



SALVATOR  
Grundbesitz-Aktiengesellschaft  
Notzing, Bayern



SALVATOR

VERKAUFSPROSPEKT FÜR

EUR 15.000.000,— GENUSSSCHEINE  
2004/2010

EINGETEILT IN  
150.000 GENUSSSCHEINE  
IM NENNWERT VON JE EUR 100,—

VERBRIEFT IN EINER GLOBALURKUNDE  
NR. 1 BIS 150.000

BÖRSENKÜRZEL: GBG  
WERTPAPIER-KENN-NUMMER: 716060  
ISIN DE0007160608  
19. Mai 2004



SALVATOR

Grundbesitz-Aktiengesellschaft

## Zusammenfassung des Angebots

Diese Zusammenfassung des Angebotes stellt nur einen Überblick dar. Sie ist insbesondere im Zusammenhang mit den Risikohinweisen und dem Finanzteil zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält nicht alle Informationen, die ein Investor berücksichtigen sollte, bevor er in Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG investiert. Die Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG werden weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 noch nach dem Recht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und werden dort weder angeboten noch verkauft.

### GEGENSTAND/VOLUMEN:

Genussscheine in Höhe von nominal EUR 15.000.000,-.

### ISIN:

DE0007160608

### ART UND STÜCKELUNG:

Die Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in Stück 150.000 über je nominal EUR 100,-.

### AUSSCHÜTTUNG:

Die Genussscheininhaber erhalten eine dem Gewinnanteil der Aktionäre der SALVATOR Grundbesitz-AG vorausgehende Ausschüttung von 9,5% p. a. des Nennwerts ihrer Genussscheine. Die Genussscheine sind vom 01.07.2004 an ausschüttungsberechtigt, d.h. für das Geschäftsjahr 2004 zu 50%.

Die Ausschüttung auf die Genussscheine ist jeweils nachträglich am ersten Bankarbeitstag am Sitz der Gesellschaft nach dem Tag der Hauptversammlung der SALVATOR Grundbesitz-AG fällig, in der der Jahresabschluss des abgelaufenen Geschäftsjahres vorgelegt und über die Gewinnverwendung Beschluss gefasst wurde. Der Ausschüttungsanspruch gegen die SALVATOR Grundbesitz-AG mindert sich insoweit, als sich durch eine Ausschüttung ein Bilanzverlust ergeben würde. Kann aufgrund dieser Begrenzung die zugesagte Ausschüttung ganz oder teilweise nicht erfüllt werden, so ist der fehlende Betrag in den folgenden Geschäftsjahren nachzahlen; diese Nachzahlungspflicht der SALVATOR Grundbesitz-AG besteht nur während der Laufzeit der Genussscheine. Im Extremfall, z.B. wenn die SALVATOR Grundbesitz-AG über Jahre hinweg keinen Bilanzgewinn erzielt, kann dies den Verlust aller Ausschüttungsansprüche zur Folge haben.

### LAUFZEIT/KÜNDIGUNG:

Die Genussscheine werden mit einer Mindestlaufzeit von 6,5 Jahren, d. h. bis zum 31.12.2010 begeben. Die Genussscheine sind somit sowohl für die Inhaber der Genussscheine als auch für die

SALVATOR Grundbesitz-AG erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2010 ordentlich kündbar. Spätere ordentliche Kündigungen können nur mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Ablauf von jeweils zwei weiteren Geschäftsjahren, also zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2014 usw. erfolgen. Vorbehaltlich der Bestimmungen über die Teilnahme am Verlust (vgl. §7 der Genussscheinbedingungen) werden die Genussscheine von der SALVATOR Grundbesitz-AG zum Nennbetrag zurückgezahlt. Sollten sich die gesetzlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen derart verändern, dass Ausschüttungen mit Steuern belastet werden, steht der SALVATOR Grundbesitz-AG – frühestens zum 31. Dezember 2005 – unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (vgl. § 03 Absatz 3 der Genussscheinbedingungen).

### RÜCKZAHLUNG/VERLUSTBETEILIGUNG:

Weist die SALVATOR Grundbesitz-AG im Zeitpunkt der Rückzahlung einen Bilanzverlust aus, so vermindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Genussscheininhabers unter Umständen bis zur vollen Höhe. Im Fall der Liquidation oder der Insolvenz der SALVATOR Grundbesitz-AG werden die Genussscheine durch die SALVATOR Grundbesitz-AG nach allen anderen Gläubigern und vorrangig vor den Aktionären bedient. Eine Beteiligung am Liquidationserlös nach Befriedigung aller anderen Gläubiger wird den Genussscheininhabern nicht gewährt.

### EMISSIONSKURS:

100%.

### HANDELBARKEIT:

Die Einbeziehung der Genussscheine in die Preisfeststellung im Freiverkehr an der Börse München ist für Juli 2004 geplant.

### BEKANNTMACHUNGEN:

Alle die Genussscheine betreffenden Bekanntmachungen erfolgen durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger. Die Veröffentlichung des Verkaufsprospektes gem. § 9 Abs. 3 VerkProG erfolgte mittels Hinweisbekanntmachung in der Börsen-Zeitung vom 25. Mai 2004.

**ZAHLSTELLE/LIEFERSTELLE:**

Fürst Fugger Privatbank KG, Maximilianstrasse 38, 86150 Augsburg

**ZEICHNUNGSFRIST:**

27. Mai bis 30. Juni 2004 – vorbehaltlich einer Verkürzung der Angebotsfrist –

**ZEICHNUNG:**

Zeichnungsscheine können bei der Gesellschaft von Montag bis Donnerstag von 8:30 Uhr bis 18:30 Uhr und Freitag von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr unter

Tel.: +49/89/20 500 140

Fax: +49/89/20 500 555

angefordert werden. Sie sind während der Zeichnungsfrist im Original bei der Gesellschaft oder über die jeweilige Depotbank des Zeichners einzureichen.

**MINDESTZEICHNUNG:**

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,-. Dies entspricht 100 Genussscheinanteilen zu je EUR 100,-.

**ZUTEILUNGSVERFAHREN:**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG kann nach eigenem Ermessen Kaufangebote nicht oder nur teilweise annehmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Kaufangebote vollständig zu bedienen. Ein Anspruch auf Annahme der Kaufangebote oder eine Mindestzuteilung der Kaufangebote besteht nicht. Die SALVATOR Grundbesitz-AG behält sich vor, das Kaufangebot zu jeder Zeit zurückzunehmen und die Emission ohne Angabe von Gründen abzubrechen.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG wird nur verbindliche Kaufangebote annehmen.

**ZAHLUNG/LIEFERUNG:**

Der Kaufpreis für die Genussscheine zuzüglich üblicher Effektenprovision ist von den Erwerbern bis spätestens am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der Zeichnungsfrist (voraussichtlich am 05. Juli 2004) zu entrichten. Sofern Zeichnungen nicht über eine Depotbank erfolgen, ist der Kaufpreis auf das Konto Nr.: 4747002, BLZ 72030014 bei der Fürst Fugger Privatbank KG, Augsburg, zu zahlen. Die Lieferung der Genussscheine nach Zahlung erfolgt über die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main durch die Fürst Fugger Privatbank KG, Augsburg (CBF-Nummer: 2042).

**VERBRIEFUNG:**

Die Genussscheine sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt ist. Den Inhabern der Genussscheine stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Ansprüche auf Lieferung von effektiven Stücken können nicht geltend gemacht werden. Die Genussscheine sind frei verfügbar.

Verkaufsprospekte können kostenlos bei der SALVATOR Grundbesitz-AG angefordert werden:

SALVATOR Grundbesitz-AG, Schlossstraße 16, 85445 Notzing  
E-mail: [salvator@salvator.de](mailto:salvator@salvator.de)

## Inhaltsverzeichnis

---

Verkaufsangebot	4
Inhaltsverzeichnis	6
I. Allgemeine Informationen	8
I.1 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt	8
I.2 Zukunftsgerichtete Aussagen	8
I.3 Einsichtnahme in die Unterlagen	8
2. Risikofaktoren	9
2.1 Typische Risiken von Genussscheinen	9
2.2 Platzierungsrisiko	9
2.3 Finanzierungsrisiko	10
2.4 Abhängigkeit von Schlüsselpersonen	10
2.5 Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten	10
2.6 Unternehmensspezifische Risiken bei Direktbeteiligungen	11
2.7 Konjunkturrisiko/Inflationsrisiko	11
2.8 Risiko der Änderung von Gesetzen und Verordnungen	11
2.9 Risiko einer ertragsteuerlichen Prüfung/Betriebsprüfung	11
2.10 Risiko bei Änderungen der behördlichen Genehmigungen (Aufteilungsverbot, Auflagen etc.)	12
2.11 Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes	12
3. Besteuerung in Deutschland	13
3.1 Unbeschränkt steuerpflichtige Genussscheininhaber	13
3.1.1 Besteuerung der Ausschüttungen	13
3.1.2 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	13
3.2 Beschränkt steuerpflichtige Genussscheininhaber	14
3.3 Sonstige Steuern	14
4. Das Angebot	15
4.1 Allgemeines	15
4.2 Verwendung des Emissionserlöses	16
4.3 Bilanzierung und Rückgabe der Genussscheine	16
4.4 Zahl- und Lieferstelle	16
4.5 Notierung	16
4.6 Verbriefung/Übertragbarkeit	16
4.7 Zeichnungsfrist	16
4.8 Zeichnung	16
5. Genussscheinbedingungen	17
6. Geschäftstätigkeit	20

7. Markt und Wettbewerb	21
7.1 Der Markt im Allgemeinen	21
7.2 Der Markt im Speziellen	21
8. Angaben zur Gesellschaft	22
8.1 Gründung, Sitz und Gegenstand	22
8.2 Kapitalverhältnisse	22
8.3 Alleinaktionär	22
8.4 Organe der Gesellschaft	22
8.5 Geschäftsjahr	23
8.6 Bekanntmachungen	23
8.7 Rechtsstreitigkeiten	23
8.8 Patente/Lizenzen	23
8.9 Investitionen	23
8.10 Grundbesitz	23
8.10.1 Verkaufsimmobilien	24
8.10.2 Bestandsimmobilien	24
8.11 Forschung und Entwicklung	24
8.12 Abschlussprüfer	24
9. Unternehmensbeteiligungen/Struktur der Gesellschaft	25
9.1 Beteiligungen	25
9.1.1 SALVATOR GmbH & Co. Hörhammerbräu KG	25
9.1.2 SALVATOR GmbH & Co. Kunstblock KG	25
9.1.3 SALVATOR GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG	25
9.2 Übersicht über die SALVATOR Gruppe	26
9.3 Wesentliche Verträge innerhalb der SALVATOR Gruppe	27
9.3.1 Gewinnabführungsverträge	27
9.3.2 Darlehensverträge	27
9.4 Gewährung von Darlehen an Konzerngesellschaften durch Gesellschafter	28
10. Finanzdaten	29
10.1 Bilanz zum 31.12.2003	30
10.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Kalenderjahr 2003	32
10.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2003	33
10.4 Lagebericht	37
10.5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
11. Geschäftsgang und Aussichten	39
Ihre Notizen	40
Adresse	42

## I. Allgemeine Informationen

---

### I.1 VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN

#### PROSPEKTINHALT

Die SALVATOR Grundbesitz-AG, Notzing, im Folgenden auch "Emittentin", "Gesellschaft" oder "Unternehmen" genannt, übernimmt gemäß § 13 Verkaufsprospektgesetz die Prospekthaftung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden. Der Verkaufsprospekt wurde in dieser Form an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt/Main, als der gemäß § 8 VerkProspG zuständigen Lieferstelle zum Zwecke der formalen Vollständigkeitsüberprüfung der Angaben übermittelt. Der Prospekt wurde dort hinterlegt.

Für den Inhalt des Prospektes sind die bis zur Herausgabe bekannten oder erkennbaren Umstände maßgeblich.

### I.2 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, Meinungen und Prognosen. Es handelt sich dabei um Annahmen, Auffassungen und Tendenzen der Gesellschaft und ihres Managements zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Diese Einschätzungen sind mit Risiken behaftet. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich die tatsächlich eintretenden Umstände oder Ereignisse wesentlich von den prognostizierten unterscheiden. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung mit Ausnahme der gesetzlichen Nachtragsverpflichtung, die Meinungen und in die Zukunft gerichteten Aussagen in Zukunft zu aktualisieren oder zu ergänzen.

Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse einschließlich der Finanzlage und der Profitabilität der SALVATOR Grundbesitz-AG wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Dies gilt insbesondere für die Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung auf den für die Gesellschaft relevanten Märkten, auf die insbesondere im Kapitel "Markt und Wettbewerb" eingegangen wird.

### I.3 EINSICHTNAHME IN DIE UNTERLAGEN

Die im Prospekt genannten die Gesellschaft betreffenden Unterlagen können während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in 85445 Notzing, Schlossstraße 16, eingesehen werden.

## 2. Risikofaktoren

Die Anlage in Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG ist, wie jede Investition in oder Beteiligung an Unternehmen, mit erheblichen Risiken verbunden und sollte deshalb allenfalls unter spekulativen Gesichtspunkten erfolgen. Bei Genussscheinen ist grundsätzlich ein totaler Verlust des Anlagekapitals möglich. Bei diesem Angebot zum Erwerb von Genussscheinen handelt es sich um eine nicht mündelsichere Kreditgewährung an eine Aktiengesellschaft, die dafür eine bestimmte "Verzinsung" bietet. Insbesondere kann jedes einzelne der nachfolgend dargestellten Risiken oder eine Kombination von Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SALVATOR Grundbesitz-AG wesentlich nachteilig beeinflussen bis hin zur Insolvenz der Gesellschaft. Dies könnte die Zinszahlungen, den laufenden Börsenpreis und/oder die Rückzahlung dieser Genussscheinemission gefährden, so dass Anleger ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren könnten. Dabei stellt die gewählte Reihenfolge der nachfolgend genannten Risikofaktoren keine Aussage über deren Realisierungswahrscheinlichkeit dar. Zudem ist der Anlegergrundsatz der Risikoverteilung zu beachten, d.h. es sollte nur ein angemessener Teil des Vermögens in Genussscheine investiert werden. Dies gilt insbesondere – auch bei hoher Risikobereitschaft – beim kreditfinanzierten Kauf von Genussscheinen.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG empfiehlt interessierten Anlegern, vor dem Kauf von Genussscheinen der Gesellschaft, die nachfolgenden besonderen Risikohinweise – zusammen mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen – sorgfältig zu lesen und bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen.

### 2.1 TYPISCHE RISIKEN VON GENUSSSCHEINEN

Der Zeichner von Genussscheinen der SALVATOR Grundbesitz-AG wird Gläubiger der Gesellschaft. Als Gläubiger der Gesellschaft trägt er das Risiko, dass sich das Investment anders entwickelt als ursprünglich erwartet. Die Höhe der jährlichen Ausschüttungen sowie die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit bzw. bei Kündigung der Genussscheine hängen stark von der Bonität der Gesellschaft ab und wird nicht garantiert.

Die Ausschüttung der Genussscheine von 9,5% p. a. wird von der SALVATOR Grundbesitz-AG nur in der Höhe gezahlt, wie der Jahresüberschuss eines Geschäftsjahres zu ihrer Bedienung ausreicht, d.h. die Höhe der Ausschüttung wird von der SALVATOR Grundbesitz-AG nicht garantiert. Während der Laufzeit der Genussscheine besteht allerdings ein Nachzahlungsanspruch (ohne Zinsanspruch für die verspätete Ausschüttung) gegenüber der SALVATOR Grundbesitz-AG, soweit in den folgenden Geschäftsjahren ein ausreichender Jahresüberschuss erzielt wird. Allerdings garantiert die SALVATOR Grundbesitz-AG weder die jährlichen

Ausschüttungen, einzelne Nachzahlungen noch die Höhe der Rückzahlung des Anlagebetrages (siehe § 7 der Genussscheinbedingungen).

Im Verhältnis zur SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing, die Gesellschafterin der SALVATOR Grundbesitz-AG ist, ist jegliche Form des Einstehehmüssens für Verbindlichkeiten der SALVATOR Grundbesitz-AG ausgeschlossen. Ungeachtet dessen könnte die Finanzverwaltung den Abzug von auf das Genussrechtskapital zu zahlenden Vergütungen nach § 8a KStG und den dazu ergangenen Äusserungen bestreiten. Nach § 8a Abs. 1 Nr. 1 KStG sind Vergütungen für Fremdkapital, das eine Kapitalgesellschaft nicht nur kurzfristig von einem zu einem Zeitpunkt im Wirtschaftsjahr wesentlich am Grund- oder Stammkapital beteiligten Anteilseigner erhalten hat, auch verdeckte Gewinnausschüttungen, wenn die Vergütungen insgesamt mehr als 250.000 Euro betragen und wenn eine nicht in einem Bruchteil des Kapitals bemessene Vergütung vereinbart ist, wie z.B. bei Vergütungen für die Überlassung von Genussrechtskapital. Dies gilt auch bei Vergütungen für solches Fremdkapital, das die Kapitalgesellschaft von einer dem Anteilseigner nahe stehenden Person im Sinne des § 1 Abs. 2 des Außensteuergesetzes oder von einem Dritten erhalten hat, der auf den Anteilseigner oder eine diesem nahe stehende Person zurückgreifen kann.

Im Extremfall, zum Beispiel im Falle der Insolvenz der SALVATOR Grundbesitz-AG kann das Investment daher einen teilweisen oder vollständigen Verlust einzelner oder aller Ausschüttungen, Nachzahlungen sowie des gesamten Anlagebetrages zur Folge haben.

Zudem erfolgt die vorgesehene Ausschüttung der Genussscheine – anders als bei festverzinslichen Wertpapieren – trotz der jährlichen Ausschüttungsberechtigung erst am ersten Bankarbeitstag nach der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das entsprechende Geschäftsjahr Beschluss fasst.

### 2.2 PLATZIERUNGSRISIKO

Der Vorstand der Gesellschaft geht davon aus, dass die Einwerbung des Genussscheinkapitals und die Durchführung der Investitionen in dem geplanten Umfang erfolgen werden. Soweit die geplante Einwerbung nicht oder nur teilweise gelingt, könnte dies dazu führen, dass die geplanten Investitionen nicht in vollem Umfang ausgeführt werden können. Dies könnte eine Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge haben, so dass die Gesellschaft die Zinszahlungs-, Nachzahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger ganz oder teilweise nicht bedienen könnte.

### 2.3 FINANZIERUNGSRISIKO

Die Finanzierung der von der Gesellschaft durchgeführten und geplanten Immobilienprojekte erfolgt u.a. über Kredite von Kreditinstituten. Die Entwicklung des Kapitalmarktes insgesamt, sowie der Finanzierungsbedingungen und -bedingungen kann positive wie negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Bei eventuell eintretender Bonitätsverschlechterung der Gesellschaft hat das jeweilige Finanzierungsinstitut das Recht, die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu verlangen oder nach Ablauf des ersten Finanzierungsfestschreibungszeitraumes das Darlehen nicht zu verlängern. In der Folge bedeutet dies, dass das Darlehen entweder aus Eigenmitteln bzw. vorhandenem Kapital oder durch eine anderweitige Kreditaufnahme zurückzuzahlen ist. Die Gesellschaft müsste dann zusätzlichen Kapitaldienst leisten, der sich erheblich negativ auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft auswirken würde. Das Ergebnis würde sich dann aus dem resultierenden Zinsaufwand entsprechend verändern. Ob, wann und in welcher Höhe dann Ausschüttungen an die Genussscheininhaber erfolgen könnten, kann in diesem Fall nicht prognostiziert werden. Im Extremfall könnte eine nicht geplante Rückforderung des aufgenommenen Fremdkapitals auch zu einer bilanziellen Überschuldung und/oder Zahlungsunfähigkeit führen, die, ohne neuerliche Kapitalzufuhr, in der Folge auch die Beantragung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens begründen könnte und damit die Ausschüttungen und die Rückzahlung des Genussscheinkapitals durch die Gesellschaft gefährden bzw. unmöglich machen würde.

Die Gesellschaft finanziert sich zum Teil über Fremdwährungsdarlehen. Dies kann bei Wechselkursschwankungen zu Währungsverlusten führen, die sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken können.

Innerhalb der Konzerngesellschaften der SALVATOR Gruppe und im Verhältnis zum Gesellschafter Graf von Thun und Hohenstein (siehe Punkt 9.2) bestehen diverse Darlehensverflechtungen. Zudem besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der SALVATOR Immobilien GmbH und der SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH (siehe Punkt 9.3). Diese Verträge haben teilweise einen erheblichen Umfang. Sofern einzelne Darlehen nicht bedient bzw. getilgt werden können, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einzelner Konzerngesellschaften und damit direkt oder indirekt auch auf die SALVATOR Grundbesitz-AG haben. Zudem kann es im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages nicht nur zu Gewinnabführungen sondern auch zu Verlustübernahmen kommen.

### 2.4 ABHÄNGIGKEIT VON SCHLÜSSELPERSONEN

Der Erfolg der SALVATOR Grundbesitz-AG bei Immobilienprojekten hängt wesentlich vom Alleinvorstand, Frau Susanne Klimek, sowie vom Aufsichtsratsvorsitzenden, Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, ab. Aufgrund der langjährigen beruflichen Erfahrungen dieser Personen, ihrem persönlichen Kontaktnetzwerk und ihrer Kenntnisse des Münchner Immobilienmarktes könnte ihr Ausfall wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### 2.5 UNTERNEHMENSSPEZIFISCHE RISIKEN BEI IMMOBILIENPROJEKTEN

Die geschäftstypischen Risiken der SALVATOR Grundbesitz-AG ergeben sich aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien.

Ankaufsspezifische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Beschaffenheit des einzelnen Immobilienobjektes beim Kauf. Risiken bei der Bestandhaltung und dem Verkauf von Immobilien können u. a. durch behördliche Eingriffe, aber auch durch Veränderungen auf dem Vermietungssektor (z.B. Miet- oder Kaufpreisrückgang) und dem Immobilienmarkt schlechthin entstehen.

Die Vermietung der Immobilienobjekte und die damit verbundene Höhe der Mieteinnahmen beinhaltet u. a. Risiken hinsichtlich der Bonität der Mieter, Zeitspannen bis zur Anschlussvermietung (geringere Mieterträge) bestehender und zukünftig vereinbarter mietvertraglicher Bindungen und Konditionen, der Entwicklung umlagefähiger Nebenkosten, die den Spielraum für Mieterhöhungen einschränken können, sowie die Entwicklung des Mietspiegels für den Raum München und Umgebung und dessen Relevanz im Hinblick auf die Mietgesetzgebung.

Trotz der angestrebten bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur und Ausstattungsqualität der Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Laufzeit der Emission höhere als die kalkulierten Aufwendungen, z.B. für Werterhaltung wegen technischen Fortschritts, Wettbewerbsanpassungen, Veränderungen in den Präferenzen der Mieter, anfallen.

Der Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien ist u. a. abhängig von den steuerlichen Rahmenbedingungen (Bausparförderung, Eigenheimförderung, Abschreibungsmöglichkeiten, Werbungskostenabzug usw.), die einen großen Einfluss auf das Erwerbverhalten und damit letztlich auf die Ertragsentwicklung der Gesellschaft haben können. So könnte z.B. eine weitere Kürzung der Eigenheimzulage zu einem Rückgang der derzeit in München und Umgebung erzielbaren Verkaufspreise für Wohnimmobilien führen.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft, der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundbesitz, lässt sich erfolgreich nur umsetzen, wenn Objekte zu interessanten Konditionen in aussichtsreicher Lage erworben und auch wiederverkauft werden können.

Die Bewirtschaftung von Immobilien beinhaltet u. a. Risiken hinsichtlich der Kontinuität von Mietzahlungen. Risiken im Verkauf ergeben sich, wenn das prognostizierte Wertsteigerungspotential der Immobilien infolge eines Verfalls der Immobilienpreise nicht oder nur teilweise realisiert werden kann. Zudem kann der Abverkauf der aufgeteilten Immobilien eine längere Zeitspanne in Anspruch nehmen als von der Gesellschaft geplant, was wiederum zu einer Ergebnisverschlechterung der SALVATOR Grundbesitz-AG mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung führen kann.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG hat für alle in Ihrem Eigentum befindlichen Immobilien in Ausübung ihrer kaufmännischen Sorgfaltspflicht umfassende Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei eventuellen Schadensfällen keine vollständige Kostenübernahme bzw. -erstattung durch die Versicherungsgesellschaft erfolgt und lange Bearbeitungszeiten zu geringeren Mieteinnahmen oder im Extremfall zu Totalausfällen bei der SALVATOR Grundbesitz-AG führen können. Folglich würde dies eine Ergebnisverschlechterung für die SALVATOR Grundbesitz-AG bedeuten mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG kauft und verkauft Immobilien. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nach Aufteilung und Verkauf einzelner Immobilienobjekte von den Käufern wegen etwaiger Mängel aus Produkt- oder Prospekthaftung bzw. aus Gewährleistung in Anspruch genommen wird. Sofern diese Fälle häufiger auftreten und nicht nur Einzelfälle bleiben, könnte dies eine Ergebnisverschlechterung für die SALVATOR Grundbesitz-AG bedeuten mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung.

## 2.6 UNTERNEHMENSPEZIFISCHE RISIKEN BEI DIREKTBEITEILIGUNGEN

Die Gesellschaft unterhält mehrere Direktbeteiligungen (vgl. Punkt 8.1) und plant, auch künftig weitere Direktbeteiligungen an Unternehmen einzugehen. Die Geschäftstätigkeit der bisherigen Tochterunternehmen ergänzt den Geschäftsbereich der SALVATOR Grundbesitz-AG. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage, bzw. im Extremfall eine Insolvenz der Unternehmen, an denen eine Direktbeteiligung besteht, direkt auf die SALVATOR Grundbesitz-AG auswirken würde. Eventueller Wertberichtigungsbedarf der Beteiligungsansätze, Forderungsabschreibungen sowie fehlende Erträge

aus Ergebnisübernahmen, Gewinnbeteiligungen, Zinsvereinbarungen oder Veräußerungsgewinnen würden sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der SALVATOR Grundbesitz-AG auswirken und könnten u.U. den Unternehmensfortbestand der Gesellschaft gefährden.

## 2.7 KONJUNKTURRISIKO/INFLATIONSRISIKO

Insbesondere die Schwankungen im Markt für Immobilien, können Einfluss auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Emittentin haben, da die langfristige Immobilienpreis- und -mietentwicklung in München und Umgebung aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren nur schwer vorhersehbar ist.

Die gesamtwirtschaftliche bzw. branchenspezifische Entwicklung, zum Beispiel aufgrund von Konjunkturerbrüchen, Abwanderung von Unternehmen, steigender Arbeitslosigkeit oder auch Terroranschlägen, könnte Einfluss auf die geplanten Verkaufs- und Mieterlöse und damit auch auf den Wert der Immobilien der Gesellschaft haben.

## 2.8 RISIKO DER ÄNDERUNG VON GESETZEN UND VERORDNUNGEN

Änderungen im anwendbaren Steuerrecht, die sowohl die Seite des Kapitalanlegers als auch die Ertragslage der Gesellschaft betreffen, können positive wie negative Einflüsse auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit des Unternehmens und auf die Renditeerwartung des Investors haben. Zudem könnten Änderungen im Steuerrecht das einseitige Kündigungsrecht der Gesellschaft (§ 3 Abs. 3 der Genussscheinbedingungen) auslösen.

## 2.9 RISIKO EINER ERTRAGSTEUERLICHEN PRÜFUNG/ BETRIEBSPRÜFUNG

Die letzte steuerliche Außenprüfung der Gesellschaft wurde für die Veranlagungszeiträume 1998 bis 2000 durchgeführt und ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Höhe der zu erwartenden Steuernachzahlungen bzw. Steuererstattungen ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes noch nicht bezifferbar. Für die Veranlagungszeiträume 1998 bis 2000 sowie aus zukünftigen steuerlichen Betriebsprüfungen und sozialversicherungsrechtlichen Außenprüfungen für nachfolgende Veranlagungszeiträume bestehen daher steuerliche Risiken für die Gesellschaft. Diese können zu einer Ergebnisverschlechterung bei der SALVATOR Grundbesitz-AG führen, mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung an die Genussscheinhaber.

## 2.10 RISIKO BEI ÄNDERUNG DER BEHÖRDLICHEN GENEHMIGUNGEN (AUFTEILUNGSVERBOT, AUFLAGEN ETC.)

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft hängt, sofern es um die Aufteilung von Immobilien geht, von behördlichen Genehmigungen bzw. Verboten ab. Die Gesellschaft bemüht sich zwar, nur solche Immobilienobjekte zu erwerben, für die die notwendigen behördlichen Genehmigungen einer Aufteilung bereits vorliegen bzw. unproblematisch beschafft werden können. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass für einmal von der Gesellschaft erworbene Immobilienprojekte nachträglich Aufteilungsverbote bzw. die Aufteilung einschränkende Auflagen erteilt werden. Dies kann zu reduzierten Verkaufserlösen aufgrund einer verschlechterten Verwertbarkeit der erworbenen Immobilien und damit letztlich zu einer Ergebnisverschlechterung bei der SALVATOR Grundbesitz-AG führen, mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung an die Genussscheininhaber.

## 2.11 RISIKO DES EINGESCHRÄNKTEN ÖFFENTLICHEN MARKTES

Es ist beabsichtigt, die Genussscheine in den Freiverkehr der Börse München einbeziehen zu lassen. Für den Inhaber der Genussscheine kann es aufgrund der relativen Marktgröße der Emission dennoch schwer sein, bei einer Verkaufsabsicht einen Käufer zu finden, insbesondere wenn nicht das gesamte Emissionsvolumen platziert werden kann. Sofern kein Käufer gefunden werden kann, sind die Genussscheine trotz der vorgesehenen Freiverkehrsnotiz möglicherweise während der gesamten Laufzeit nur zum Teil bzw. insgesamt unveräußerbar oder ggf. nur mit einem erheblichen Abschlag zu verkaufen. Außerdem sollten sich die Anleger darüber bewusst sein, dass die Genussscheine nicht in der Handelsart der "Fortlaufenden Notierung" gehandelt werden.

### 3. Besteuerung in Deutschland

Nachfolgender Abschnitt enthält eine Kurzzusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Genussscheinen bedeutsam sind oder werden können. Es handelt sich nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Genussscheininhaber relevant sein können. Diese Zusammenfassung basiert auf dem zur Zeit der Erstellung dieses Prospekts geltenden nationalen deutschen Steuerrecht sowie den Bestimmungen typischer Doppelbesteuerungsabkommen, die derzeit zwischen Deutschland und anderen Staaten abgeschlossen sind. In beiden Bereichen können sich Bestimmungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Der Schwerpunkt der Ausführungen liegt auf der Darstellung der steuerlichen Situation von Anlegern, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Auf beschränkt steuerpflichtige Anleger wird am Ende kurz eingegangen.

Potentiellen Käufern von Genussscheinen wird dringend empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung bzw. unentgeltlichen Übertragung von Genussscheinen und wegen des bei einer gegebenenfalls möglichen Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Allein diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Genussscheininhabers angemessen zu berücksichtigen.

#### 3.1 UNBESCHRÄNKT STEUERPF LICHTIGE GENUSSSCHEININHABER

##### 3.1.1 BESTEUERUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN

Für Anleger, die die Genussscheine im Privatvermögen halten, stellen die jährlichen Ausschüttungen steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

Nur der tatsächlich an den Genussscheininhaber ausgezahlte Betrag unterliegt der Besteuerung. Er ist in voller Höhe steuerpflichtig (keine Anwendung des so genannten "Halbeinkünfteverfahrens") und unterliegt dem progressiven Einkommensteuersatz bis zu einem derzeitigen Höchstsatz von 45% (Basis 2004) zzgl. Solidaritätszuschlag i.H.v. derzeit 5,5% auf die Einkommensteuer. Mindert sich der auszuschüttende Betrag aufgrund eines Bilanzverlustes der SALVATOR Grundbesitz-AG, so unterliegt nur der geminderte dem Genussscheininhaber zugeflossene Betrag der Besteuerung. Wird die Minderung in einem der folgenden Jahre ausgeglichen, so ist die Nachzahlung in dem Jahr steuerpflichtig, in dem sie dem Genussscheininhaber zufließt. Von den Ausschüttungen wird die Kapitalertragsteuer in Höhe von derzeit 25% des ausgeschütteten Betrages sowie der Solidaritätszuschlag in Höhe

von derzeit 5,5% bezogen auf die Kapitalertragsteuer einbehalten. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der einbehaltene Solidaritätszuschlag sind auf die Einkommensteuer- und die Solidaritätszuschlagsschuld des Genussscheininhabers anrechenbar. Für Einkünfte aus Kapitalvermögen wird ein so genannter Sparerfreibetrag in Höhe von derzeit Euro 1.370,- für Ledige und Euro 2.740,- für zusammen veranlagte Ehegatten zzgl. einer Werbungskostenpauschale von Euro 51,- bzw. Euro 102,- gewährt.

Hält der Anleger den Genussschein im Betriebsvermögen, so erzielt er Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf und der Gewerbeertragsteuer unterliegen. Der Körperschaftsteuersatz beträgt derzeit 25%. Das Halbeinkünfteverfahren bzw. die partielle Steuerfreiheit des § 8b Körperschaftsteuergesetz kommen nicht zur Anwendung. Von den Ausschüttungen auf die Genussscheine wird Kapitalertragsteuer einbehalten. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer i.H.v. derzeit 25% und der einbehaltene Solidaritätszuschlag i.H.v. derzeit 5,5% auf die Kapitalertragsteuer sind auf die Steuerschuld des Genussscheininhabers anrechenbar.

#### 3.1.2 BESTEUERUNG VON VERÄUßERUNGSGEWINNEN

Gewinne, die ein privater Anleger aus der Veräußerung der Genussscheine erzielt, unterliegen grundsätzlich nicht der Einkommensteuer. Der Einkommensteuer unterliegen aber Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften (Spekulationsgeschäfte).

Ein privates Veräußerungsgeschäft liegt vor, wenn der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung der Genussscheine nicht mehr als ein Jahr beträgt. Das Halbeinkünfteverfahren kommt auf einen Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust nicht zur Anwendung. Werden die Genussscheine nach Ablauf der Laufzeit nicht zum Nennbetrag, sondern gemindert um die Teilnahme an einem eventuellen Bilanzverlust zurückgezahlt, so mindert dieser Verlust das zu versteuernde Einkommen des privaten Anlegers nicht. Die Genussscheine unterliegen bei einer Veräußerung nicht der Zwischengewinnbesteuerung.

Hält der Anleger die Genussscheine im Betriebsvermögen, so unterliegen Gewinne aus der Veräußerung der Genussscheine der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf sowie der Gewerbeertragsteuer. Das Halbeinkünfteverfahren bzw. die partielle Steuerfreistellung nach § 8b Körperschaftsteuergesetz kommen nicht zur Anwendung. Verluste aus der Veräußerung der Genussscheine sowie aus einer Rückzahlung der Genussscheine unter dem Nennwert mindern die gewerblichen Einkünfte des Genussscheininhabers.

### 3.2 BESCHRÄNKT STEUERPFLICHTIGE GENUSSSCHEIN- INHABER

Bei im Ausland ansässigen natürlichen Personen und Körperschaften ohne Betriebsstätte, feste Einrichtung oder ständigen Vertreter in Deutschland gilt die deutsche Steuerschuld bezüglich der Ausschüttungen auf die Genussscheine in der Regel mit der Einbehaltung der (ggf. nach einem Doppelbesteuerungsabkommen ermäßigten) Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag als abgegolten. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig. Gewinne aus der Veräußerung der Genussscheine durch im Ausland ansässige natürliche Personen und Körperschaften ohne Betriebsstätte, feste Einrichtung oder ständigen Vertreter in Deutschland sind in Deutschland nicht steuerpflichtig.

Gehören die Genussscheine zum Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder werden die Genussscheine in einem Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegen die Ausschüttungen auf die Genussscheine sowie Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Genussscheine als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der deutschen Besteuerung. Die Einkommensteuer beträgt mindestens 25% des Einkommens. In Veranlagungsfällen dürfen Werbungskosten und Betriebsausgaben nur insoweit abgezogen werden, als sie mit inländischen Einkünften in Zusammenhang stehen.

Bei ausländischen Anlegern ist im Einzelfall möglicherweise noch das zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Ansässigkeitsstaat des Genussscheininhabers abgeschlossene Doppelbesteuerungsabkommen maßgeblich, das unter Umständen eine Anrechnung der in der Bundesrepublik Deutschland gezahlten Steuern im Ansässigkeitsstaat des Genussscheininhabers vorsehen kann.

### 3.3 SONSTIGE STEUERN

Der Erwerb der Genussscheine von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden unterliegt der Erbschaft- oder Schenkungsteuer, sofern der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat. Vermögensteuer wird seit dem 01.01.1997 bis auf weiteres in Deutschland derzeit nicht erhoben.

## 4. Das Angebot

### 4. I ALLGEMEINES

Angeboten werden EUR 15.000.000,- Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG, Notzing. Die Genussscheine sind eingeteilt in 150.000 Genussscheine im Nennbetrag von jeweils EUR 100,-. Der Nettoerlös (Platzierungserlös abzüglich Vertriebsprovisionen und sonstiger Emissionskosten) aus der Emission fließt der SALVATOR Grundbesitz-AG zu.

Die Genussscheininhaber erhalten eine dem Gewinnanteil der Aktionäre der SALVATOR Grundbesitz-AG vorausgehende Ausschüttung von 9,5% per anno. Der Emissionskurs beträgt 100%. Dieser Ausschüttungsanspruch mindert sich insoweit, als sich durch eine Ausschüttung ein Bilanzverlust ergeben würde. Kann aufgrund dieser Begrenzung die zugesagte Ausschüttung ganz oder teilweise nicht erfüllt werden, so ist der fehlende Betrag ohne Zinsen in den folgenden Geschäftsjahren nachzuzahlen, sofern in diesen Folgejahren Jahresüberschüsse in ausreichender Höhe erzielt werden; diese Nachzahlungspflicht besteht nur während der Laufzeit der Genussscheine. Sie endet mit der Kündigung der Genussscheine. Im Extremfall kann der Genussscheininhaber daher seine Ausschüttungen vollständig verlieren.

Die Genussscheine sind vom 01.07.2004 an ausschüttungsberechtigt, d.h. für das Geschäftsjahr 2004 zu 50%. Die Ausschüttung auf die Genussscheine ist jeweils nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der SALVATOR Grundbesitz-AG fällig, in der der Jahresabschluss des abgelaufenen Geschäftsjahres vorgelegt und über die Gewinnverwendung Beschluss gefasst wurde.

Die Vermögenseinlagen der Genussscheininhaber nehmen am Bilanzverlust der SALVATOR Grundbesitz-AG teil. Die Verlustbeteiligung besteht bis zur vollen Höhe der Einlagesumme. Im Extremfall kann der Genussscheininhaber daher seine Einlagesumme vollständig verlieren. Die gesamte Vermögenseinlage haftet vorrangig gegenüber allen sonstigen Gläubigern der SALVATOR Grundbesitz-AG. Der Genussscheininhaber tritt deshalb im Rang hinter die Vorabzufriedigung aller Gläubiger der SALVATOR Grundbesitz-AG zurück (siehe § 7 der Genussscheinbedingungen).

Die Genussscheininhaber nehmen damit während der Laufzeit voll an einem etwaigen Bilanzverlust der SALVATOR Grundbesitz-AG durch Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche im Verhältnis der Rückzahlungsansprüche zu dem in der Bilanz ausgewiesenen gezeichneten Kapital zuzüglich Gewinn- und Kapitalrücklagen sowie Genussscheinkapital teil. Werden nach einer Teilnahme der Genussscheininhaber am Bilanzverlust in den folgenden Geschäftsjahren während der Laufzeit der Genussscheine Jahresüberschüsse

erzielt, sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Nennbetrag der Genussscheine zu erhöhen, bevor eine anderweitige Verwendung der Jahresüberschüsse vorgenommen wird. Die Vermögenseinlage wird auch bei einer eventuellen Verlustteilnahme immer auf Basis des Nennbetrages verzinst.

Die Genussscheine werden mit einer Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2010 abgeschlossen, d.h., die Genussscheine sind erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2010 sowohl für den Anleger wie für die SALVATOR Grundbesitz-AG ordentlich kündbar. Spätere Kündigungen können nur zum Ablauf von jeweils zwei weiteren Geschäftsjahren erfolgen. Wird also zum Beispiel zum Dezember 2010 keine Kündigung ausgesprochen, ist die nächste ordentliche Kündigung erst zum 31. Dezember 2012 möglich. Die Kündigungsfrist beträgt in jedem Fall gleichermaßen drei Monate. Sofern keine Kündigung erfolgt, verlängert sich die Laufzeit um weitere zwei Jahre (vgl. auch § 3 der Genussscheinbedingungen). Vorbehaltlich der Bestimmungen über die Teilnahme am Verlust (siehe auch § 7 der Genussscheinbedingungen) zahlt die SALVATOR Grundbesitz-AG die Genussscheine zum Nennbetrag zurück.

Die Teilnahme am Verlust, die Nachrangvereinbarung sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist können nachträglich nicht geändert, beschränkt oder verkürzt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung des Genussscheinkapitals ist seitens der SALVATOR Grundbesitz-AG nicht vorgesehen.

Die Genussscheine verbrieften Gläubigerrechte, keine Gesellschafterrechte, insbesondere kein Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrecht in den Hauptversammlungen der SALVATOR Grundbesitz-AG.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG kann die Genussscheine unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres – frühestens zum 31. Dezember 2005 – kündigen, wenn eine Rechtsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland erlassen, geändert oder in einer Weise angewendet wird, dass dies bei der SALVATOR Grundbesitz-AG zu einer Steuerbelastung der Ausschüttungen mit Gewerbe-, Vermögen- oder Körperschaftsteuer oder einer an deren Stelle tretenden Steuer oder sonstigen Abgabe führt (vgl. § 3 Abs. 3 der Genussscheinbedingungen). Sie ist außerdem berechtigt, jederzeit Genussscheine zurückzukaufen.

Die Einzelheiten des Angebots ergeben sich im Übrigen aus den Genussscheinbedingungen.

#### 4.2 VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Der Nettoemissionserlös abzüglich der Emissionskosten inklusive Vertriebsprovisionen wird bei vollständiger Platzierung etwa EUR 13,4 bis 14,2 Millionen betragen. Mit dem Emissionserlös plant die SALVATOR Grundbesitz-AG die Anschaffung weiterer Immobilien entsprechend ihrem Geschäftsmodell. Insbesondere soll die Genussscheinemission der Gesellschaft den Kauf von größeren Immobilienpaketen ermöglichen. Diese werden zurzeit nach Auffassung der Gesellschaft verhältnismäßig günstig angeboten, da sich große institutionelle Immobilienbesitzer, insbesondere zur Verbesserung der eigenen Bilanz, von ihren Immobilienbeständen trennen müssen.

#### 4.3 BILANZIERUNG UND RÜCKGABE DER GENUSSSCHEINE

Die Genussscheine werden nur in dem Umfang bilanzwirksam, wie sie gezeichnet, bezahlt und auf den Erwerber übertragen werden. Handelsrechtlich soll das Genussscheinkapital dem Eigenkapital zugeordnet werden. Eine Rückgabe der Genussscheine an die Gesellschaft ist ausgeschlossen.

#### 4.4 ZAHL- UND LIEFERSTELLE

Die Zahl- und Lieferstelle ist derzeit die Fürst Fugger Privatbank KG, Maximilianstrasse 38, 86150 Augsburg

#### 4.5 NOTIERUNG

Es ist vorgesehen, die Genussscheine im Juli 2004 im Freiverkehr der Börse München notieren zu lassen. Die Aktien der Gesellschaft sind derzeit nicht börsennotiert.

#### 4.6 VERBRIEFUNG/ ÜBERTRAGBARKEIT

Die Genussscheine sind in einem Global-Inhabergenussschein verbrieft, der bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt wird. Effektive Genussscheine werden nicht ausgegeben. Den Inhabern der Genussscheine stehen Miteigentumsanteile an dem Global-Inhabergenussschein zu. Eine Einzelverbriefung der Genussscheine ist ausgeschlossen.

Die Wertpapier-Kenn-Nummer der Genussscheine lautet: 716060.  
Die ISIN-Nummer lautet DE0007160608.

Die Genussscheine sind frei übertragbar.

#### 4.7 ZEICHNUNGSFRIST

Die Genussscheine können – vorbehaltlich einer Verkürzung der Angebotsfrist – vom 27. Mai bis zum 30. Juni 2004 gezeichnet werden.

#### 4.8 ZEICHNUNG

Die Mindestzeichnung beträgt EUR 10.000,-. Das entspricht 100 Anteilen im Nennwert von EUR 100,-. Zeichnungsscheine können bei der Gesellschaft von Montag bis Donnerstag von 8:30 Uhr bis 18:30 Uhr und Freitag von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr unter

Tel.: +49/89/20 500 140

Fax: +49/89/20 500 555

angefordert werden. Sie sind während der Zeichnungsfrist im Original bei der Gesellschaft oder über die jeweilige Depotbank des Zeichners einzureichen.

## 5. Genussscheinbedingungen

### § 01 AUSGABE DER GENUSSSCHEINE

(1) Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Notzing – nachfolgend SALVATOR Grundbesitz-AG genannt – begibt auf Grundlage der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 14.01.2004 und 10. März 2004 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 15.000.000.-

(2) Die Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in 150.000 Stück im Nennbetrag von je EUR 100,-. Die Genussscheine sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG/Frankfurt am Main hinterlegt wird.

(3) Effektive Genussscheine werden nicht ausgegeben. Den Inhabern der Genussscheine stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen und Regeln der Clearstream-Banking AG und außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach den Bestimmungen und Regeln von Clearstream International übertragen werden können.

(4) Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstandes sowie des Vorsitzenden des Aufsichtsrates der SALVATOR Grundbesitz-AG (Globalurkunde). Es werden keine Stückzinsen berechnet. Die Ausschüttung erfolgt nur an diejenigen, die am Tag vor der Ausschüttung, d.h. am Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft Inhaber eines Genussscheines sind.

### § 02 AUSSCHÜTTUNG

(1) Die Genussscheininhaber erhalten für die Dauer des Genussrechtes eine – nach Dotierung der gesetzlichen Rücklage – dem Gewinnanteil der Aktionäre der SALVATOR Grundbesitz-AG vorausgehende, auf das Geschäftsjahr der SALVATOR Grundbesitz-AG bezogene jährliche Ausschüttung von 9,5% des Nennbetrages der Genussscheine.

(2) Durch die Ausschüttung auf die Genussscheine darf kein Bilanzverlust bei der SALVATOR Grundbesitz-AG entstehen. Kann aufgrund dieser Begrenzung die zugesagte Ausschüttung ganz oder teilweise nicht erfüllt werden, so ist der fehlende Betrag in den folgenden Geschäftsjahren vorbehaltlich des Satzes 1 ohne Zinsen nachzuzahlen, wobei zunächst die Rückstände, und zwar die älteren zuerst, sodann die letztfälligen Ausschüttungsansprüche zu bedienen sind; die Nachzahlungspflicht besteht nur während der Laufzeit der Genussscheine. Die Nachzahlungspflicht der SALVATOR Grundbesitz-AG endet mit der Kündigung der Genussscheine. Maßgeblich für die Ermittlung des Bilanzverlustes sind die Regelungen gem. § 158 AktG.

(3) Die Genussscheine sind vom 01.07.2004 an ausschüttungsbe-rechtigt.

(4) Die Ausschüttung auf die Genussscheine ist jeweils nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der SALVATOR Grundbesitz-AG fällig, in der der Jahresabschluss des abgelaufenen Geschäftsjahres vorgelegt und über die Gewinnverwendung Beschluss gefasst wurde.

(5) Ausschüttungen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf der Grundlage eines Jahres von 360 Tagen, bestehend aus 12 Monaten von je 30 Tagen, und im Falle eines Zeitraums von weniger als einem Monat auf der Basis der verstrichenen Tage berechnet.

(6) Zahl- und Lieferstelle ist die Fürst Fugger Privatbank KG, Maximilianstrasse 38, 86150 Augsburg.

### § 03 LAUFZEIT

(1) Die Laufzeit der Genussscheine ist unbestimmt. Eine ordentliche Kündigung ist sowohl für die SALVATOR Grundbesitz-AG als auch den Genussscheininhaber frühestens zum Ablauf der Mindestvertragsdauer möglich. Die Mindestvertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2010. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Sofern keine Kündigung zum Ende der Mindestvertragsdauer erfolgt, ist eine ordentliche Kündigung zum 31. Dezember eines jeden zweiten darauf folgenden Jahres (also 2012, 2014 usw.) möglich. Vorbehaltlich der Bestimmungen über die Teilnahme am Verlust werden die Genussscheine von der SALVATOR Grundbesitz-AG zum Nennbetrag zurückgezahlt. Der zurückzuzahlende Betrag ist an dem 1. Bankarbeitstag am Sitz der Gesellschaft nach dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft des auf den Kündigungstermin folgenden Geschäftsjahres zur Zahlung fällig.

(2) Die ordentliche Kündigung durch den Genussscheininhaber hat schriftlich zu erfolgen. Kündigungen per Telefax oder in elektronischer Form sind unwirksam. Maßgeblich ist der Tag des Eingangs der urschriftlichen Kündigung bei der SALVATOR Grundbesitz-AG. Die ordentliche Kündigung durch die SALVATOR Grundbesitz-AG hat durch Bekanntmachung gemäß § II zu erfolgen.

(3) Die SALVATOR Grundbesitz-AG kann die Genussscheine unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres – frühestens zum 31. Dezember 2005 – durch Bekanntmachung gem. § II außerordentlich kündigen, wenn eine Rechtsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland erlassen, geändert oder in einer Weise angewendet wird, die bei der SALVATOR Grundbesitz-AG zu einer Steuerbelastung der Ausschüttungen mit Gewerbe-, Vermögen- oder Körperschaftsteuer oder einer an deren Stelle tretenden Steuer oder sonstigen Abgabe führt. Die Kündigung darf in diesem Falle – vorbehaltlich des in Satz I

bestimmten Zeitpunktes – frühestens zum Ende des Geschäftsjahres ausgesprochen werden, das der Ausschüttung vorangeht, bei der erstmalig die Steuerbelastung bei der SALVATOR Grundbesitz-AG anfallen würde. Die gekündigten Genussscheine verbriefen bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.

(4) Im Falle einer Kündigung können nach dem Ende des Geschäftsjahres, mit dessen Ablauf die Kündigung wirksam wurde, keine Nachzahlungsansprüche gemäß § 02 Absatz 2 geltend gemacht werden.

#### § 04 KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND

Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, insbesondere im Falle der Insolvenz der SALVATOR Grundbesitz-AG bleibt unberührt.

#### § 05 AUSGABE WEITERER GENUSSSCHEINE

(1) Die SALVATOR Grundbesitz-AG behält sich vor, weitere Genussscheine zu gleichen oder anderen Bedingungen auszugeben.

(2) Die Genussscheininhaber haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussscheine entfallen. Die Ausschüttung auf weitere Genussscheine darf nicht vorrangig bedient werden.

#### § 06 BESTANDSGARANTIE

Der Bestand der Genussscheine wird weder durch eine Verschmelzung, Rechtsformänderung oder Umwandlung noch durch eine Änderung des gezeichneten Kapitals der SALVATOR Grundbesitz-AG berührt. Die Gesellschaft behält sich eine Sitzverlegung innerhalb der Europäischen Union vor.

#### § 07 TEILNAHME AM VERLUST UND LIQUIDATIONSERLÖS

(1) Weist die SALVATOR Grundbesitz-AG einen Bilanzverlust aus, so vermindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Genussscheininhabers bis zur vollen Höhe. Bei einem Bilanzverlust mindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Genussscheininhabers in demselben Verhältnis, in dem das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital einschließlich Genussscheinkapital (jedoch ohne andere nachrangige Verbindlichkeiten) durch die Tilgung des Bilanzverlustes vermindert wird.

(2) Setzt die SALVATOR Grundbesitz-AG zur Deckung von Verlusten ihr Grundkapital herab, so mindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Genussscheininhabers in demselben Verhältnis, in dem das neue Grundkapital zum alten Grundkapital der SALVATOR Grundbesitz-AG steht. Verlustvorträge aus den Vorjahren bleiben hierbei außer Betracht.

(3) Werden nach einer Verlustbeteiligung gem. Absatz (1) in den folgenden Geschäftsjahren Jahresüberschüsse erzielt, sind aus diesen

– nach der gesetzlich vorgeschriebenen Wiederauffüllung der gesetzlichen Rücklage der SALVATOR Grundbesitz-AG – die Rückzahlungsansprüche bis zum Nennbetrag der Genussscheine zu erhöhen, bevor eine anderweitige Verwendung dieser Jahresüberschüsse vorgenommen wird; diese Verpflichtung besteht nur während der Laufzeit der Genussscheine.

(4) Im Fall der Liquidation oder der Insolvenz der SALVATOR Grundbesitz-AG werden die Genussscheine durch die SALVATOR Grundbesitz-AG nach allen anderen Gläubigern und vorrangig vor den Aktionären bedient. Eine Beteiligung am Liquidationserlös nach Befriedigung aller anderen Gläubiger wird den Genussscheininhabern nicht gewährt.

#### § 08 ABGRENZUNG VON GESELLSCHAFTERRECHTEN

Die Genussscheine verbriefen Gläubigerrechte, keine Gesellschafterrechte, insbesondere kein Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrecht in den Hauptversammlungen der SALVATOR Grundbesitz-AG.

#### § 09 NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNGEN

Nachträglich kann die Teilnahme am Verlust und am Liquidationserlös nicht geändert sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist (§ 3) nicht verkürzt werden; eine vorzeitige Rückzahlung ist der SALVATOR Grundbesitz-AG ohne Rücksicht auf entgegenstehende Vereinbarungen zurückzugewähren, sofern nicht das Kapital durch die Einzahlung anderen, zumindest gleichwertigen haftenden Eigenkapitals ersetzt worden ist.

#### § 10 ERMÄCHTIGUNG

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung vom 14.01.2004 und vom 10.03.2004 ermächtigt, Genussscheine zurückzukaufen.

#### § 11 BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachungen der SALVATOR Grundbesitz-AG, die die Genussscheine betreffen, erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

#### § 12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Die Genussscheinbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(2) Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den in diesen Genussscheinbedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergeben, ist Landshut, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

(3) Sollte eine der Bestimmungen der Genussscheinbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Für eine etwa hierdurch entstehende Lücke soll eine dem Sinn und Zweck dieser Bedingungen entsprechende Regelung gelten.

## 6. Geschäftstätigkeit

Unternehmensziel der SALVATOR Grundbesitz-AG ist, durch den An- und Verkauf von Immobilien, die Realisierung einer langfristig ausgerichteten, kontinuierlichen Wertsteigerung des Unternehmenswertes der Gesellschaft unter der Prämisse größtmöglicher Sicherheit für Gesellschafter und Kapitalgeber zu erreichen.

### GESCHÄFTSFELD

Im Geschäftsfeld Immobilien unterstützt die Wertentwicklung der vergangenen Jahre in Verbindung mit historisch niedrigen Zinsen die Erreichung der oben genannten Zielsetzung optimal. Die SALVATOR Grundbesitz-AG investiert seit 1996 in Bestandsimmobilien überwiegend in München und Umgebung zum Zwecke der Aufteilung in Wohneigentum und deren Weiterveräußerung. Als Aufteilung wird hierbei die grundbuchmäßige Teilung von Wohnimmobilien in einzelne Wohnungen bzw. Wohneinheiten zum Zwecke der Weiterveräußerung bezeichnet.

Der Erwerb, die Bewirtschaftung, die Aufteilung und der Verkauf von Immobilien stellen die Basis der Geschäftstätigkeit der SALVATOR Grundbesitz-AG dar. Neben den Vermietungsergebnissen der erworbenen Immobilien bietet das Geschäftsmodell der SALVATOR Grundbesitz-AG die Grundlage für die Gewinne der Gesellschaft. Das Geschäftsmodell basiert auf einer Kombination aus günstigen Anschaffungskosten, niedrigen Fremdkapitalzinsen, exklusiven Vertriebspartnern, dem zeitnahen Abverkauf der aufgeteilten Immobilien sowie der raschen Rückführung des Fremdkapitals. Dabei können Marktzyklen ausgenutzt werden um so das Portfolio zu optimieren.

Bis Ende 2003 hat die Gesellschaft außerhalb ihres Kerngeschäftes zudem den Weinhandel betrieben, wobei ausschließlich Weine aus der Produktion einer Schwestergesellschaft vertrieben wurden. In 2004 soll dieser Weinhandel im Rahmen der Konzentration auf die Kerngeschäftstätigkeit auf eine andere Konzerngesellschaft übertragen werden, die Ausgliederung verläuft wie geplant.

### STRATEGISCHER ANSATZ

Das Unternehmensziel der langfristig ausgerichteten, kontinuierlichen Wertsteigerung des Unternehmenswertes der SALVATOR Grundbesitz-AG basiert auf folgendem strategischen Ansatz:

#### Focus:

Die Gesellschaft konzentriert derzeit ihre Aktivitäten auf München und Umgebung.

#### Objekte:

Vorzugsweise werden große und mittlere Wohnanlagen sowie gemischt genutzte Objekte (Wohn- und Geschäftshäuser) mit guter Objektsubstanz und geringem Renovierungsbedarf erworben. Dabei kommen der Gesellschaft das langjährige Know-how sowie die umfassenden Kontakte von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem zu institutionellen Immobilienbesitzern (wie z.B. Banken und Versicherungen) zu gute. Zudem ist die Gesellschaft in der Vergangenheit beim Einkauf von Immobilienobjekten diszipliniert und preissensitiv vorgegangen. Vor einem endgültigen Ankauf werden die Objektsubstanz und der Renovierungsbedarf der potentiellen Immobilienobjekte grundsätzlich durch eigne Sachverständige der Gesellschaft eingeschätzt. Teilweise erfolgt der Erwerb einzelner Immobilienobjekte über KG-Projektgesellschaften, die speziell zu diesem Zweck errichtet werden (siehe Punkt 9.1) Unmittelbar nach dem Erwerb der Objekte wird regelmäßig mit der Aufteilung in einzelne Einheiten sowie dem Abverkauf dieser Einheiten begonnen (siehe Punkt 8.10). Die Gesellschaft ist dabei bestrebt, die Verkaufspreise der einzelnen Einheiten möglichst dem Markt angemessen zu kalkulieren und dann regelmäßig eher an unteren Bereich der Marktpreise anzusetzen. Dies soll zu einem schnelleren Abverkauf und damit zu einer kürzeren Kapitalbindung der Gesellschaft führen, was letztlich das unternehmerische Risiko der SALVATOR Grundbesitz-AG reduziert und ihren Gewinn erhöht. Käufer für die einzelnen Einheiten werden durch exklusiv an die SALVATOR Grundbesitz-AG gebundene Vertriebsorganisationen sowie aus den Reihen der Mieter der Einheiten geworben. In der Vergangenheit konnten die von der SALVATOR Grundbesitz-AG erworbenen Objekte nach deren Aufteilung zumeist effizient, zeitnah und in großen Stückzahlen mit Hilfe dieser Vertriebsorganisation verkauft werden.

#### Wertsteigerung:

Die SALVATOR Grundbesitz-AG sieht sich in der Lage, die relevanten Wertsteigerungsstufen wie Einkauf, Bewirtschaftung und Aufteilung von Immobilienobjekten selbständig zu erschließen. Beim Verkauf der aufgeteilten Immobilienobjekte bedient sich die Gesellschaft erfahrenen Vertriebspartnern.

#### Finanzierung:

Die Finanzierung von Objekten erfolgt regelmäßig über Fremd- und Eigenkapital im Verhältnis von ca. 80% zu 20%. Zukünftig wird der Eigenkapitalanteil auch mit Hilfe des Genusscheinkapitals dargestellt. Der Finanzierungsanteil des Genusscheinkapitals soll grundsätzlich 25% des gesamten Finanzierungsvolumens nicht überschreiten.

#### Zinsen:

Der Zinssatz für langfristige Immobilienfinanzierungen liegt seit geraumer Zeit auf einem sehr niedrigen Niveau. Zurzeit fremdfinanziert die SALVATOR Grundbesitz-AG ihre Investitionen, auch wegen der ihrem Geschäftsmodell innewohnenden vergleichsweise kurzen Finanzierungslaufzeiten, mit 3,5 bis 4,5% per anno.

#### Leverage Effekt:

Die im Rahmen der Finanzierung der einzelnen Immobilienobjekte angewendete Kombination aus niedrigem Fremdkapitalzins und verhältnismäßig geringer Eigenkapitalbindung ermöglicht der SALVATOR Grundbesitz-AG die Erwirtschaftung von attraktiven Renditen, was wiederum eine überdurchschnittliche Verzinsung des Genussscheinkapitalanteils zulässt.

#### Liquiditätsüberschüsse:

Überschüsse aus laufenden Immobilienobjekten werden vorrangig zur Tilgung des Fremdfinanzierungsanteils dieser Objekte verwendet und erst nachrangig zur Finanzierung neuer Objekte.

## 7. Markt und Wettbewerb

Die Angebots- bzw. Wettbewerbsstrukturen im Münchner Immobilienmarkt sind gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Anbietern und Nachfragern. Diese auch als "atomistisch" bezeichneten Märkte haben keinen Marktführer. Die Wettbewerbssituation kann demnach mit dem Markt gleichgesetzt werden.

### 7.1 DER MARKT IM ALLGEMEIN

Die Entwicklung des Immobilienmarktes seit 1995 in Deutschland hat in bestimmten Regionen bzw. in bestimmten Marktsegmenten einen Käufermarkt entstehen lassen, d.h. es besteht mehr Angebot an Immobilien als Nachfrage vorhanden ist. Dies ist in München zum Beispiel für Gewerbeimmobilien der Fall. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Objekten durch die derzeitige Wirtschaftslage Not leidend geworden, und sie werden z.T. unter dem tatsächlichen Marktwert zum Kauf angeboten.

### 7.2 DER MARKT IM SPEZIELLEN

Mit einer Konzentration von Unternehmen aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, verarbeitendes Gewerbe, Finanzdienstleistungen, Medien sowie Biotechnologie zählt die Region München und Umgebung nach wie vor zu den stärksten Wirtschaftsräumen Europas. Diese Wirtschaftskraft wird für weitere überregionale Zuwanderung sorgen. Ein durch Abwanderung ins Umland bedingter Bevölkerungsrückgang dürfte hierdurch ausgeglichen werden. Aktuell leben 1,22 Mio. Einwohner in der Stadt München. Bis zum Jahr 2015 soll die Bevölkerungszahl um etwa 3% leicht ansteigen. Angesichts eines andauernden Singularisierungsprozesses wird die Zahl von derzeit 752 000 Haushalten ungleich stärker anwachsen. (Quelle: Immobilienmarktübersicht für den Landkreis München der Hypovereinsbank AG, Stand April 2004).

Der Münchner Immobilienmarkt für Wohneigentum ist durch Preisstabilität auf vergleichsweise hohem Niveau und eine vergleichsweise hohe Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Sobald sich die generelle wirtschaftliche Lage weiter verbessert ist mit einem weiteren Anziehen der Miet- aber auch der Kaufpreise für Wohnraum zu rechnen.

Ende 2003 fehlten in München ca. 20 000 Wohneinheiten. Trotzdem gehen die Baufertigstellungen tendenziell weiter zurück. Die Preise für Wohneinheiten bewegen sich zurzeit bei durchschnittlich etwa 3.500,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl (Wohnfläche), für Neubauobjekte. Im Wiederverkauf werden gegenwärtig im Schnitt 2.700,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. gezahlt. Mit dem kommunalen Förderprogramm "München

Modell Eigentum" soll Durchschnittsverdienern der Immobilienerwerb erleichtert werden. Zu diesem Zweck stellt die Stadt insbesondere subventionierte Grundstücke bereit auf denen Eigentumswohnungen zu einem Maximalpreis von 2.550,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. errichtet und angeboten werden. Eigennutzer müssen allerdings mindestens fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz in München haben. Erwerben Kapitalanleger eine solche Wohnung, sind Mietpreisobergrenzen zu beachten (Quelle: Immobilienmarktübersicht für den Landkreis München der Hypovereinsbank AG, Stand April 2004).

Die oben geschilderte Marktlage unterstützt die Aktivitäten der SALVATOR Grundbesitz-AG, da diese ihre Wohnungen durchschnittlich zu etwa 1.800,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. und damit weit unter den oben genannten Werten anbietet und somit Mietern, Eigentümern und Kapitalanlegern einen Immobilienerwerb zu wettbewerbsfähigen Preise ermöglicht.

Nach hohen Steigerungsraten in den letzten Jahren insbesondere bis 2001 hat sich das Mietniveau für Wohneinheiten in München auf hohem Niveau stabilisiert. Derzeit werden in guten Lagen für Erstvermietungen etwa 12,- EUR/m<sup>2</sup> an Miete erzielt. Bei Wiedervermietung liegt das Mietniveau um nur ca. 10% darunter. Nach einer Prognose der Hypovereinsbank AG dürfte dieses Mietniveau in den nächsten Jahren um etwa 2% pro Jahr steigen. Auch diese Entwicklung unterstützt die Aktivitäten der SALVATOR Grundbesitz-AG, da die bisherigen Mieter der von der SALVATOR Grundbesitz-AG erworbenen Objekte nach der Aufteilung ein wichtiges Käuferpotential darstellen.

## 8. Angaben zur Gesellschaft

### 8.1 GRÜNDUNG, SITZ UND GEGENSTAND

Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft wurde am 20. Mai 1996 gegründet und am 19. August 1996 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter Nummer HRB 113889 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Notzing, Landkreis Erding, Oberbayern. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Besondere Vorteile im Sinne des § 26 Abs. I AktG zu Lasten der Gesellschaft sind den Gründungsaktionären, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat nicht eingeräumt worden.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht beschränkt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundbesitz. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie ist ferner berechtigt, andere Unternehmen zu errichten, zu erwerben sowie sich an anderen Unternehmen zu beteiligen. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise solchen Unternehmen überlassen.

Die Verwaltungsanschrift der Gesellschaft lautet: SALVATOR Grundbesitz-AG, Schlossstraße 16, 85445 Notzing.

### 8.2 KAPITALVERHÄLTNISSE

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 06. April 2004, eingetragen ins Handelsregister am 13. April 2004 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.279.252,28 um EUR 2.720.747,80 auf insgesamt EUR 4.000.000,- erhöht. Diese Kapitalerhöhung erfolgte teilweise durch Umwandlung von Gewinnrücklagen der Gesellschaft (in Höhe von EUR 2.149.747,72) sowie gegen Bareinlage (in Höhe von EUR 571.000,-). Bis zu dieser Kapitalerhöhung war das Grundkapital in Höhe von EUR 1.279.252,28 eingeteilt in 2.502 auf den Inhaber lautende Aktien im Nennbetrag von je EUR 511,29. Im Zuge dieser Kapitalerhöhung wurde der Nennwert je Inhaberaktie auf EUR 1.000,- erhöht, so dass das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 4.000.000,- nun in 4.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1.000,- eingeteilt ist. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die neuen Aktien nehmen am Gewinn des laufenden Geschäftsjahres voll teil.

Derzeit sind keine Optionen, Optionsscheine oder Wandelschuldverschreibungen begeben, die ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Aktien einräumen.

Gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 14.01.2004 und vom 10.03.2004 ist der Vorstand ermächtigt Genussscheine im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,- zu begeben.

Gemäß den Beschlüssen des Vorstandes vom 20.01.2004 und vom 10.03.2004 wurde von dieser Ermächtigung in vollem Umfang Gebrauch gemacht, und die Emission von bis zu 150.000 Genussscheinen, die Gegenstand dieses Verkaufsprojektes sind, beschlossen.

### 8.3 ALLEINAKTIONÄR

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde in voller Höhe, also in Höhe von EUR 4.000.000,- von der SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 57710, übernommen, deren Anteile sich wiederum im Alleineigentum von Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, Rechtsanwalt, Schlossstrasse 16, 85445 Notzing, befinden.

### 8.4 ORGANE DER GESELLSCHAFT

Der Vorstand der Gesellschaft besteht satzungsgemäß aus einer oder mehreren Personen.

Alleinvorstand und alleinvertretungsberechtigt ist gegenwärtig: Frau Susanne Klimek, Kauffrau. Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar. Für ihre Tätigkeit erhält Frau Klimek derzeit zusätzlich zu ihrer fixen Vergütung in Höhe von EUR 120.000,00 p. a. eine erfolgsabhängige, variable Komponente.

Frau Susanne Klimek wurde 1960 in Freising geboren. Frau Klimek startete Ihre berufliche Laufbahn nach Abschluss der kaufmännischen Ausbildung 1976 in der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG, in der Sie insgesamt 20 Jahre tätig war. Der berufliche Werdegang von Frau Klimek im Detail:

- Seit 1985 Gruppenleiterin Personal im Zentrale-Personal-Bereich
- Seit 1991 Abteilungsleiterin Fachbereich Organisation und Personal im Geschäftsbereich Berlin
- Seit 1993 Leiterin Stabsstelle Personal im Unternehmensbereich Investment Management
- Seit 1997 SALVATOR Grundbesitz-AG – Vorstand

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht satzungsgemäß aus 3 Mitgliedern:

- Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, München, Vorsitzender
- Herr Alt-Landrat und Parl. Staatssekretär a.D. Wolfgang Gröbl, Warngau
- Herr Steuerberater und Finanzvorstand a.D. (Löwenbräu AG) Volker Gebhard, München

Die Aufsichtsratsmitglieder sind unter der Anschrift der Gesellschaft, Schlossstraße 16, 85445 Notzing, erreichbar. Keines der Aufsichtsratsmitglieder hat zurzeit weitere Aufsichtsratsmandate inne.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, geboren 1951 in München, ist, über die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, deren Geschäftsführer er ist, indirekt alleiniger Eigentümer der SALVATOR Grundbesitz-AG. Er ist im Sinne eines so genannten "aktiven Aufsichtsrates" maßgeblich an der strategischen und operativen Entwicklung der Gesellschaft beteiligt. Auch basiert der bisherige Erfolg der SALVATOR Grundbesitz-AG nicht zuletzt auf der Nutzung des umfangreichen Kontaktnetzwerkes von Graf Thun und Hohenstein. Nachfolgend wird der berufliche Werdegang des Grafen Thun und Hohenstein im Detail dargelegt:

- Seit 1981 selbständiger Rechtsanwalt in München  
Seit 1984 im Immobilienbereich als Investor tätig  
1987 Kauf der SALVATOR Vermögensverwaltung GmbH, der Muttergesellschaft der SALVATOR Grundbesitz-AG, von den Privatbanken August Lenz und Maffei & Co.  
Seit 1996 Aufsichtsratsvorsitzender der SALVATOR Grundbesitz-AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von jeweils jährlich EUR 5.000,-.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die ordentliche Hauptversammlung beschließt insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Wahl des Abschlussprüfers, die Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats und über die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern sowie über die Feststellung des Jahresabschlusses.

#### 8.5 GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### 8.6 BEKANNTMACHUNGEN

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger.

#### 8.7 RECHTSSTREITIGKEITEN

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, sind weder anhängig gewesen noch sind nach ihrer Kenntnis solche Verfahren anhängig oder angedroht.

#### 8.8 PATENTE/LIZENZEN

Die Gesellschaft ist nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für ihre Geschäftstätigkeit sind.

#### 8.9 INVESTITIONEN

Die SALVATOR Grundbesitz-AG verfolgt, entsprechend ihrem Geschäftsmodell, den Erwerb, die Aufteilung und die Veräußerung von ausgewählten Immobilienobjekten, überwiegend in München und Umgebung. Mit dem verstärkten Ankauf von Wohnimmobilien soll die bisherige positive Entwicklung des Geschäftes auch 2004 kontinuierlich weiter ausgebaut werden. Noch in diesem Jahr soll ein großes neues Objekt mit ca. 200 Wohnungen und Einkaufsvolumen von Euro 15 - 20 Millionen akquiriert werden. Ein weiteres Objekt mit Einkaufsvolumen von ca. Euro 7,5 Millionen ist ebenfalls angedacht.

Außer den Investitionen in Immobilien sind keine nennenswert anderen Anschaffungen geplant.

#### 8.10 GRUNDBESITZ

Zum Zeitpunkt der Emission der Genussscheine ist die Gesellschaft Eigentümerin der nachfolgend beschriebenen Immobilien. Es ist zu beachten, dass diese Immobilien, entsprechend dem Geschäftsmodell der SALVATOR Grundbesitz-AG ganz überwiegend aufgeteilt und die aufgeteilten Einheiten veräußert werden. Im Regelfall ist eine Immobilie nach etwa drei Jahren ab Verkaufsbeginn ganz überwiegend verkauft. Die SALVATOR Grundbesitz-AG verliert somit über einen Zeitraum von drei Jahren sukzessiv ihr Eigentum an der ursprünglich erworbenen Immobilie. Die mittels der einzelnen Verkäufe erzielten Verkaufserlöse werden umgehend zur Reduzierung der Bankverbindlichkeiten verwendet, die zum Erwerb der Immobilie aufgenommen wurden (Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital regelmäßig 20% zu 80%):

## 8.10.1 VERKAUFSIMMOBILIEN

### München, Titurelstraße 2, 4-12

- Wohnhaus mit 156 Wohnungen, 27 Hobbyräumen, 96 Tiefgaragenstellplätze
- Nutzfläche 13.563,84 m<sup>2</sup> (davon fallen 12.698,56 m<sup>2</sup> auf die Wohnungen und 865,28 m<sup>2</sup> auf die Hobbyräume)
- Baujahr 1966 (Nr. 2) bzw. 1967 (Nr. 4-12)
- 2000 erfolgten diverse Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Fassaden- und Balkonsanierungen)
- Versicherungswert EUR 15.450.000,- (Thuringia Versicherung)
- Bis 31.12.2003 waren 112 Wohnungen, 27 Hobbyräume und 89 Tiefgaragen verkauft

### München-Lohhof, Stadionstraße 6

- Wohnhaus mit 81 Wohnungen und 82 Tiefgaragenstellplätzen
- Nutzfläche 5.967,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1975
- 2003 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage (Wärmecontracting)
- Versicherungswert EUR 8.096.830,00 (Thuringia Versicherung)
- Bis 31.12.2003 waren 42 Wohnungen und 38 Tiefgaragen verkauft
- Als Eigentümerin dieser Immobilie ist im Grundbuch derzeit noch die SALVATOR GmbH & Co. Objekt KG, München, eingetragen. Diese Gesellschaft wurde mit Eintragung ins Handelsregister vom 11.09.2001 in SALVATOR GmbH & Co. Stadionstraße KG umfirmiert und ist mit Verschmelzungsvertrag vom 29.11.2002 auf die SALVATOR Grundbesitz-AG verschmolzen worden.

## 8.10.2 BESTANDSIMMOBILIEN

### Kunstblock Ottostrasse II und I3, München

- Wohn- und Geschäftshaus (30 Wohnungen, 5 Büros, 1 Praxis, 10 Ladenlokale, 2 Lager und 5 Tiefgaragenstellplätze)
- Nutzfläche 4.873,45 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1956/57
- Bis heute erfolgten diverse Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Treppenhäuser, Wohnungen, Heizanlage). Durch die Genehmigung des Dachgeschossausbaus hat die Immobilie einen deutlichen Wertanstieg erfahren.
- Versicherungswert EUR 10.300.000,00 (Thuringia Versicherung)

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist zu 4,76/100 Bruchteilseigentümerin der Immobilie. Der SALVATOR GmbH & Co. Kunstblock KG steht ein Bruchteil von 95,24/100 an der Immobilie zu. Der Kunstblock Ottostrasse II und I3 ist somit

vollständig im Eigentum der beiden oben genannten Gesellschaften (siehe auch Punkt 9.1.2). Die Immobilie soll weiterhin im Bestand gehalten werden.

### Tegernsee

- Grundstück (unbebaut, Grünland)
- Grundstücksfläche ca. 8000 m<sup>2</sup>
- Eine aktive Verwertung ist derzeit nicht vorgesehen

Weitere Immobilien werden von Tochtergesellschaften der SALVATOR Grundbesitz-AG gehalten (siehe Punkte 9.1.1 bis 9.1.3).

## 8.11 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die SALVATOR Grundbesitz-AG plant keinerlei Ausgaben für Forschung und Entwicklung, weil dies ihr Geschäftsmodell nicht erfordert.

## 8.12 ABSCHLUSSPRÜFER

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist eine mittelgrosse Kapitalgesellschaft i. S. von § 267 Abs. 2 HGB. Sie wurde erstmals 2003 prüfungspflichtig. Der Jahresabschluss 2003 der Gesellschaft wurde von der ARISTION Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bauerstraße 28, 80796 München, geprüft.

## 9. Unternehmensbeteiligungen/Struktur der Gesellschaft

### 9.1 BETEILIGUNGEN

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die SALVATOR Grundbesitz-AG an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- Alleinige Kommanditistin zu EUR 5.112,92 an der SALVATOR GmbH & Co. Hörhammerbräu KG, Sitz Notzing.
- Alleinige Kommanditistin zu EUR 5.112,92 an der SALVATOR GmbH & Co. Kunstblock KG, Sitz München, eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 73635. Zudem hat die SALVATOR Grundbesitz-AG bis zum 31.12.2003 eine Einlage in das Kapitalkonto II der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.440.742,20 geleistet.
- Alleinige Kommanditistin zu EUR 5.112,92 an der SALVATOR GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG, Sitz Notzing, eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 73634.

Die nachfolgende Strukturierung einzelner Immobilienprojekte in Kommanditgesellschaften hat vor allem steuerliche Gründe. Als Alleineigentümerin der Kommanditgesellschaften kann die SALVATOR Grundbesitz-AG allerdings über die Immobilien grundsätzlich so verfügen wie wenn sie diese direkt im Eigentum halten würde. Für den Genussscheininhaber entstehen durch die gewählte Strukturierung grundsätzlich keine Nachteile.

#### 9.1.1 SALVATOR GMBH & CO. HÖRHAMMERBRÄU KG

Die SALVATOR GmbH & Co. Hörhammerbräu KG wurde mit notariellem Vertrag vom 22.12.1998 gegründet. Die Gesellschaft ist unter HRA 73671 ins Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von gesellschaftseigenen Immobilien. Die Gesellschaft ist eine Projektgesellschaft, deren einziger Vermögenswert folgende Immobilie ist:

##### Hörhammerbräu, Konrad-Adenauer-Strasse 12, Dachau

- Gewerbe mit Gaststätte und Hotel-Nutzung
- Nutzfläche ca. 4.500 m<sup>2</sup> (Grundfläche 4.036 m<sup>2</sup>)
- Baujahr 1875
- Das Objekt weist eine mögliche Nutzfläche von ca. 4.500 qm aus. Ein neues Nutzungskonzept wurde dem Bauausschuss der Stadt Dachau präsentiert und fand volle Zustimmung. Derzeit werden Verhandlungen mit möglichen Investoren geführt. Das Objekt soll verkauft werden
- Versicherungswert EUR 3.341.320,00 (Thuringia Versicherung)

Persönlich haftender Gesellschafter ist die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing, eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 57710.

#### 9.1.2 SALVATOR GMBH & CO. KUNSTBLOCK KG

Die SALVATOR GmbH & Co. Kunstblock KG wurde mit notariellem Vertrag vom 22.12.1998 gegründet. Die Gesellschaft ist unter HRA 73635 ins Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von gesellschaftseigenen Immobilien. Die Gesellschaft ist eine Projektgesellschaft, deren einziger Vermögenswert folgende Immobilie ist:

##### Kunstblock Ottostrasse II und I3, München

- Wohn- und Geschäftshaus (30 Wohnungen, 5 Büros, 1 Praxis, 10 Ladenlokale, 2 Lager und 5 Tiefgaragenstellplätze)
- Nutzfläche 4.873,45 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1956/57
- Bis heute erfolgten diverse Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Treppenhäuser, Wohnungen, Heizanlage). Durch die Genehmigung des Dachgeschossausbaus hat die Immobilie eine deutliche Wertanstieg erfahren.
- Versicherungswert EUR 10.300.000,00 (Thuringia Versicherung)

Die SALVATOR GmbH & Co. Kunstblock KG ist zu 95,24/100 Bruchteilseigentümerin der Immobilie (siehe auch Punkt 8.10.2). Die Immobilie soll weiterhin im Bestand gehalten werden. Persönlich haftender Gesellschafter ist die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, München, eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 57710.

#### 9.1.3 SALVATOR GMBH & CO. MILBERTSHOFENER STRASSE KG

Die SALVATOR GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG wurde mit notariellem Vertrag vom 22.12.1998 gegründet. Die Gesellschaft ist unter HRA 73634 ins Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen.

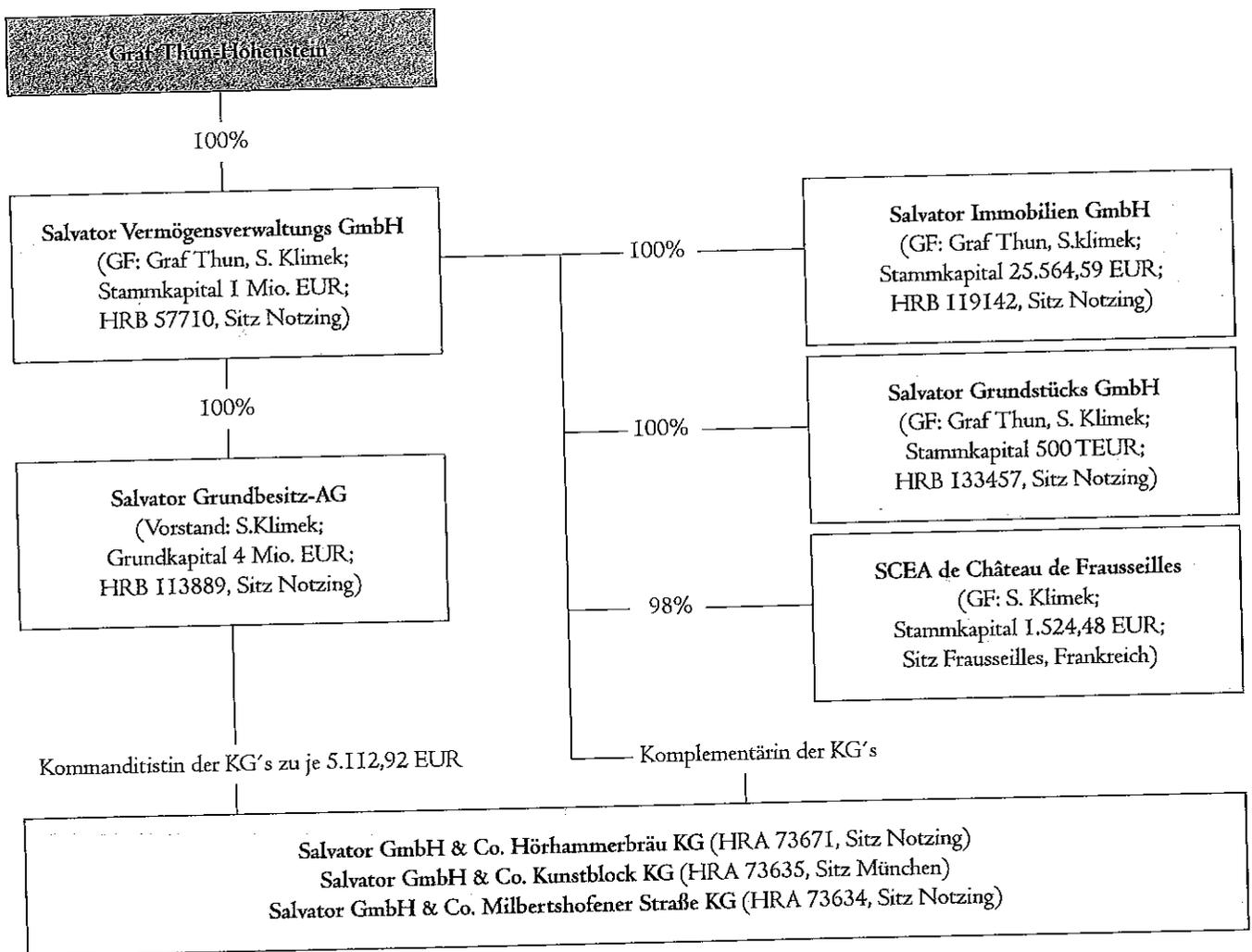
Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von gesellschaftseigenen Immobilien. Die Gesellschaft ist eine Projektgesellschaft, deren einziger Vermögenswert folgende Immobilie ist:

##### Milbertshofener Straße 9 und 9a, München

- Gewerbe und 6 Garagen (eine Wohnung, ein Lager/Keller, 11 Stellplätze/Garagen)
- Nutzfläche 2.169 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1953/54
- Schaffung von insgesamt 2.500 qm Baurecht/Neubebauung des vorhandenen Grundstücks (Genehmigung Bauvorbescheid liegt vor), das Objekt inklusive Baurecht wird verkauft
- Versicherungswert EUR 1.287.500,00 (Thuringia Versicherung)

Persönlich haftender Gesellschafter ist die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing, eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 57710.

9.2 ÜBERSICHT ÜBER DIE SALVATOR GRUPPE



Die links beschriebene Struktur der SALVATOR Gruppe ist historisch bedingt und hat unter anderen steuerliche Gründe.

Geschäftszweck der SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH, der Muttergesellschaft der SALVATOR Grundbesitz-AG ist der Erwerb, die Neu- und Umgestaltung, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensgegenständen aller Art, insbesondere von Immobilien, in gewerbsmäßiger Form und zum Zweck der Gewinnerzielung. Die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH ist daher teilweise in den gleichen Geschäftsbereichen tätig, wie die SALVATOR Grundbesitz-AG. So hält die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH insbesondere Immobilienobjekte im Bestand.

Die Schwestergesellschaften SALVATOR Immobilien GmbH und SALVATOR Grundstücks GmbH sind, vergleichbar den Kommanditgesellschaften, Projektgesellschaften. Als solche sind auch sie Eigentümer von Immobilienobjekten die nach Aufteilung sukzessive veräußert werden. Darüber hinaus befinden sich auch in diesen Gesellschaften Bestandsimmobilien, die nicht zur Aufteilung bestimmt sind.

Der Geschäftszweck der Schwestergesellschaft SCEA de Chateau de Frausseilles ist die Produktion von Wein in Frankreich.

### 9.3 WESENTLICHE VERTRÄGE INNERHALB DER SALVATOR GRUPPE

#### 9.3.1 BEHERRSCHUNGS- UND GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGE

Zwischen der SALVATOR Immobilien GmbH und der SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wie folgt:

- Mit Datum vom 04.12.2000 wurde zwischen der SALVATOR Beteiligungs GmbH und der SALVATOR Immobilien GmbH ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zugunsten der SALVATOR Beteiligungs GmbH als deren ehemalige Muttergesellschaft geschlossen.
- Durch die Verschmelzung der SALVATOR Beteiligungs GmbH mit der SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH zum 31.12.2001 gingen die obgenannten Rechte der SALVATOR Beteiligungs GmbH auf die SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH über.

Weitere Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge bestehen zur Zeit nicht.

#### 9.3.2 DARLEHENSVERTRÄGE

Gemäß Rahmenvereinbarung vom 15.01.1998 werden die gegenseitigen Verrechnungskonten aller Firmen der Unternehmensgruppe – mit Ausnahme der SCEA Chateau de Frausseilles – jeweils mit 6 % p.a. verzinst.

Per 31.12.2003 bestanden aufgrund dieser Rahmenvereinbarung im Konzern folgende Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Gesellschaften (Beträge in Euro):

GLÄUBIGER	SCHULDNER						
	Salvator GmbH & Co Kunstblock	Salvator GmbH & Co Hörhammerbräu KG	Salvator GmbH & Co Milbertshofener Strasse KG	Salvator Grundbesitz-AG	Salvator Immobilien GmbH	Salvator Grundstücks GmbH	Salvator Vermögensverwaltungs GmbH
Salvator GmbH & Co Kunstblock KG				456.967			
Salvator Immobilien GmbH	26.227	436	211	1.914.103		82.840	
Salvator Vermögensverwaltungs GmbH	23.970				330.237		
Salvator Grundstücks GmbH	1.137	273					384.845
Salvator Grundbesitz AG		2.211	150.372			1.579.842	1.494.174
<b>Summe der Verbindlichkeiten an Unternehmen der Gruppe</b>	<b>51.334</b>	<b>2.920</b>	<b>150.583</b>	<b>2.371.070</b>	<b>330.237</b>	<b>1.662.682</b>	<b>1.879.019</b>

Berechnungsbeispiel: So schuldet etwa die SALVATOR GmbH & Co Kunstblock KG anderen Unternehmen der SALVATOR Gruppe in Summe Euro 51.334,-. Insgesamt schulden sich die Konzerngesellschaften per 31.12.2003 untereinander einen Betrag von Euro 6.447.845,-.

9.4 GEWÄHRUNG VON DARLEHEN AN  
KONZERNGESELLSCHAFTEN DURCH DEN  
GESELLSCHAFTER

Verbindlichkeiten von SALVATOR Konzerngesellschaften gegenüber dem Gesellschafter Graf von Thun und Hohenstein bestanden zum 31.12.2003 wie folgt (Beträge in Euro):

GLÄUBIGER	SCHULDNER						
	Salvator GmbH & Co Kunstblock	Salvator GmbH & Co Hörhammerbräu KG	Salvator GmbH & Co Milbertshofener Strasse KG	Salvator Grundbesitz-AG	Salvator Immobilien GmbH	Salvator Grundstücks GmbH	Salvator Vermögensverwaltungs GmbH
Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein	64.773	2.556	10.762	1.549.128	1.458	1.187.083	3.055.017

Die Zinssätze für die von Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein an Gesellschafter der SALVATOR Gruppe gewährten Darlehen betragen generell 6 Prozent p. a. Einzig im Falle der Verbindlichkeiten der SALVATOR Vermögensverwaltungs GmbH von Euro 3.055.017,- Millionen werden die durch die Refinanzierung bedingten deutlich höheren Zinskonditionen von etwa 10 Prozent p.a. direkt durchgereicht. Insgesamt schulden die Konzerngesellschaften der SALVATOR Gruppe Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein einen Betrag von Euro 5.870.777,-.

## 10. Finanzdaten

---

In der Folge werden die von der SALVATOR Grundbesitz-AG, Notzing, erstellten Finanzdaten des Jahresberichtes mit allgemeinen Angaben, sonstigen Angaben, sowie der Lagebericht dargestellt. Diese Informationen wurden, unter Einbeziehung der Buchhaltung, entsprechend dem Prüfungsauftrag im Rahmen der nach §§ 316 ff. HGB durchzuführenden Prüfung durch die ARISTON Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und mit dem Bestätigungsvermerk versehen.

10.1 BILANZ ZUM 31.12.2003

AKTIVA	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
I. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.746,00	11.428,00
II. Sachanlagen			
I. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	804.381,45		811.563,45
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.228,00	870.609,45	83.370,00
III. Finanzanlagen			
I. Beteiligungen		2.450.968,04	2.244.190,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
I. fertige Erzeugnisse und Waren		11.180.968,71	23.799.509,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.544,92		941.227,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.226.598,87		3.253.684,19
3. sonstige Vermögensgegenstände	157.306,36	3.434.450,15	60.302,47
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.082.834,27	4.747.843,92
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.012,00	936,98
		<b>22.029.588,62</b>	<b>35.954.056,84</b>

PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		1.279.252,28	1.279.252,28
II. Gewinnrücklagen			
I. gesetzliche Rücklage		127.925,23	77.391,15
III. Gewinnvortrag		929.484,85	930.743,58
IV. Bilanzgewinn		1.221.115,10	1.860.228,43
<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Steuerrückstellungen	567.498,60		249.200,74
2. sonstige Rückstellungen	320.898,13	888.396,73	273.308,86
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.843.400,66		21.184.150,45
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 6.662.370,37 (EUR 5.359.131,85)			
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	441.208,00		8.501.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 441.208,00 (EUR 8.501.000,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.833,73		309.578,13
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 57.833,73 (EUR 309.578,13)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.371.069,89		960.814,69
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.371.069,89 (EUR 960.814,69)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.869.902,15	17.583.414,43	2.186.317,10
- davon aus Steuern EUR 4.954,87 (EUR 20.897,58)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 5.683,73 (EUR 7.365,20)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.869.902,15 (EUR 2.186.317,10)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	3.558,59
		<b>22.029.588,62</b>	<b>35.954.056,84</b>

## I0.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG FÜR DAS KALENDERJAHR 2003

	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
I. Umsatzerlöse		17.235.594,97	100%	13.512.958,16
2. sonstige betriebliche Erträge		4.105,12	0,02	219.178,61
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		14.292.060,14	82,92	9.555.367,69
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	314.646,40			495.999,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 2.146,19 (EUR 1.752,00)	34.321,48	348.967,88	2,02	40.369,78
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		37.703,41	0,22	39.327,69
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		708.424,99	4,11	449.200,27
7. Erträge aus Beteiligungen		518.367,31	3,01	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 179.912,01 (EUR 131.660,58)		187.782,68	1,09	131.845,84
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 129.158,55 (EUR 9.179,06)		794.383,00	4,61	1.291.566,26
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.764.310,66</b>	<b>10,24</b>	<b>1.992.150,99</b>
II. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	491.382,04			76.149,36
12. sonstige Steuern	1.279,44	492.661,48	2,86	2.412,77
13. Jahresüberschuss		1.271.649,18	7,38	1.913.588,86
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		50.534,08	0,29	53.360,43
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>1.221.115,10</b>	<b>7,08</b>	<b>1.860.228,43</b>

### 10.3 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTJAHR 2003

#### I. ALLGEMEINE ANGABEN

##### Gliederungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der SALVATOR Grundbesitz-AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es wird von der Vereinfachungsregel nach R 44 Abs. 2 EStR Gebrauch gemacht. Die Abschreibungssätze liegen zwischen 2,0% und 40,0%.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von Euro 410,00 wurden im Jahr des Zugangs aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten

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

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.

Die übrigen Posten des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten bilanziert.

Das Grundkapital der Gesellschaft lautet auf Euro 1.279.252,28. Es ist eingeteilt in 2.502 Inhaberaktien im Nennbetrag zu je Euro 511,29.

Die gesetzliche Gewinnrücklage beträgt zum 31.12.2003 Euro 127.925,23 (Vorjahr Euro 77.391,15); sie entspricht § 150 AktG.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt und ggf. gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 EStG mit einem Zinssatz von 5,5% p. a. abgezinst.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG hat zum 29.II.2002 ihren Sitz von München nach Oberding/Notzing verlegt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die im Vorjahr unter den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren ausgewiesenen Aufwendungen für die Kosten des Weinvertriebs wurden im Berichtsjahr in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert und dort ausgewiesen.

Desweiteren wurden im Vorjahr als debitorische Kreditoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Anzahlungen auf Wohnungskäufe mit Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten im Folgejahr im Berichtsjahr in die Bilanzposition erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen umgegliedert.

Grundlagen für die Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro

Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden.

Forderungen und Verbindlichkeiten in fremder Währung sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag bewertet. Soweit der Kurs am Tage des Geschäftsvorfalles bei Forderungen darunter bzw. bei Verbindlichkeiten darüber lag, ist dieser angesetzt.

II. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN  
POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

Bruttoanlagenspiegel

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

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2003	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2003	Zuschrei- bungen	Buchwert 31.12.2003
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0135 EDV-Software	24.881,57	1.139,44			17.275,01		8.746,00
0302 Objekt Ottostr.	560.165,75				28.010,61		532.155,14
0305 Grundstücke Tegernsee	260.779,31				0,00		260.779,31
0320 Einrichtungen für Wohnbauten	14.212,00				2.765,00		11.447,00
0520 PKW	1.965,92	1.000,00	1.965,92		200,00		800,00
0650 Büroeinrichtung	72.375,18				43.487,18		28.888,00
0670 GWG bis 410 Euro	7.998,56	2.004,87	2.004,87		7.998,56		0,00
0690 Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.551,68	7.306,10			112.317,78		36.540,00
	<b>1.083.929,97</b>	<b>11.450,41</b>	<b>3.970,79</b>		<b>212.054,14</b>		<b>879.355,45</b>

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forde-  
rungen gegenüber dem Gesellschafter SALVATOR Vermögensver-  
waltungs GmbH in Höhe von Euro 1.494.174,15 enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusam-  
men:

Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00 Euro
Steuern	202,00 Euro
übrige	157.104,36 Euro
	<b>157.306,36 Euro</b>

Gliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 HGB

	Gesamt	bis zu I Jahr	über I Jahr bis zu 5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	12.843.400,66	6.662.370,37	6.181.030,29	0,00
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	441.208,00	441.208,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.833,73	57.833,73	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.371.069,89	2.371.069,89	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern Euro 4.954,87 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.683,73	1.869.902,15	1.869.902,15	0,00	0,00
	<b>17.583.414,43</b>	<b>11.402.384,14</b>	<b>6.181.030,29</b>	<b>0,00</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich besichert. Des Weiteren wurden laufende und zukünftige Mieteinnahmen zu Sicherungszwecken an die Bank abgetreten.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB  
Per 31. Dezember 2003 bestanden keine Haftungsverhältnisse i.S. des § 285 HGB.

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	
aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	10.500.000,00 Euro
aus treuhänderisch gehaltenen Bankverbindlichkeiten	144.093,74 Euro
<b>Summe</b>	<b>10.644.093,74 Euro</b>

Der Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse betrifft verbundene Unternehmen.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen  
 Zum 31. Dezember 2003 bestanden Leasingverträge bis längstens II/2005 mit einer jährlichen Leasingbelastung von Euro 38.743,75.

Steuern vom Einkommen und Ertrag  
 Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Von Euro 491.382,04 Steueraufwand entfallen Euro 491.382,03 auf das Berichtsjahr.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung  
 Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt Euro 1.271.649,18.

Ein Betrag von Euro 50.534,08 wird in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 1.221.115,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

### III. SONSTIGE ANGABEN

Aufsichtsrat  
 Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, München, Rechtsanwalt -Vorsitzender-

Volker Gebhard, München, Vorstand a.D.

Wolfgang Gröbl, Warngau, Staatssekretär a.D.

Vorstand  
 Susanne Klimek, München, Kauffrau

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und des Vorstandes  
 Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr Euro 15.338,76.

Bezüglich der Gesamtbezüge des Vorstandes wird auf die Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB verwiesen.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes belaufen sich im Geschäftsjahr Euro 274285,20

Bezüge früherer Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.

Gewährte Vorschüsse und Kredite an den Vorstand  
 Kredite und Vorschüsse an Mitglieder des Vorstandes wurden nicht gewährt.

Sonstige Angaben  
 Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag
Forderungen	1.494.174,15 Euro

Angaben über den Anteilsbesitz  
 Gemäß § 285 Nr. II HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

	Anteil	Kommandit-	Jahres-
	%	kapital	ergebnis
		Euro	Euro
SALVATOR GmbH & Co. Kunstblock KG, Notzing	100	5.112,92	478,4
SALVATOR GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG, Notzing	100	5.112,92	39,9
SALVATOR GmbH & Co. Hörhammerbräu KG, Notzing	100	5.112,92	- 86,7
		15.338,76	431,6

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer  
 Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 6 Arbeitnehmer beschäftigt.

Personalaufwand  
 Der Personalaufwand des Geschäftsjahrs beträgt Euro 348.967,88 und gliedert sich wie folgt:

a) Löhne und Gehälter	314.646,40 Euro
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung	34.321,48 Euro
davon für Altersversorgung	2.146,19 Euro

Oberding/Notzing, den 15. März 2004  
 SALVATOR Grundbesitz-AG

Der Vorstand  
 Susanne Klimek

#### 10.4 LAGEBERICHT

##### Geschäftsbereiche

Die SALVATOR Grundbesitz-AG betreibt den Handel mit Immobilien, hält darüber hinaus Beteiligungen an mehreren Kommanditgesellschaften und verwaltet eigenen Grundbesitz. Ergänzend hierzu wird seit einiger Zeit ein Weinhandel betrieben, der zukünftig noch weiter ausgebaut werden soll. Es werden lediglich Weine aus der Produktion einer Schwestergesellschaft vertrieben – keine Fremdweine.

Das Geschäftsjahr 2003 verlief den Erwartungen entsprechend. Der Bereich der eigenen Immobilien bestand aus einem unbebauten Grundstück am Tegernsee und einer vermieteten Gewerbeinheit in München, Ottostrasse 13.

Die Kommanditgesellschaften, an denen die SALVATOR Grundbesitz-AG als Kommanditistin beteiligt ist, haben überwiegend positive Ergebnisse erzielt.

Aus dem Immobilienbestand des Umlaufvermögens wurde im Geschäftsjahr 2003 die Wohnanlage Willibald-/Reutterstrasse als Gesamtobjekt verkauft. Die Wohnanlagen Stadionstrasse und Titurelstrasse sind bereits seit dem Vorjahr im Einzelvertrieb.

##### Das Geschäftsjahr 2003

Der Geschäftsbetrieb der SALVATOR Grundbesitz-AG war durch die allgemein schwache konjunkturelle Lage nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Umsatzerlöse konnten im Geschäftsjahr 2003 um TEuro 3.723 gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr TEuro 17.236 erhöht werden.

Bedingt durch den im Rahmen der Veräußerung eines Gesamtobjektes branchenüblich höheren Wareneinsatz ist dabei jedoch der Rohertrag im Verhältnis zum Vorjahr gesunken. Durch die inzwischen erreichte hohe Abverkaufsquote von rund 70% zum Ende des Geschäftsjahres 2003 ist auch der Rohgewinnanteil aus der Veräußerung der Wohnungen Titurelstrasse leicht rückläufig. Durch personelle Umstrukturierungen konnte der Personalaufwand im Verhältnis zum Vorjahr um TEuro 204 auf TEuro 331 reduziert werden. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist vor allem auf die verstärkten Aktivitäten im Bereich des Weinmarketings zurückzuführen.

Die aus dem Abverkauf der Immobilien des Umlaufvermögens erzielten Erlöse wurden in erster Linie zur Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verwendet. Dadurch konnte das negative Zinsergebnis von TEuro 1.160 im Vorjahr auf TEuro 607 gesenkt werden.

Die aus Vorjahren noch verbliebenen steuerlichen Verlustvorträge wurden im Geschäftsjahr vollständig ausgeglichen. Das über-

steigende Ergebnis führte zu einer Steuerbelastung in Höhe von TEuro 491.

Das positive Jahresergebnis und die Reduzierung der Bilanzsumme haben die Eigenkapitalsituation der SALVATOR Grundbesitz-AG weiter verbessert. Die Eigenkapitalquote konnten von 6,4% im Vorjahr auf 16,2% erhöht werden.

##### Ausblick auf das Geschäftsjahr 2004

Zur Stärkung der Kapitalbasis unserer Gesellschaft planen wir die Ausgabe von Genussscheinen mit einem Volumen von 10 Millionen Euro.

Die hieraus gewonnene Liquidität dient uns als wesentliche Basis zum geplanten Erwerb neuer Vertriebsobjekte.

In unserer langfristigen strategischen Ausrichtung ist auch der konsequente weitere Ausbau des Geschäftsbereichs Weinhandel geplant. Zum Aufbau eines europaweiten Vertriebsnetzwerkes werden wir unsere Präsenz auf den entsprechenden Fachmessen ausbauen.

##### Risiken

Für das Unternehmen bestehen die allgemeinen Marktrisiken. Durch die Ausgabe von Genussscheinen beabsichtigen wir, eine Reduzierung des Finanzierungsrisikos zu erreichen.

Durch konsequente regionale Beschränkungen unseres Geschäftsbereiches Immobilienvertrieb sichern wir unsere Marktkenntnis und Markttkontakte und reduzieren geschäftsspezifische Risiken, die sich aus Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien ergeben können. Darüber hinaus haben wir für all in unserem Eigentum befindlichen Immobilien umfassende Gebäudeversicherungen abgeschlossen.

##### Vorgänge nach Schluss des Geschäftsjahres

Im operativen Geschäft sind bis zur Erstellung dieses Berichtes im Jahr 2004 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Umsatzerlöse bewegen sich auf dem geplanten Niveau.

Notzing, den 08. März 2004

Der Vorstand  
Susanne Klimek

#### 10.5 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

"Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SALVATOR Grundbesitz-AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag 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 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 Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 15. März 2004

ARISTON  
Revision und Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard  
Wirtschaftsprüfer

Heuberger  
Wirtschaftsprüfer

## II. Geschäftsgang und Aussichten

---

Das allgemeine Marktumfeld in Großraum München hat sich nach Ansicht der Gesellschaft im ersten Quartal 2004 weiterhin stabil gehalten. Der Abverkauf von Wohneinheiten aus den Objekten Titulestraße und Stadionstraße verlief bislang zufrieden stellend und liegt im Rahmen der Planungen. Das Preisniveau für den Ein- und Verkauf von Immobilienobjekten war konstant bzw. marginal steigend. Investitionen in neue Immobilienprojekte fanden im ersten Quartal 2004 nicht statt. Zwar wurde der Erwerb von zwei Immobilienobjekten in Erwägung gezogen. Zu einem erfolgreichen Ankauf dieser Immobilien kam es letztendlich jedoch wegen zu hohen Kaufpreisvorstellungen der Veräußerer nicht. Um weitere neue Objekte anzukaufen, befindet sich die SALVATOR Grundbesitz-AG in fortlaufenden Gesprächen mit diversen potentiellen Verkäufern. Die Ausgliederung des Weinvertriebes in eine Tochtergesellschaft der SALVATOR Vermögensverwaltung verläuft wie geplant, entsprechende Anträge bei behördlichen Stellen sind bereits gestellt oder werden noch eingeleitet. Die SALVATOR Grundbesitz-AG hatte zum 31.12.2003 gruppeninterne Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von Euro 2.371.070,-. Diese haben sich bis zum 31.03.2004 auf Euro 2.501.022,50 erhöht.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2004 stehen u. a. die Platzierung der Genussscheinemission und damit eine Stärkung der Kapitalbasis der Gesellschaft im Mittelpunkt. Die hieraus gewonnene Liquidität soll die wesentliche Basis zum geplanten Erwerb neuer, auch größerer Vertriebsobjekte, über die bereits seit einiger Zeit verhandelt wird, bilden. Insbesondere in diesem Jahr soll ein großes neues Objekt mit ca. 200 Wohnungen, das entspricht einem Einkaufsvolumen von Euro 15 - 20 Millionen, akquiriert werden. Der Ankauf weiterer Objekte ist in der Prüfung. Die Tilgung der aufgenommenen Darlehen soll wie bisher parallel zum Abverkauf der Wohneinheiten erfolgen. Abhängig von der Stärkung der Kapitalbasis und dem damit möglichen Erwerb neuer Objekte, soll der Abverkauf von bestehenden wie auch neuen Projekten in 2004 kontinuierlich weitergeführt und ausgebaut werden.

Die Emissionskosten des Genussscheines sowie die auf das Geschäftsjahr 2004 entfallenden Ausschüttungen werden die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft zunächst in beträchtlicher Höhe belasten. Zudem wird die durch das eingeworbene Genussscheinkapital angestrebte Erlössteigerung der Gesellschaft voraussichtlich erst mit einer gewissen Zeitverzögerung eintreten, da das Genussscheinkapital zuvor erfolgreich in Immobilienprojekte investiert werden muss. Die Gesellschaft rechnet für 2004 daher nur mit einem leicht positiven Ergebnis.

Ausgehend von ihrer strategischen Zielsetzung soll die SALVATOR Grundbesitz-AG auch in den nachfolgenden Jahren

konsequent weiterentwickelt werden. Der Standort München gehört – nach Einschätzung der Gesellschaft – zu den dynamischsten Immobilienmärkten in Europa mit weiterhin hohem Entwicklungspotential. Ziel der SALVATOR Grundbesitz-AG ist es daher weiterhin, vornehmlich Aufteilungsobjekte zu erwerben, im überschaubaren Rahmen zu sanieren, zu modernisieren bzw. erforderliche Maßnahmen zur Werterhaltung und Wertsteigerung durchzuführen, um damit einzelne Einheiten zu veräußern und dadurch entsprechende Verkaufsmargen zu erwirtschaften.

Notzing, 19. Mai 2004

SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Susanne Klimek

SALVATOR GRUNDBESITZ-AG  
Schlossstraße 16  
D-85445 Notzing

Frau Susanne Klimek, Vorstand

Tel: +49/8122/95 59 50

Fax: +49/8122/95 59 55

E-mail: [salvator@salvator.de](mailto:salvator@salvator.de)

WKN: 716060

ISIN: DE0007160608



SALVATOR