Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

---

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzbuches (AktG) aufgestellt. Es werden die für die Aufstellung des Jahresabschlusses geltenden Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften angewandt.

Die Bilanz ist gemäß § 266 Abs. 1 HGB in Kontoform aufgestellt, wobei die entsprechenden Gliederungsvorschriften beachtet wurden. Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

---

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände des Sachanlagevermögens werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Immaterielle Vermögensgegenstände: drei bis fünf Jahre
- Sachanlagen: drei bis zwanzig Jahre

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von T€ 740 (Vj. T€ 401) vorgenommen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die Anteile an zur Veräußerung bestimmten Objektgesellschaften werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die im Bau befindlichen Objekte werden zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten enthalten die direkten Baukosten sowie einen angemessenen Teil der Gemeinkosten für die Akquisition, Projektierung und Verwaltung. Der Grundsatz der verlustfreien Bewertung wird beachtet. In die Herstellungskosten eines im Bau befindlichen Objektes wurden keine Fremdkapitalzinsen (Vj. T€ 503) einbezogen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten oder zu ihrem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Abweichend zu den Vorjahren wurden Umsätze aus Mehrkomponentenverträgen in ihre einzelnen Teilleistungen, sofern wirtschaftlich teilbar, getrennt und mit individueller Leistungserbringung als Umsatz realisiert. Diese geänderte Bilanzierungsmethode ermöglicht nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, da bei langfristigen Projekten der wirtschaftliche Leistungsfortschritt damit sachgerecht abgebildet wird. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von T€ 5.810 realisiert.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

---

Die Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2009/2010 ist in dem diesem Anhang beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 2.141 (Vj. T€ 1.717) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In Höhe von T€ 1.376 (Vj. T€ 1.436) sind Festgeld- und Giroguthaben als Sicherheit für erhaltene Bankavale verpfändet worden.

Das Grundkapital beträgt € 12.826.667,00 und besteht aus 12.826.667 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber. Der Vorstand ist nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 22. Mai 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt € 5.772.000,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Zudem besteht nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2006 eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen bis zu € 5.772.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietgarantien von T€ 2.322 (Vj. T€ 1.538), ausstehende Baurechnungen von T€ 928 (Vj. T€ 3.723) sowie Personalkosten von T€ 773 (Vj. T€ 504). Die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Prozessrisiken (T€ 1.000) wurden im aktuellen Geschäftsjahr in Höhe von T€ 750 aufgelöst.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten  | Restlaufzeit<br>bis zu<br>einem Jahr | Restlaufzeit<br>zwischen<br>einem und<br>fünf<br>Jahren | Restlaufzeit<br>über<br>fünf Jahre | Gesamtbetrag         | davon durch<br>Grundpfandrechte oder ähnliche<br>Rechte besichert |   |
|--|--------------------------------------|---|------------------------------------|----------------------|---|---|
|  |                                      |   |                                    |                      | Betrag  | Art der<br>Sicherheit                           |
|  | €                                    | €   | €                                  | €                    | €   |   |
| gegenüber Kreditinstituten   | 8.082.684,32                         | 0,00  | 0,00                               | 8.082.684,32         | 8.082.684,32  | Eigenmittel-Covenant und<br>Guthabenverpfändung |
| Vorjahr T€   | 3.981                                | 0   | 0                                  | 3.981                | 3.972   |   |
| erhaltene Anzahlungen  | 4.784.870,05                         | 4.255.000,00  | 0,00                               | 9.039.870,05         |   |   |
| Vorjahr T€   | 8.762                                | 0   | 0                                  | 8.762                |   |   |
| aus Lieferungen und Leistungen   | 2.275.377,79                         | 0,00  | 0,00                               | 2.275.377,79         | 1.755,71  | Eigentumsvorbehalte                             |
| Vorjahr T€   | 3.031                                | 0   | 0                                  | 3.031,00             | 300   |   |
| davon gegenüber Gesellschaftern  | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                               | 0,00                 |   |   |
| Vorjahr T€   | 0                                    | 0   | 0                                  | 0                    |   |   |
| gegenüber verbundenen<br>Unternehmen                                     | 1.909.883,81                         | 294.847,77  | 1.794.278,77                       | 3.999.010,35         |   |   |
| Vorjahr T€   | 732                                  | 278   | 1.874                              | 2.884                |   |   |
| gegenüber Unternehmen mit<br>denen ein Beteiligungsverhältnis<br>besteht | 0,00                                 | 0,00  | 0,00                               | 0,00                 |   |   |
| Vorjahr T€   | 0                                    | 0   | 0                                  | 0                    |   |   |
| Sonstige   | 3.722.014,22                         | 0,00  | 0                                  | 3.722.014,22         |   |   |
| Vorjahr T€   | 4.374                                | 8   | 21                                 | 4.403                |   |   |
| <b>SUMME</b>   | <b>20.774.830,19</b>                 | <b>4.549.847,77</b>                                     | <b>1.794.278,77</b>                | <b>27.118.956,73</b> |   |   |
| <b>SUMME Vorjahr T€</b>  | <b>20.880</b>                        | <b>286</b>  | <b>1.895</b>                       | <b>23.061</b>        |   |   |

## Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die AVW Immobilien AG ist gegenüber den finanzierenden Banken folgende Haftungsverhältnisse eingegangen:

|                                  | 30.4.2010<br>T€ | 30.4.2009<br>T€ |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bürgschaften                     | 12.838          | 13.238          |
| Bürgschaftsauftrag               | 18.036          | 22.093          |
| Ablöseverpflichtung              | 825             | 857             |
| Vertragseintrittsverpflichtungen | 0               | 40              |
|                                  | <u>31.699</u>   | <u>36.228</u>   |

davon gegenüber verbundenen Unternehmen 11.533 14.173

Das Bestellobligo aus Bauaufträgen beträgt T€ 15.784 (Vj. T€ 4.384). Für laufende Miet- und Leasingverträge sind jährlich T€ 746 (Vj. T€ 702) aufzuwenden.

Es bestehen Einzahlungspflichten von T€ 17.593 (Vj. T€ 17.783) bei Gesellschaften, bei denen das im Handelsregister eingetragene Haftkapital die bedungene Einlage oder das eingezahlte Kommanditkapital (erweiterte Außenhaftung) übersteigt.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

---

Die Umsätze der Gesellschaft von T€ 22.830 (Vj. T€ 33.763) wurden ausschließlich im Inland erzielt. Die Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

- Bau und Projektentwicklung: T€ 20.850 (Vj. T€ 31.329)
- Immobilien- und Center-Management T€ 1.279 (Vj. T€ 1.873)
- Vermietung: T€ 526 (Vj. T€ 147)
- Übrige: T€ 175 (Vj. T€ 414)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit T€ 2.052 (Vj. T€ 39) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und in Höhe von T€ 97 (Vj. T€ 35) sonstige periodenfremde Erträge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 74 (Vj. T€ 4).

Die außerordentlichen Erträge der Vorjahre von T€ 4.500 betrafen Erträge aus einem Forderungsverzicht.

## **Sonstige Angaben**

---

### **Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt**

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 59 (Vj. 70) Mitarbeiter, davon zwei (Vj. drei) Vorstände, 54 (Vj. 60) kaufmännische Mitarbeiter und drei (Vj. sieben) Aushilfen.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr 2009/2010 innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von T€ 97 (Vj. T€ 132) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 95 (Vj. T€ 95) und Honorare für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 37).

### **Mitgeteilte Beteiligungen nach § 20 Abs. 4 AktG**

Am 12. November 2009 teilte Herr Frank Albrecht, Hamburg, der Gesellschaft vorsorglich mit, dass ihm eine Mehrheitsbeteiligung an der AVW Immobilien AG im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG gehört.

## Angaben zum Beteiligungsbesitz

Eine Aufstellung über die Anteile an Kapital- und Personengesellschaften, an denen die AVW Immobilien AG zu mindestens 20% beteiligt ist, ist nachfolgend dargestellt:

| Name und Sitz  | Eigenkapital<br>in T€ | Kapitalanteil<br>in % | Ergebnis<br>in T€ |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Verwaltung INTERCO Objektmanagement GmbH, Buxtehude                                       | 582,8                 | 100,0                 | 69,0              |
| 2. Frank Albrecht Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage Buxtehude KG, Buxtehude | -3.867,5              | 94,9                  | 422,4             |
| 3. AVW Family Entertainment GmbH & Co. Wolfenbüttel KG, Buxtehude                            | 484,9                 | 74,0                  | 116,2             |
| 4. AVW Vermögensverwaltungs GmbH, Buxtehude  | 87,6                  | 100,0                 | 11,1              |
| 5. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Erste Objekt KG, Buxtehude                            | 692,4                 | 100,0                 | -16,5             |
| 6. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zwölfte Objekt KG, Buxtehude                          | 128,4                 | 80,0                  | 413,3             |
| 7. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfzehnte Objekt KG, Buxtehude                       | 2,8                   | 100,0                 | -19,3             |
| 8. Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH & Co. KG, Buxtehude                            | 783,3                 | 80,0                  | -589,3            |
| 9. Verwaltung Widukind Hotel & Family Entertainment GmbH, Buxtehude                          | 59,3                  | 80,0                  | 0,0               |
| 10. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebzehnte Objekt KG, Buxtehude                      | -160,7                | 100,0                 | -38,8             |
| 11. AVW - Albrecht Gemeinnützige Stiftung GmbH, Buxtehude                                    | 14,4                  | 34,0                  | -0,9              |
| 12. AVW Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                              | -505,0                | 80,0                  | -110,8            |
| 13. AVW Akquisitions- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                      | 95,3                  | 100,0                 | 96,6              |
| 14. Verwaltung FEC Stade GmbH, Buxtehude   | 22,2                  | 100,0                 | -1,2              |
| 15. AVW ProHandel Projektentwicklungsgesellschaft für Handelseinrichtungen mbH, Buxtehude    | 33,1                  | 80,0                  | 0,0               |
| 16. AVW Bremen Sedanplatz GmbH & Co. KG, Buxtehude   | 1.998,7               | 100,0                 | 76,4              |
| 17. AVW Markthalle Sedanplatz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Buxtehude                   | -673,5                | 100,0                 | -620,2            |
| 18. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. DreiBigste Objekt KG, Buxtehude                      | 1,4                   | 100,0                 | -9,6              |
| 19. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einunddreißigste Objekt KG, Buxtehude                | 21,4                  | 100,0                 | -3,2              |
| 20. Mobile World GmbH & Co. KG (Bremen), Buxtehude   | 1,6                   | 100,0                 | -9,4              |
| 21. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Siebenunddreißigste Objekt KG, Buxtehude             | 162,8                 | 100,0                 | -87,2             |
| 22. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtunddreißigste Objekt KG, Buxtehude               | 3,7                   | 100,0                 | -9,7              |
| 23. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neununddreißigste Objekt KG, Buxtehude               | 20,8                  | 100,0                 | 13,0              |
| 24. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundvierzigste Objekt KG, Buxtehude                | 61,0                  | 100,0                 | 14,8              |
| 25. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Dreiundvierzigste Objekt KG, Buxtehude               | 17,0                  | 100,0                 | 8,2               |
| 26. Mercator Frischemarkt – Betriebsges. mbH & Co. KG, Buxtehude                             | 2,0                   | 100,0                 | -6,1              |
| 27. AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Fünfundvierzigste                                    | 2,0                   | 100,0                 | -6,2              |

|     |  |         |       |        |
|-----|--|---------|-------|--------|
|     | Objekt KG, Buxtehude   |         |       |        |
| 28. | AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Sechsendvierzigste Objekt KG, Buxtehude              | 1,8     | 100,0 | -8,6   |
| 29. | AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Achtundvierzigste Objekt KG, Buxtehude               | 1,6     | 100,0 | -5,9   |
| 30. | AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Neunundvierzigste Objekt KG, Buxtehude               | 1,0     | 100,0 | -2,0   |
| 31. | AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Einundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude                | 1,0     | 100,0 | -2,0   |
| 32. | AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Zweiundfünfzigste Objekt KG, Buxtehude               | 1,0     | 100,0 | -2,0   |
| 33. | Gründerzentrum Winsen GmbH & Co. KG, Winsen (Luhe)                                       | 138,4   | 50,0  | -125,3 |
| 34. | Betriebsgesellschaft Gründerzentrum Winsen GmbH, Winsen (Luhe)                           | -450,7  | 33,3  | -63,7  |
| 35. | Systemgastronomie Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude  | 521,8   | 70,0  | -28,6  |
| 36. | BGW Baugrundstück Winsen GmbH & Co. KG, Buxtehude  | 545,6   | 69,6  | -10,2  |
| 37. | AVW Vermögensverwaltungs GmbH & Co. Seniorenwohnanlage An der Alten Saline KG, Buxtehude | 1.501,5 | 94,9  | 171,9  |

### **Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats**

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Willy Koch, Vorstandsvorsitzender, Detmold
- Herr Udo Wilhelm Schuster, Vorstand Projektentwicklung und Bau, Berlin
- Herr Ralf J. Luschnat, Finanzvorstand, Buxtehude (bis 23. September 2009)
- Herr Joachim Schwarz, Vorstandssprecher, Hamburg, (bis 27. Juli 2009)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

- Herr Kurt Lindemann, Kaufmann, Quarnstedt, Vorsitzender (seit 6. Mai 2009)
- Herr Andreas Dethleffsen, Kaufmann, Flensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Jörn Reinecke, Kaufmann, Hamburg
- Herr Rainer Esch, Architekt und Ingenieur, Buxtehude
- Frau Claressa Büsing, Arbeitnehmervertreterin, Tostedt
- Herr Jens Heimann, Arbeitnehmervertreter, Stade

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 1.016 (Vj. T€ 959), einschließlich erfolgsabhängiger Vergütungen und Nebenleistungen, wie z.B. die private Kfz-Nutzung. Die Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Vorstands betragen im Berichtszeitraum T€ 247 (Vj. T€ 315).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Berichtszeitraum T€ 72 (Vj. T€ 72).

### **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS), der beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers hinterlegt wird.

Buxtehude, den 9. September 2010

(Der Vorstand)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AVW Immobilien AG, Buxtehude, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2009 bis 30. April 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lageberichtes. 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in 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.

Hamburg, den 13. September 2010

Nörenberg • Schröder  
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer  
Wirtschaftsprüfer

Thiel  
Wirtschaftsprüfer

**Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2010 der AVW Immobilien AG  
(IFRS, ungeprüft)**

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**  
**Konzernbilanz zum 31. Oktober 2010**

| <b>A K T I V A</b>  | 31.10.2010           | 30.04.2010           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | €                    | €                    |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                            |                      |                      |
| Immaterielle Vermögenswerte                                   |                      |                      |
| Konzessionen und Lizenzen                                     | 31.348,17            | 40.876,00            |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeobjekte) | 56.172.299,59        | 55.980.029,47        |
| Sachanlagen   |                      |                      |
| Technische Anlagen  | 42.428,50            | 47.934,00            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen          | 303.222,17           | 371.807,50           |
| Finanzielle Vermögenswerte                                    |                      |                      |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                            | 733.110,61           | 912.110,61           |
| Beteiligungen   | 3.990.098,49         | 6.501.063,49         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                           | 0,00                 | 1.488.691,69         |
| Aktive latente Steuern  | 1.198.525,90         | 1.247.204,27         |
|   | <b>62.471.033,43</b> | <b>66.589.717,03</b> |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                            |                      |                      |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte          |                      |                      |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke                             | 3.786.589,34         | 3.885.902,74         |
| Unbebaute Grundstücke   | 121.864,64           | 121.864,64           |
| Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte          |                      |                      |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                    | 833.395,40           | 2.200.697,62         |
| Forderungen aus Fertigungsaufträgen                           | 3.848.159,58         | 2.093.376,96         |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                      | 92.001,48            | 93.294,06            |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen                     | 3.054.077,01         | 3.527.165,64         |
| Ertragsteuererstattungsansprüche                              | 82.281,33            | 86.638,26            |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte                          | 3.086.948,30         | 2.180.753,18         |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                    | 150.357,78           | 181.829,27           |
| Liquide Mittel  | 6.129.766,51         | 6.776.774,11         |
|   | <b>21.185.441,37</b> | <b>21.148.296,48</b> |
|   | <b>83.656.474,80</b> | <b>87.738.013,51</b> |

**P A S S I V A**

|   | <u>31.10.2010</u>           | <u>30.04.2010</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | €                           | €                           |
| <b>Eigenkapital</b>                                 |                             |                             |
| Gezeichnetes Kapital                                | 12.826.667,00               | 12.826.667,00               |
| Kapitalrücklage                                     | 3.076.527,59                | 3.076.527,59                |
| Gesetzliche Rücklage                                | 54.424,35                   | 54.424,35                   |
| Konzernbilanzgewinn                                 | <u>7.915.974,05</u>         | <u>7.668.524,91</u>         |
|   | <b><u>23.873.592,99</u></b> | <b><u>23.626.143,85</u></b> |
| <b>Langfristige Schulden</b>                        |                             |                             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 26.861.453,94               | 26.312.398,46               |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 11.422.529,47               | 11.422.529,47               |
| Sonstige Rückstellungen                             | 200.361,00                  | 693.813,00                  |
| Minderheitenanteile                                 | 2.083.622,21                | 2.149.386,53                |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten             | <u>0,00</u>                 | <u>0,00</u>                 |
|   | <b><u>40.567.966,62</u></b> | <b><u>40.578.127,46</u></b> |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                        |                             |                             |
| Steuerrückstellungen                                | 270.434,00                  | 264.974,00                  |
| Sonstige Rückstellungen                             | 2.216.792,68                | 3.607.660,65                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 8.287.231,72                | 9.064.470,79                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 2.053.556,21                | 3.403.829,57                |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 0,00                        | 0,00                        |
| Verbindlichkeiten aus Fertigungsaufträgen           | 2.160.445,87                | 2.437.851,95                |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 71.427,22                   | 139.858,46                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 490,88                      | 0,00                        |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten             | 4.154.343,85                | 4.612.706,70                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                          | <u>192,76</u>               | <u>2.390,08</u>             |
|   | <b><u>19.214.915,19</u></b> | <b><u>23.533.742,20</u></b> |
|   | <b><u>83.656.474,80</u></b> | <b><u>87.738.013,51</u></b> |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**  
**Konzerngesamtergebnisrechnung**  
**für den Zeitraum vom 1. Mai 2010 bis 31. Oktober 2010**

|   | 1.5.2010 -<br>31.10.2010 | 1.5.2009 -<br>31.10.2009    |
|---|--------------------------|-----------------------------|
|   | <u>€</u>                 | <u>T€</u>                   |
| Umsatzerlöse  | 12.924.035,37            | 12.193.295,41               |
| Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen         | 9.389.018,90             | -1.506.226,04               |
| Sonstige betriebliche Erträge                             | 779.001,88               | 495.655,92                  |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen      | <u>-18.145.359,01</u>    | <u>-6.754.260,85</u>        |
| <b>Rohergebnis</b>  | <b>4.946.697,14</b>      | <b>4.428.464,44</b>         |
| Personalaufwand   | - 1.512.679,71           | -2.170.688,13               |
| Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen | -66.687,76               | -58.424,54                  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                        | -2.083.175,79            | -2.587.075,18               |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                      | 35.823,57                | 89.094,41                   |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                          | -1.026.579,31            | -1.001.333,48               |
| Sonstige Steuern  | <u>-23.436,86</u>        | <u>-27.007,82</u>           |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                         | <b>269.961,28</b>        | <b>-1.326.970,30</b>        |
| Ertragsteuern   | -79.096,46               | -168.760,44                 |
| Verlustanteile Minderheiten                               | <u>56.584,32</u>         | <u>8.318,00</u>             |
| <b>Konzernergebnis</b>                                    | <b>247.449,14</b>        | <b>-1.487.412,74</b>        |
| Sonstiges Ergebnis  | <u>0,00</u>              | <u>0,00</u>                 |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>                              | <b><u>247.449,14</u></b> | <b><u>-1.487.412,74</u></b> |
| <br>  |                          |                             |
| <b>Ergebnis je Aktie</b>                                  | <b>0,02 €</b>            | <b>-0,12 €</b>              |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**  
**Konzernkapitalflussrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 31. Oktober 2010**

|   | 1.5.2010 -<br>31.10.2010    | 1.5.2009 -<br>31.10.2009    |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <u>€</u>                    | <u>€</u>                    |
| Konzernergebnis   | 247.449,14                  | 1.487.412,74                |
| Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen                 | 64.944,87                   | 81.230,31                   |
| Veränderung der latenten Steuern  | 48.678,37                   | 249.544,42                  |
| Veränderung der Rückstellungen  | -1.878.859,97               | -805.050,67                 |
| Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva                            | 804.539,20                  | 8.447.761,82                |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva                     | -947.198,18                 | -2.989.346,10               |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                      | <b><u>-1.660.446,57</u></b> | <b><u>6.471.552,52</u></b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen  | -211.081,33                 | -115.656,25                 |
| Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte | -500,00                     | -2.438.600,01               |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögen und Sachanlagen      | 37.485,00                   | 0,00                        |
| Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen finanziellen Vermögenswerten  | <u>2.690.465,00</u>         | <u>73.035,00</u>            |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                             | <b><u>2.516.368,67</u></b>  | <b><u>-2.481.221,26</u></b> |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten                                | 0,00                        | 594.409,17                  |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten                                 | -1.502.929,70               | -3.575.128,13               |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                            | <b><u>-1.502.929,70</u></b> | <b><u>-2.980.718,96</u></b> |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel                        | -647.007,60                 | 1.009.612,30                |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode                                      | <u>6.776.774,11</u>         | <u>9.142.965,53</u>         |
| <b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>                                 | <b><u>6.129.766,51</u></b>  | <b><u>10.152.577,83</u></b> |

**AVW Immobilien AG  
Buxtehude**

**Konzerneigenkapitalentwicklung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis 31. Oktober 2010**

|                               | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gesetzliche<br>Rücklage | Konzernbilanz-<br>gewinn | Gesamt               |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
|                               | €                       | €                    | €                       | €                        | €                    |
| <b>Stand 1. Mai 2008</b>      | <b>12.826.667,00</b>    | <b>3.076.527,59</b>  | <b>54.424,35</b>        | <b>9.181.610,95</b>      | <b>25.139.229,89</b> |
| Konzerngesamtergebnis         | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                    | -2.772.517,53            | -2.772.517,53        |
| <b>Stand 30. April 2009</b>   | <b>12.826.667,00</b>    | <b>3.076.527,59</b>  | <b>54.424,35</b>        | <b>6.409.093,42</b>      | <b>22.366.712,36</b> |
| Konzerngesamtergebnis         | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                    | 1.259.431,49             | 1.259.431,49         |
| <b>Stand 30. April 2010</b>   | <b>12.826.667,00</b>    | <b>3.076.527,59</b>  | <b>54.424,35</b>        | <b>7.668.524,91</b>      | <b>23.626.143,85</b> |
| Konzerngesamtergebnis         | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                    | 247.449,14               | 247.449,14           |
| <b>Stand 31. Oktober 2010</b> | <b>12.826.667,00</b>    | <b>3.076.527,59</b>  | <b>54.424,35</b>        | <b>7.915.974,05</b>      | <b>23.873.592,99</b> |

**AVW Immobilien AG**  
**Buxtehude**

**Erläuternde Anhangsangaben zum verkürzten IFRS-Konzernzwischenabschluss  
zum 31. Oktober 2010**

**Allgemeine Grundlagen**

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschluss erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Der Berichtszeitraum betrifft den Zeitraum vom 01. Mai bis 31. Oktober 2010. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug zur Konzernbilanz der 30. April 2010, im Übrigen der Zeitraum vom 01. Mai bis 31. Oktober 2009 dargestellt. Die Angaben erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresabschluss basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 30. April 2010 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2010 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Halbjahresabschluss nach IAS 34 darstellt.

**Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 31. Oktober 2010 sind neben der AVW Immobilien AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen die AVW Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie nach IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bilanziert.

**Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode**

Die zum 30. April 2010 ausgewiesenen langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte haben zum 31. Oktober 2010 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und sind nunmehr unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Rückgang der unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Beteiligungen betrifft im Wesentlichen eine Rückzahlung aus einem Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€ 2.500.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Wesentlichen aus den Zahlungseingängen von Außenständen aus dem Segment Projektentwicklung/Bau.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus Zahlungen von Mietgarantien.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Wesentlichen durch den Ausgleich von Baurechnungen die dem Segment Projektentwicklung/Bau zuzurechnen sind.

Die Umsatzerlöse im Zeitraum 01. Mai bis 31. Oktober 2010 betreffen im Wesentlichen das Segment Projektentwicklung/Bau.

Im Rahmen der Kostensenkungs- und Effizienzerhöhungsmaßnahmen gingen die Personalaufwendungen um rund 30% und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rund 20% zurück.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/2011 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen bei den Renditeeigenschaften im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. April 2010.

Mit Datum vom 22. September 2010 ist Herr Udo Wilhelm Schuster aus dem Vorstand ausgeschieden.

#### **Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode**

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode sind nicht zu berichten.

#### **Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen**

In der Zwischenberichtsperiode wurden keine Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen von wesentlicher Bedeutung getätigt.

### **Sonstige Angaben**

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 30. April 2010 nicht wesentlich verändert.

### **Grundlagen der Berichterstattung**

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhaltet der verkürzte Konzernzwischenabschluss Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgesicherten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen und das Verhalten anderer Marktteilnehmer. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Buxtehude, den 20. Dezember 2010

Der Vorstand

## **GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN**

Für das laufende Geschäftsjahr 2010/2011 der Garantin, der AVW Immobilien AG, wird mit einer positiven Entwicklung der Umsatz- und Ertragslage gerechnet. Der Grund für diese Annahme liegt in der erwarteten Wirkung eines Kostensenkungsprogramms der AVW-Gruppe sowie in den schon laufenden Projekten. Sonstige wesentliche Trends seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres in Bezug auf Produktion, Umsatz und Vorräte sowie Kosten- und Ausgabepreise sind nicht bekannt. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der AVW Grund AG seit ihrer Gründung hat es nicht gegeben.

Im Geschäftsjahr 2010/2011 plant und baut die Garantin, die AVW Immobilien AG, ein Großprojekt am Stadtteilzentrum Rothenburgsorter Marktplatz, Hamburg. Dort entsteht auf der Fläche des Rothenburgsorter Marktplatzes, ein Zentrum mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Seniorenpflege, betreutem Wohnen, altengerechtem Wohnen, Büros und freiem Wohnen. Nach der abschließenden Fertigstellung der verschiedenen Bauabschnitte des Gesamtobjektes, die für Ende des Jahres 2011 angestrebt wird, wird der Gebäudekomplex über eine vermietbare Fläche von ca. 16.400 qm verfügen. Die AVW-Gruppe investiert ca. EUR 35,7 Mio. in das Objekt. Der aktuelle Vermietungsstand beträgt ca. 63 %, wobei der Vermietungsstand für den gewerblichen Bereich isoliert betrachtet bei ca. 83 % liegt.

Auch in Meißen entsteht derzeit ein Fachmarktzentrum, die Neumarkt-Arkaden. Hier soll innerstädtisch ein Zentrum mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Büro- und Praxisräumen entstehen. Die Fertigstellung des Objekts wird noch für das Jahr 2011 angestrebt. Die gesamte Fläche der Neumarkt-Arkaden soll nach der Fertigstellung ca. 11.600 qm betragen. Der derzeitige Vermietungsstand beträgt ca. 85 %. Die AVW-Gruppe investiert ca. EUR 23 Mio. in das Objekt.

Im September 2010 konnte die AVW Immobilien AG nach zwölfmonatiger Bauzeit das Pflegezentrum „Markusallee/Am Rhododendronpark“ an den künftigen Betreiber übergeben. Die Nettogeschossfläche dieses Projektes beläuft sich auf ca. 7.200 qm und das Investitionsvolumen beträgt ca. EUR 13,5 Mio.

Sonstige wesentliche Trends seit dem 30. April 2010 in Bezug auf Umsatz und Produktion und Vorräte sowie Kosten und Ausgabepreise der AVW Immobilien AG existieren nicht. Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der AVW-Gruppe seit dem 31. Oktober 2010 gab es nicht.

Die Emittentin, die AVW Grund AG, hat ihre operative Geschäftstätigkeit bis zum Datum dieses Prospekts noch nicht aufgenommen. Demgemäß gibt es keine Trends seit Beginn des Grundgeschäftsjahres im Bezug auf Produktion, Umsatz und Vorräte sowie kostenmäßig und Ausgabenpreise. Die Aussichten der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr werden wesentlich durch die Aufnahme der Ge-

schäftstätigkeit beeinflusst werden. Sie werden damit wesentlich von noch abzuschließenden Verträgen über den Erwerb von Immobilien abhängen. Bislang sind solche Verträge aber noch nicht abgeschlossen worden.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin und der Garantin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt Geschäftsgang und Aussichten dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag der geprüften Eröffnungsbilanz gegeben. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Garantin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses gegeben.

Hamburg, den 5. Mai 2011

**AVW Grund AG**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dirsko von Pfeil', is written over the printed name.

Dirsko von Pfeil

Dirsko Graf v. Pfeil und Klein-Ellguth