

**SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft**  
Notzing, Bayern

Wertpapierprospekt

für

EUR 200.000.000,00  
Genussscheine  
2006/2021

eingeteilt in  
2.000.000 Genussscheine  
im Nennwert von je EUR 100,--

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A0JND0  
International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0JND05

verbrieft in einer Globalurkunde  
Genussscheinnummern 0.000.001 bis 2.000.000

Börsenkürzel: GBG2

24. Juli 2006

# INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis .....	2
<b>TEIL A. ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>7</b>
1. Warnhinweise .....	7
2. Gegenstand des Prospekts .....	7
3. Informationen über die Gesellschaft .....	7
3.1. Unternehmensstruktur .....	7
3.2. Zusammenfassung der Geschäftstätigkeit und Strategie .....	8
3.3. Weitere wesentliche Angaben über die Gesellschaft.....	9
3.4. Kapitalverhältnisse.....	9
3.5. Zusammenfassung ausgewählter Finanzinformationen .....	10
4. Zusammenfassung wichtiger Risikofaktoren .....	10
4.1. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin .....	11
4.1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten.....	11
4.1.2. Finanzierungsrisiko .....	12
4.1.3. Abhängigkeit von Schlüsselpersonen.....	12
4.1.4. Risiken aus Beteiligungen, künftigen Akquisitionen und dem Erwerb von Investmentprodukten .....	12
4.1.5. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus .....	12
4.1.6. Risiko der Änderung von Gesetzen und Verordnungen .....	13
4.1.7. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum.....	13
4.1.8. Risiko einer ertragsteuerlichen Prüfung/Betriebsprüfung .....	13
4.1.9. Risiko bei Änderung der behördlichen Genehmigungen (Aufteilungsverbot, Auflagen etc.).....	13
4.1.10. Abhängigkeit von externen Vertriebspartnern.....	13
4.1.11. Reputationsrisiko .....	13
4.1.12. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle.....	14
4.2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere.....	14
4.2.1. Risiken von Genussscheinen im Allgemeinen sowie speziell der SALVATOR Grundbesitz-AG .....	14
4.2.2. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität .....	14
4.2.3. Platzierungsrisiko.....	14
4.3. Prognoserisiken .....	14
5. Zusammenfassung des Angebots .....	15
<b>TEIL B. RISIKOFAKTOREN.....</b>	<b>18</b>
1. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin .....	18
1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten.....	18
1.2. Finanzierungsrisiko .....	20
1.3. Abhängigkeit von Schlüsselpersonen.....	20
1.4. Risiken aus Beteiligungen, künftigen Akquisitionen und dem Erwerb von Investmentprodukten .....	21
1.5. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus .....	22
1.6. Risiko der Änderung von Gesetzen und Verordnungen .....	23
1.7. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum.....	23
1.8. Risiko einer ertragsteuerlichen Prüfung / Betriebsprüfung .....	24
1.9. Risiko bei Änderung der behördlichen Genehmigungen (Aufteilungsverbot, Auflagen etc.).....	24
1.10. Abhängigkeit von externen Vertriebspartnern.....	24

1.11.	Reputationsrisiko .....	25
1.12.	Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle.....	25
<b>2.</b>	<b>Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere .....</b>	<b>25</b>
2.1.	Risiken von Genussscheinen im Allgemeinen sowie speziell der SALVATOR Grundbesitz-AG .....	25
2.2.	Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität .....	26
2.3.	Platzierungsrisiko.....	26
<b>3.</b>	<b>Prognoserisiken .....</b>	<b>26</b>
<b>TEIL C.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN.....</b>	<b>28</b>
<b>1.</b>	<b>Verantwortliche Personen .....</b>	<b>28</b>
<b>2.</b>	<b>Abschlussprüfer .....</b>	<b>28</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgewählte Finanzinformationen .....</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>Querverweis .....</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>Informationen über die SALVATOR Grundbesitz-AG .....</b>	<b>30</b>
5.1.	Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin .....	30
5.1.1.	Firma.....	30
5.1.2.	Registergericht und Registernummer .....	30
5.1.3.	Gründung, Dauer und Geschäftsjahr .....	30
5.1.4.	Rechtsform, Sitz und Anschrift.....	31
5.1.5.	Wichtige Ereignisse während der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gruppe.....	31
5.2.	Investitionen.....	32
5.2.1.	Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2005 .....	32
5.2.2.	Information über die wichtigsten künftigen Investitionen .....	32
5.2.3.	Information über antizipierte Quellen für Finanzierungsmittel.....	32
<b>6.</b>	<b>Geschäftsüberblick .....</b>	<b>32</b>
6.1.	Haupttätigkeitsbereiche .....	32
6.1.1.	Geschäftstätigkeit .....	32
6.1.2.	Grundbesitz .....	35
6.1.3.	Verkaufsimmobilien .....	35
6.1.4.	Bestandsimmobilien.....	36
6.2.	Wichtigste Märkte .....	37
6.2.1.	Der Immobilienmarkt im Allgemein .....	37
6.2.2.	Der Immobilienmarkt im Speziellen .....	37
6.3.	Wettbewerbsposition .....	38
<b>7.</b>	<b>Organisationsstruktur.....</b>	<b>38</b>
7.1.	Beteiligungen .....	38
7.2.	Übersicht über die Salvator Gruppe.....	40
7.3.	Abhängigkeit der SALVATOR Grundbesitz-AG .....	40
<b>8.</b>	<b>Trendinformationen.....</b>	<b>40</b>
8.1.	Erklärung bezüglich der Aussichten der SALVATOR Grundbesitz-AG .....	40
8.2.	Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten .....	41
<b>9.</b>	<b>Gewinnprognosen bzw. –schätzungen .....</b>	<b>42</b>
<b>10.</b>	<b>Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane .....</b>	<b>42</b>
10.1.	Vorstand, Aufsichtsrat, Hauptversammlung.....	42
10.2.	Interessenskonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen .....	43

<b>11. Praktiken der Geschäftsführung</b>	<b>43</b>
11.1. Audit- und Vergütungsausschuss	43
11.2. Corporate Governance-Regelung	43
<b>12. Hauptaktionäre</b>	<b>43</b>
<b>13. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin</b>	<b>44</b>
13.1. Historische Finanzinformationen	44
13.2. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen	44
13.3. Gerichtsverfahren und Schiedsgerichtsverfahren	44
13.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin	44
<b>14. Zusätzliche Informationen</b>	<b>44</b>
14.1. Aktienkapital	44
14.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft	45
14.2.1. Registergericht und Registernummer	45
14.2.2. Zielsetzungen der Emittentin	45
<b>15. Wesentliche Verträge</b>	<b>46</b>
15.1. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge	46
15.2. Darlehensverträge	46
15.3. Gewährung von Darlehen zwischen einzelnen Gesellschaften der Salvator Gruppe und Gesellschafter	47
<b>16. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen</b>	<b>48</b>
16.1. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger	48
16.2. Hinweise zu Quellenangaben sowie zu Finanz- und Zahlenangaben	48
<b>17. Einsehbare Dokumente</b>	<b>48</b>
<b>TEIL D. WEITERE ANGABEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN</b>	<b>49</b>
<b>1. Verantwortliche Personen</b>	<b>49</b>
<b>2. Querverweis</b>	<b>49</b>
<b>3. Wichtige Angaben</b>	<b>49</b>
3.1. Interessen von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind	49
3.2. Gründe für das Angebot	49
<b>4. Informationen über die anzubietenden bzw. in den Freiverkehr einzubeziehenden Wertpapiere</b>	<b>50</b>
4.1. Beschreibung der Wertpapiere	50
4.2. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere	50
4.3. Aktienart/Verbriefung	50
4.4. Währung der Wertpapieremission	51
4.5. Einstufung der Wertpapiere	51
4.6. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	51
4.7. Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld	51
4.8. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung	52
4.9. Angabe der Rendite	53
4.10. Beschlüsse und Ermächtigung für die Schaffung der Genussscheine	53
4.11. Erwarteter Emissionstermin der Genussscheine	54
4.12. Übertragbarkeit der Genussscheine	54
4.13. Quellensteuer in Bezug auf die Genussscheine	54

<b>5.</b>	<b>Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....</b>	<b>54</b>
5.1.	Bedingungen, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung .....	54
5.1.1.	Genussscheinbedingungen .....	54
5.1.2.	Gesamtsumme des Angebots.....	57
5.1.3.	Angebotsland / geographische Beschränkung .....	58
5.1.4.	Zeichnungsfrist .....	58
5.1.5.	Zuteilungsverfahren .....	58
5.1.6.	Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung.....	58
5.1.7.	Zahlung/Lieferung.....	58
5.1.8.	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots .....	59
5.1.9.	Verfahren für die Ausübung eines Vorzugsrechts .....	59
5.1.10.	Zeitplan für die Notierungsaufnahme und Angebotsfrist.....	59
5.2.	Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung .....	60
5.2.1.	Kategorien der potenziellen Investoren .....	60
5.2.2.	Verfahren zur Meldung über die Zuteilung.....	60
5.3.	Kursfestsetzung .....	60
5.4.	Platzierung.....	60
5.4.1.	Koordinator des Angebots .....	60
5.4.2.	Zahl- und Lieferstelle / Hinterlegungsstele.....	60
5.4.3.	Platzierende Institute .....	60
5.4.4.	Emissionsübernahmevertrag .....	60
<b>6.</b>	<b>Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr und Handelsregeln.....</b>	<b>61</b>
6.1.	Notierungsaufnahme im Freiverkehr der Börse München .....	61
6.2.	Bestehende Zulassungen an geregelten oder gleichwertigen Märkten .....	61
6.3.	Intermediäre.....	61
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Informationen .....</b>	<b>61</b>
7.1.	Berater .....	61
7.2.	Geprüfte Angaben .....	61
7.3.	Erklärung hinsichtlich Sachverständiger.....	61
7.4.	Hinweise zu Quellenangaben .....	61
7.5.	Kreditratings.....	62
<b>TEIL E.</b>	<b>Besteuerung in Deutschland .....</b>	<b>63</b>
<b>1.</b>	<b>Unbeschränkt steuerpflichtige Genussscheininhaber .....</b>	<b>63</b>
1.1.	Besteuerung der Ausschüttungen .....	63
1.2.	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen .....	64
<b>2.</b>	<b>Beschränkt steuerpflichtige Genussscheininhaber.....</b>	<b>64</b>
<b>3.</b>	<b>Sonstige Steuern .....</b>	<b>65</b>
<b>TEIL F.</b>	<b>Historische Finanzinformationen .....</b>	<b>F-1</b>
<b>1.</b>	<b>Jahresabschluss (HGB) zum 31.12.2005 der SALVATOR Grundbesitz-AG und Bestätigungsvermerk .....</b>	<b>F-1</b>
1.1.	Bilanz .....	F-2
1.2.	Gewinn- und Verlustrechnung .....	F-4
1.3.	Anhang .....	F-6
1.4.	Bestätigungsvermerk .....	F-16

<b>2. Jahresabschluss (HBG) zum 31.12.2004 der SALVATOR Grundbesitz-AG und Bestätigungsvermerk .....</b>	<b>F-18</b>
2.1. Bilanz .....	F-19
2.2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	F-21
2.3. Anhang .....	F-23
2.4. Lagebericht .....	F-35
2.5. Bestätigungsvermerk .....	F-39
<b>3. Jahresabschluss (HGB) zum 31.12.2003 der SALVATOR Grundbesitz-AG und Bestätigungsvermerk .....</b>	<b>F-41</b>
3.1. Bilanz .....	F-42
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	F-44
3.3. Anhang .....	F-46
3.4. Lagerbericht .....	F-57
3.5. Bestätigungsvermerk .....	F-60
<b>4. Kapitalflussrechnungen und Bescheinigung des Prüfers .....</b>	<b>F-61</b>
4.1. Kapitalflussrechnung 2005 .....	F-62
4.2. Kapitalflussrechnung 2004 .....	F-63
4.3. Kapitalflussrechnung 2003 .....	F-64
4.4. Bescheinigung des Prüfers .....	F-65
<b>Glossar .....</b>	<b>F-66</b>
<b>Unterschriftseite .....</b>	<b>F-68</b>

# SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft

## TEIL A. ZUSAMMENFASSUNG

### 1. Warnhinweise

*Die folgende Zusammenfassung ist lediglich eine Einführung zu diesem Wertpapierprospekt (im folgenden auch kurz „Prospekt“ genannt). Sie fasst lediglich ausgewählte Informationen dieses Prospekts zusammen. Die Zusammenfassung ist daher im Zusammenhang mit diesen weiteren Informationen zu lesen. Die Zusammenfassung gibt nur einen Überblick und enthält nicht alle für den Anleger wichtigen Informationen. Potentielle Anleger sollten daher den gesamten Prospekt aufmerksam lesen und jede Entscheidung für eine Anlage in Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.*

*Für den Fall, dass von einem Anleger vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, ist der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums verpflichtet, die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen.*

*Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Schlossstraße 16, 85445 Notzing, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Die Gesellschaft kann nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften für den Inhalt der Zusammenfassung haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.*

*Hinweis zur Verwendung von Bezeichnungen:*

*Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft wird im Folgenden auch SALVATOR Grundbesitz-AG, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ genannt. Die „Salvator Gruppe“ umfasst die SALVATOR Grundbesitz-AG sowie ihre Muttergesellschaft Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und die Schwestergesellschaften Salvator Immobilien GmbH, Salvator Grundstücks GmbH, SCEA Chateau de Frousseilles und die Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG.*

### 2. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist das öffentliche Angebot von Genussscheinen in Höhe von nominal EUR 200.000.000,00, eingeteilt in 2.000.000 Genussscheine im Nennwert von je EUR 100,00 der SALVATOR Grundbesitz-AG

### 3. Informationen über die Gesellschaft

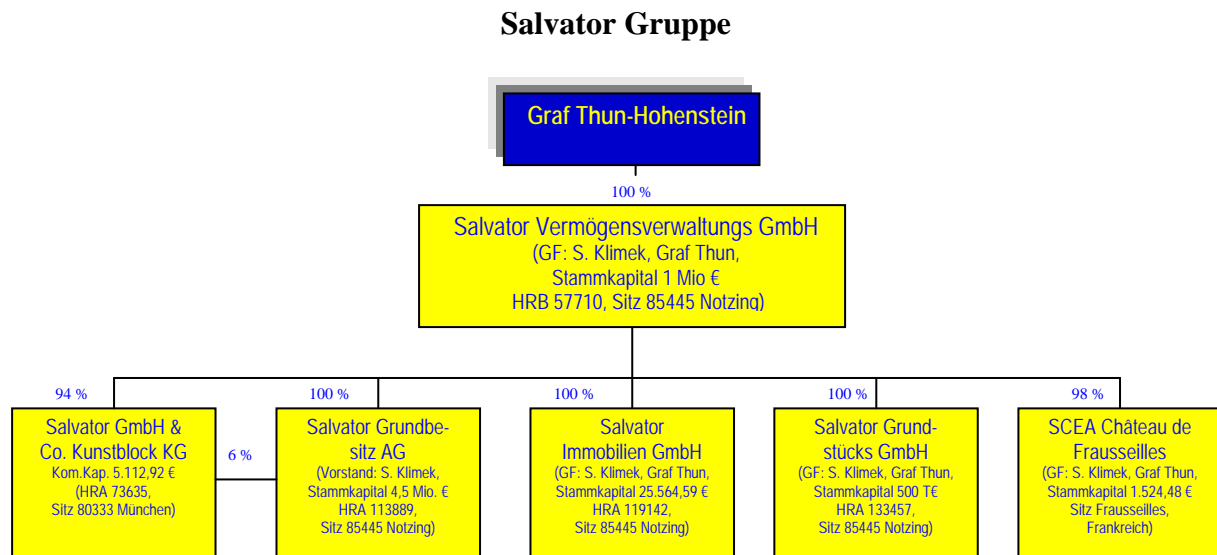
#### 3.1. Unternehmensstruktur

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, deren Geschäftszweck der Erwerb, die Neu- und Umgestaltung, Verwaltung und Veräußerung von Vermögensgegenständen aller Art, insbesondere von Immobilien in gewerbsmäßiger Form und zum Zweck der Gewinnerzielung ist.

Die Salvator Immobilien GmbH und die Salvator Grundstücks GmbH sind Schwestergesellschaften der SALVATOR Grundbesitz-AG, die als Projektgesellschaften Eigentümer unter anderem von Immobilienobjekten sind, die nach Aufteilung sukzessive veräußert werden.

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

Ein Überblick über die Salvator Gruppe gibt nachfolgende Abbildung:



### 3.2. Zusammenfassung der Geschäftstätigkeit und Strategie

Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft ist ein auf dem Gebiet des An- und Verkaufs von Immobilien tätiges Unternehmen mit Sitz in Notzing.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG investiert seit 1996 in Bestandsimmobilien überwiegend in München und Umgebung, vereinzelt auch in ausgewählte Immobilien in anderen Regionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die Immobilien werden zumeist in Wohneigentum aufgeteilt und anschließend weiterveräußert. 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 und schlagkräftigen Vertriebspartnern, dem zeitnahen Abverkauf der aufgeteilten Immobilien sowie der raschen Rückführung des Fremdkapitals. Dabei können Marktzyklen ausgenutzt werden, um so das Portfolio zu optimieren.

Die Unternehmensstrategie der SALVATOR Grundbesitz-AG ist im Schwerpunkt auf die Investition in Immobilien und deren Weiterveräußerung ggf. nach Durchführung wertsteigernder Maßnahmen ausgerichtet. Im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes verfolgt die Gesellschaft für die Zukunft und zum Zweck der Diversifizierung zudem die flankierende Strategie, in in- und ausländische Unternehmen – sowohl börslich als auch außerbörslich - zu investieren. Ferner beabsichtigt die SALVATOR Grundbesitz-AG, sich an national wie auch international investierten Aktien- und/oder Private Equity Fonds – sofern letztere regelmäßige Ausschüttungen prognostizieren – zu beteiligen.

Private Equity (deutsch: Privates Beteiligungskapital) ist der allgemeine Begriff für das von privaten und institutionellen Anlegern beschaffte Beteiligungskapital an nicht börslich (öffent-



lich) gehandelten Unternehmen. Das Gegenteil des Private Equity ist das sog. Public Equity, das die Beteiligung am Eigenkapital eines öffentlich, an der Börse gehandelten Unternehmens bezeichnet, gemeinhin auch Aktie. Sofern die Gesellschaft in Public Equity oder Private Equity investiert, wird sie dies überwiegend als Finanzanlage in diesbezüglich am Markt etablierte Fonds tun. Eigene Fonds wird die Gesellschaft nicht auflegen bzw. nicht initiieren. Fonds sind eigenständige, teils staatlich regulierte Rechtssubjekte, die für ihre Anleger Investitionen bündeln, indem sie sich an einer Vielzahl von Unternehmen beteiligen und damit das Risiko diversifizieren. Dabei ist die Qualität des Fondsmanagements von entscheidender Bedeutung. Etwaige Engagements in Private Equity Fonds werden bezogen auf das Genussscheinvolumen und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nur von untergeordneter Bedeutung sein. In diesem insgesamt untergeordneten Rahmen von Private Equity Investitionen spielen etwaige Einzelinvestitionen in nicht börsennotierte Unternehmen wiederum eine untergeordnete Rolle.

Schließlich erwägt die Gesellschaft ebenfalls aus Diversifizierungsgründen, Geldmarktprodukte (wie z.B. Geldmarktfonds) sowie Staats- und Unternehmensanleihen, Rentenfonds, Genussscheine und andere Wertpapiere zu erwerben.

Der Gesamtumsatz der SALVATOR Grundbesitz-AG belief sich im Geschäftsjahr 2005 auf TEUR 2.397.

### **3.3. Weitere wesentliche Angaben über die Gesellschaft**

<b>Vorstand:</b>	Susanne Klimek
<b>Aufsichtsrat:</b>	Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein (Vorsitzender), Volker Gebhard, Wolfgang Gröbl
<b>Abschlussprüfer:</b>	ARISTON Revision- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München
<b>Hauptaktionär:</b>	Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing
<b>Mitarbeiter:</b>	Zum 31.12.2005 beschäftigte die SALVATOR Grundbesitz-AG insgesamt 4 Mitarbeiter
<b>Geschäftsjahr:</b>	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

### **3.4. Kapitalverhältnisse**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum dieses Prospektes EUR 4.500.000,00 und ist eingeteilt in 4.500 auf den Inhaber lautende Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1.000,00. Sämtliche 4.500 ausgegebenen Aktien sind voll einbezahlt.

Die Aktien der Gesellschaft sind derzeit nicht börsennotiert.

Der Vorstand der SALVATOR Grundbesitz AG hat im Prospekt vom 19. Mai 2004 insgesamt 150.000 Genussscheine im Gesamtwert von EUR 15.000.000,00 emittiert. Die Genussscheine sind im Juli 2004 im Freiverkehr der Börse München unter der ISIN DE0007160608/WKN 716060 notiert worden. Alle 150.000 Genussscheine aus dieser ersten Genussscheintranche wurden bis 31.12.2005 vollständig platziert.

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19.06.2006 ist der Vorstand ermächtigt, eine weitere Genussscheintranche im Gesamtnennbetrag von EUR

200.000.000,00 zu begeben (im Folgenden auch „2. Genussscheintranche“ genannt). Gemäß dem Beschluss des Vorstands vom 20.06.2006 wurde von dieser Ermächtigung in vollem Umfang Gebrauch gemacht und die Emission von 2.000.000 Genussscheinen, die Gegenstand dieses Wertpapierprospekts sind, beschlossen.

### 3.5. Zusammenfassung ausgewählter Finanzinformationen

Nachfolgend sind zusammenfassend wichtige Schlüsselzahlen zur Finanzlage der Gesellschaft, welche aus den Prüfungsberichten 2003, 2004 und 2005 der Gesellschaft abgeleitet worden sind, zusammengestellt.

<b>Stichtag</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Sachanlagen</b>	871	3.266	2.689
<b>Finanzanlagen</b>	2.451	2.451	2.550
<b>Vorräte</b>	11.181	8.015	9.849
<b>Flüssige Mittel</b>	4.083	5.532	3.559
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	1.279	4.000	4.000
<b>Eigenkapital</b>	3.558	11.112	13.629
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	12.843	9.367	6.876
<b>Bilanzsumme</b>	22.030	25.187	26.252
<b>Mitarbeiter</b>	4	4	4
<b>Zeitraum</b>	<b>01.01. - 31.12.2003</b>	<b>01.01. - 31.12.2004</b>	<b>01.01. - 31.12.2005</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	17.236	4.729	2.397
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	4	1.070	523
<b>Materialaufwand</b>	14.292	3.895	1.739
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.764	1.316	457
<b>Aufwendungen aus Gewinnabführung an die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH</b>	0	1.245	433

### 4. Zusammenfassung wichtiger Risikofaktoren

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist einer Reihe von zum Teil existenzgefährdenden Risiken ausgesetzt, deren Eintritt die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erheblich beein-

trächtigen und erhebliche bis existenzgefährdende nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben kann. Infolge dieser Risiken kann die Höhe der Ausschüttungen von der Gesellschaft nicht garantiert werden und im Extremfall könnten sie für den Anleger zum vollständigen Verlust seiner Anlage führen. Des Weiteren kann, im Falle der beabsichtigten Einbeziehung der Genussscheine der Gesellschaft in den Freiverkehr, der dann ermittelte Börsenpreis der Genussscheine der Gesellschaft aufgrund jedes dieser Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden. Die bestehenden Risiken sind zusammengefasst:

#### **4.1. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin**

##### **4.1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten**

Ankaufsspezifische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Beschaffenheit des einzelnen Immobilienobjektes beim Kauf. Risiken bei der Bestandshaltung und dem Verkauf von Immobilien können u. a. durch behördliche Eingriffe, aber auch durch Veränderungen auf dem Vermietungssektor 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 die jeweilige Region 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, die einen großen Einfluss auf das Erwerbverhalten und damit letztlich auf die Ertragsentwicklung der Gesellschaft haben können.

Sollte es der Gesellschaft in Zukunft nicht gelingen, attraktive Objekte mit Wertsteigerungspotenzial zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zukünftige Umsatzerlöse sowie auf die weiteren Wachstumsaussichten.

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 – z.B. infolge eines verstärkten Wettbewerbs auch durch ausländische Konkurrenten – nicht oder nur teilweise realisiert werden kann und/oder der Abverkauf der aufgeteilten Immobilien eine längere Zeitspanne in Anspruch nimmt als von der Gesellschaft geplant.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei eventuellen Schadensfällen bei im Eigentum der SALVATOR Grundbesitz-AG befindlichen Immobilien keine vollständige Kostenübernahme bzw. -erstattung durch die Versicherungsgesellschaft erfolgt.

Es 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.

#### **4.1.2. Finanzierungsrisko**

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 können positive wie negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Insbesondere hat das jeweilige Finanzierungsinstitut bei eventuell eintretender Bonitätsverschlechterung der Gesellschaft das Recht, die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu verlangen oder nach Ablauf des ersten Finanzierungsfestschreibungszeitraumes das Darlehen nicht zu verlängern.

Die Gesellschaft finanziert sich zum Teil über Fremdwährungsdarlehen. Dies kann bei Wechselkursschwankungen zu Währungsverlusten führen.

Innerhalb der einzelnen Gesellschaften der Salvator Gruppe und im Verhältnis zum Gesellschafter Graf von Thun und Hohenstein bestehen diverse Darlehensverflechtungen, woraus das Risiko des Tilgungs- bzw. Rückzahlungsausfalls besteht. Zudem kann es im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ggf. zu Verlustübernahmen kommen.

#### **4.1.3. 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. Ihr etwaiger Ausfall könnte daher wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

#### **4.1.4. Risiken aus Beteiligungen, künftigen Akquisitionen und dem Erwerb von Investmentprodukten**

Die Gesellschaft unterhält mehrere Beteiligungen und plant, auch künftig weitere Beteiligungen an Unternehmen einzugehen.

Ein Engagement der SALVATOR Grundbesitz-AG im Beteiligungsgeschäft birgt neben der Möglichkeit zur Wertsteigerung des eingesetzten Kapitals auch erhebliche Risiken, bis hin zum Risiko des Totalverlustes der jeweiligen Anlage.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage, bzw. im Extremfall eine Insolvenz der Unternehmen, an denen eine Beteiligung 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.

Ferner unterliegt ein Teil der Investmentprodukte, in die die Gesellschaft ggf. investiert (wie z.B. Unternehmensanleihen, Genussscheine und andere Wertpapiere) regelmäßig Kursschwankungen. Sie können teilweise mit erheblichen Ausfallrisiken verbunden sein. Zuweilen besteht das Risiko des Totalverlustes.

#### **4.1.5. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus**

Schwankungen im Markt für Immobilien, etwaige negative Entwicklungen der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Konjunktur sowie ein etwaiger Anstieg des Zinsniveaus

veaus und damit der Finanzierungskosten für Käufer könnten nachteilige Auswirkungen auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Emittentin haben.

#### **4.1.6. 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 neben positiven auch negative Einflüsse auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Gesellschaft haben.

#### **4.1.7. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum**

Die Salvator Gruppe beabsichtigt, ihr Wachstum weiter voranzutreiben. Dies würde ein entsprechendes Mitwachsen der internen Organisation erfordern. Sollte die zunehmende Komplexität nicht mehr in ausreichendem Maße bewältigt werden können, so kann es zu Problemen auf allen Ebenen der Unternehmensführung und -organisation sowie der Prozessdurchführung kommen. Ferner könnten erhebliche Steuerungs- und Kontrollprobleme sowie Kontrollkosten auf allen Ebenen der Organisation entstehen.

#### **4.1.8. Risiko einer ertragsteuerlichen Prüfung/Betriebsprüfung**

Für die Veranlagungszeiträume 1998 bis 2000 sowie aus zukünftigen steuerlichen Betriebsprüfungen und sozialversicherungsrechtlichen Außenprüfungen für nachfolgende Veranlagungszeiträume bestehen steuerliche Risiken, die zu Nachzahlungen und einer Ergebnisverschlechterung bei der SALVATOR Grundbesitz-AG führen können.

#### **4.1.9. 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. Es kann 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.

#### **4.1.10. Abhängigkeit von externen Vertriebspartnern**

Beim Vertrieb von Immobilien greift die Salvator Gruppe in nennenswertem Umfang auf externe Vertriebspartner zurück, die daher für den wirtschaftlichen Erfolg der Salvator Gruppe von Bedeutung sind. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Salvator Gruppe wichtige Vertriebspartner verliert und/oder die Zusammenarbeit mit Vertriebspartnern nicht wie geplant gelingt bzw. deren Qualität nicht den gewünschten Anforderungen genügt.

#### **4.1.11. Reputationsrisiko**

Da ein erfolgreiches Bestehen in der von der Salvator Gruppe bearbeiteten Branche ein hohes Maß an Kundenvertrauen in den Anbieter voraussetzt, stellt ein etwaiger Reputationschaden oder -verlust der Gruppe einen Risikofaktor dar.

#### **4.1.12. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle**

Die unternehmerische Beteiligung an der SALVATOR Grundbesitz-AG und die hier angebotene Platzierung sowie die eingezahlten Beteiligungsgelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissions- und Beteiligungskapitals.

#### **4.2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere**

##### **4.2.1. Risiken von Genussscheinen im Allgemeinen sowie speziell der SALVATOR Grundbesitz-AG**

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 werden nicht garantiert.**

Die Ausschüttung der Genussscheine in Höhe von 9,5% p. a. wird von der SALVATOR Grundbesitz-AG tatsächlich nur insoweit gezahlt, wie kein Bilanzverlust vorhanden ist bzw. durch die Ausschüttung kein Bilanzverlust bei der SALVATOR Grundbesitz AG entsteht. Die SALVATOR Grundbesitz-AG garantiert darüber hinaus im Falle von Bilanzverlusten nicht die Höhe der Rückzahlung des vom Anleger ursprünglich investierten Anlagebetrages.

**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.**

##### **4.2.2. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität**

Für den Inhaber der Genussscheine kann es aufgrund der relativen Marktmenge der Emission schwer sein, bei einer Verkaufsabsicht einen Käufer zu finden. 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.

Ferner kann es aus diversen weiteren Gründen zu einer Kursvolatilität kommen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten stehen muss.

##### **4.2.3. Platzierungsrisiko**

Soweit die geplante Einwerbung des Genussscheinkapitals nicht oder nur teilweise gelingt, könnte dies dazu führen, dass geplante Investitionen der Gesellschaft nicht in vollem Umfang ausgeführt werden können, was deren zukünftige Geschäftstätigkeit erheblich beeinträchtigen kann.

#### **4.3. Prognoserisiken**

Zukunftsgerichtete Aussagen in diesem Prospekt unterliegen Prognoserisiken. Sollte eines oder sollten mehrere dieser Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich die von der Gesellschaft zugrunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschlie-

ßen, dass in der Zukunft die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den von der Gesellschaft erwarteten Ergebnissen abweichen.

## **5. Zusammenfassung des Angebots**

**ISIN:** DE000A0JND05  
**WKN:** A0JND0  
**Börsenkürzel:** GBG2

### **Angebotene Genussscheine**

Gegenstand des öffentlichen Angebotes sind Genussscheine in Höhe von nominal EUR 200.000.000,00, eingeteilt in 2.000.000 Genussscheine im Nennwert von je EUR 100,00 der SALVATOR Grundbesitz-AG

**Art und Stückelung:** 2.000.000 auf den Inhaber lautende Genussscheine über je nominal EUR 100,00.

**Ausschüttung:** Der Begriff Ausschüttung ist in diesem Prospekt im Sinne von auf einen Genussscheinanteil ggf. auszuschüttenden Zinsen zu verstehen.

Die Ausschüttung beträgt 9,5% p. a. auf das Genussscheinkapital, jedoch nur insoweit kein Bilanzverlust vorhanden ist bzw. durch die Ausschüttung kein Bilanzverlust entsteht. Ausschüttungsrückstände können – soweit unter der genannten Einschränkung möglich – unter bestimmten Bedingungen in den Folgejahren aufgeholt werden. Die Genussscheine sind vom 01.01.2006 an ausschüttungsberechtigt, d.h. für das Geschäftsjahr 2006 zu 100%.

**Laufzeit/Kündigung:** Die Mindestlaufzeit beträgt bis zum 31.12.2021. Werden die Genussscheine nicht fristgemäß gekündigt, verlängert sich ihre Laufzeit danach um jeweils zwei weitere Jahre.

### **Rückzahlung/ Verlustbeteiligung:**

Der Begriff Rückzahlung ist in diesem Prospekt im Sinne einer ggf. erfolgenden Rückzahlung des vom Anleger nominal gezeichneten Genussscheinkapitals zu verstehen.

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. Diesbezügliche Rückzahlungsrückstände können ggf. unter bestimmten Bedingungen aufgeholt werden. 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. Über seinen Rückzahlungsbetrag hinaus hat der Genussscheininhaber keine zusätzliche Beteiligung am Liquidationserlös.

<b>Emissionskurs:</b>	100%.
<b>Handelbarkeit:</b>	Einbeziehung der Genussscheine in die Preisfeststellung im Freiverkehr an der Börse München voraussichtlich Ende August 2006.
<b>Angebotsland</b>	Öffentliches Angebot ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.
<b>Veröffentlichung des Prospekts</b>	Die Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.salvator.de">www.salvator.de</a> ) sowie die entsprechende Hinweisbekanntmachung in einem überregionalen Börsenpflichtblatt und im elektronischen Bundesanzeiger erfolgen voraussichtlich am 02.08.2006.
<b>Zahlstelle/Lieferstelle:</b>	Bankhaus Gebr. Martin AG Kirchstraße 35 D-73033 Göppingen
<b>Zeichnungs-/Angebotsfrist und Angebotspreis:</b>	<p><b>Zeitraum des öffentlichen Angebots mit folgender Unterteilung:</b></p> <p><b>21.08.-25.08.2006:</b> Möglichkeit zur Zeichnung der Genussscheine zu nominal EUR 100,00 je Stück zzgl. der üblichen Bankspesen zu den üblichen Geschäftszeiten über die SALVATOR Grundbesitz-AG (vorbehaltlich einer Verkürzung der Zeichnungsfrist). Zeichnungsscheine können auf der Internetseite der Gesellschaft (<a href="http://www.salvator.de">www.salvator.de</a>) ab Beginn der Zeichnungsfrist heruntergeladen werden. Sie sind vollständig ausgefüllt während der oben genannten Zeichnungsfrist im Original bei der SALVATOR Grundbesitz-AG oder über die jeweilige Depotbank des Zeichners einzureichen.</p> <p><b>28.08.-31.10.2006: Freibleibendes</b> Angebot der Genussscheine über die SALVATOR Grundbesitz-AG zum Emissionskurs zzgl. anteilig aufgelaufener Zinsen und üblicher Bankspesen</p>
<b>Mindestzeichnung:</b>	Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00. Dies entspricht 10 Genussscheinanteilen zu je EUR 100,00.
<b>Zuteilungsverfahren:</b>	<p>Die SALVATOR Grundbesitz-AG kann nach eigenem Ermessen Kaufangebote nicht oder nur teilweise annehmen. Ein Anspruch seitens potenzieller Anleger auf Einheitlichkeit der Zuteilungskriterien bzw. deren Offenlegung besteht nicht.</p> <p>Die SALVATOR Grundbesitz-AG wird – vorbehaltlich vorstehend genannter Einschränkungen – nur verbindliche Kaufangebote annehmen.</p>
<b>Zahlung/Lieferung:</b>	Der Kaufpreis für die Genussscheine zuzüglich üblicher Effektenprovision ist von den Erwerbern spätestens am zweiten



Bankarbeitstag nach Zeichnung an die SALVATOR Grundbesitz-AG auf deren Konto bei der Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zu überweisen. Sofern Zeichnungen nicht über eine Depotbank erfolgen, ist der Kaufpreis auf das Konto Nr.: 5601, BLZ 610 300 00 bei der Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zu zahlen. Die Lieferung der Genussscheine nach Zahlung erfolgt über die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, durch die Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen (CBF-Nummer: 6041).

**Notierungsaufnahme:** Es wird die Einbeziehung der Genussscheine der Gesellschaft in den Freiverkehr an der Börse München beantragt. Die Notierungsaufnahme erfolgt voraussichtlich am 28.08.2006.

**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.

**Anforderung von Prospekten:** Prospekte können kostenlos bei der SALVATOR Grundbesitz-AG angefordert werden:

**SALVATOR Grundbesitz-AG**  
**Schlossstraße 16**  
**85445 Notzing**  
**E-mail: salvator@salvator.de**

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach Veröffentlichung des Prospekts bzw. eventuell erforderlicher Nachträge, bei SALVATOR Grundbesitz-AG in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Schlossstraße 16, 85445 Notzing, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

- Satzung der Gesellschaft
- Jahresabschlüsse (HGB) der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003-2005 nebst Bestätigungsvermerken
- Kapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003-2005 nebst Bescheinigung

## TEIL B. RISIKOFAKTOREN

Die Anlage in Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“, „Emittentin“ oder „SALVATOR Grundbesitz-AG“ und zusammen mit ihrer Muttergesellschaft Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und den Schwestergesellschaften Salvator Immobilien GmbH, Salvator Grundstücks GmbH und der SCEA Chateau de Frausseilles sowie der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG „Salvator Gruppe“ genannt) 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 im Folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Gesellschaft die wesentlichen Risiken, denen sie ausgesetzt ist. Darüber hinausgehende Risiken sind der Gesellschaft nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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.

### 1. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin

#### 1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten

Die geschäftstypischen Risiken der SALVATOR Grundbesitz-AG ergeben sich aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien. Bei Realisierung einzelner oder mehrerer dieser Risiken können sich wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben, wodurch sowohl die Ausschüttungen als auch die Rückzahlung des investierten Kapitals gefährdet werden können.

Ankaufsspezifische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Beschaffenheit des einzelnen Immobilienobjektes beim Kauf. Zahlreiche Faktoren, unter anderem das Alter der Bausubstanz, nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen oder bislang unerkannte und für die Gesundheit der Bewohner gefährliche Schadstoffe (z.B. Asbest), könnten Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Risiken bei der Bestandshaltung und dem Verkauf von Immobilien können u. a. durch behördliche Eingriffe, aber auch durch Veränderungen auf dem Vermietungssektor (z.B. Miet- oder Kaufpreissrückgang) 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 Spiel-

raum für Mieterhöhungen einschränken können, sowie die Entwicklung des Mietspiegels für die jeweilige Region 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 rechtlichen, insbesondere steuerrechtlichen Rahmenbedingungen (Bausparförderung, Eigenheimförderung, Abschreibungsmöglichkeiten, Werbungskostenabzug, Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung usw.), die einen großen Einfluss auf das Erwerbverhalten und damit letztlich auf die Ertragsentwicklung der Gesellschaft haben können. Änderungen von nationalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der Auslegung oder Anwendung bestehender Vorschriften könnten die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen. Z.B. könnte eine Ausweitung der Schutzrechte von Mietern bei einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen negative Auswirkungen bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger haben.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft, der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundbesitz, lässt sich erfolgreich nur umsetzen, wenn Objekte mit Wertsteigerungspotenzial in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu interessanten Konditionen in aussichtsreicher Lage erworben und auch wiederverkauft werden können. Infolge des derzeit starken Wettbewerbs um Wohnimmobilienportfolien oder Objekte, die für eine Wohnungsprivatisierung geeignet sind, könnten deren Preise steigen oder die SALVATOR Grundbesitz-AG könnte nicht den Zuschlag erhalten. Sollte es der Gesellschaft in Zukunft nicht gelingen, attraktive Objekte zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zukünftige Umsatzerlöse sowie auf die weiteren Wachstumsaussichten. Die SALVATOR Grundbesitz-AG behält sich deswegen vor, aus diesem Grund nach ihrem Ermessen die Genussscheine vorzeitig außerordentlich kündigen zu 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 und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung führen kann.

Der Wettbewerb im Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren intensiviert. Inzwischen drängen auch zahlreiche ausländische Konkurrenten auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Folge eines verstärkten Wettbewerbs könnten Preissenkungen und niedrigere Margen infolge verhältnismäßig steigender Einkaufspreise sein.

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 und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung.

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. Es ist nicht immer gesichert, dass die SALVATOR Grundbesitz-AG Rückgriff bei Baufirmen oder Generalunternehmern nehmen kann. 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 und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung.

## **1.2. 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, insbesondere die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus, können 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 einzelnen Gesellschaften der Salvator Gruppe und im Verhältnis zum Gesellschafter Graf von Thun und Hohenstein bestehen diverse Darlehensverflechtungen. Zudem bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge innerhalb der Salvator Gruppe. 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 Gesellschaften der Salvator Gruppe 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.

## **1.3. 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 allgemeinen sowie

speziell des Münchner Immobilienmarktes könnte ihr Ausfall wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

#### **1.4. Risiken aus Beteiligungen, künftigen Akquisitionen und dem Erwerb von Investmentprodukten**

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit mehrere Beteiligungen in Form von Projektgesellschaften unterhalten und es ist nicht ausgeschlossen, dass die SALVATOR Grundbesitz-AG auch künftig Beteiligungen an Unternehmen eingehen wird. Die Geschäftstätigkeit der bisherigen Tochterunternehmen ergänzte den Geschäftsbereich der SALVATOR Grundbesitz-AG. Zudem plant die Gesellschaft im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes für die Zukunft, insbesondere zwecks einer Diversifizierung ihres Vermögens, Beteiligungen an nationalen sowie an internationalen Unternehmen – sowohl börslich als auch außerbörslich – einzugehen. Ferner beabsichtigt die SALVATOR Grundbesitz-AG, sich an national und international investierten Private-Equity-Fonds – sofern sie regelmäßige Ausschüttungen prognostizieren – zu beteiligen.

Private Equity (deutsch: Privates Beteiligungskapital) ist der allgemeine Begriff für das von privaten und institutionellen Anlegern beschaffte Beteiligungskapital an nicht börslich (öffentlich) gehandelten Unternehmen. Das Gegenteil des Private Equity ist das sog. Public Equity, das die Beteiligung am Eigenkapital eines öffentlich, an der Börse gehandelten Unternehmens bezeichnet, gemeinhin auch Aktie. Sofern die Gesellschaft in Public Equity oder Private Equity investiert, wird sie dies überwiegend als Finanzanlage in diesbezüglich am Markt etablierte Fonds tun. Eigene Fonds wird die Gesellschaft nicht auflegen bzw. nicht initiieren. Fonds sind eigenständige, teils staatlich regulierte Rechtssubjekte, die für ihre Anleger Investitionen bündeln, indem sie sich an einer Vielzahl von Unternehmen beteiligen und damit das Risiko diversifizieren. Dabei ist die Qualität des Fondsmanagements von entscheidender Bedeutung. Etwaige Engagements in Private Equity Fonds werden bezogen auf das Genusscheinvolument und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nur von untergeordneter Bedeutung sein. In diesem insgesamt untergeordneten Rahmen von Private Equity Investitionen spielen etwaige Einzelinvestitionen in nicht börsennotierte Unternehmen wiederum eine untergeordnete Rolle.

Schließlich erwägt die Gesellschaft ebenfalls aus Diversifizierungsgründen, Geldmarktprodukte (wie z.B. Geldmarktfonds) sowie Staats- und Unternehmensanleihen, Rentenfonds, Genusscheine und andere Wertpapiere zu erwerben.

Um erfolgreich Akquisitionen durchzuführen, muss die Gesellschaft geeignete Akquisitionsziele identifizieren. Möglicherweise steht sie im Hinblick auf Akquisitionsziele im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die über größere finanzielle oder sonstige Ressourcen verfügen. Deshalb kann die Geschäftsleitung der Gesellschaft keine Gewähr dafür übernehmen, dass es ihr gelingt, geeignete Zielgesellschaften zu identifizieren und zu angemessenen Bedingungen Beteiligungen zu erwerben. Der Erfolg von Akquisitionen hängt im hohen Maß von der Integration der erworbenen Unternehmen oder Geschäftsbereiche ab. Bei der Integration können in operationaler, technischer, personeller und/oder soziokultureller Hinsicht Schwierigkeiten entstehen. Dies gilt insbesondere bei der Integration von Akquisitionsobjekten, deren Strukturen stark von den Strukturen der Gruppe abweichen. Außerdem binden Akquisitionen Managementressourcen, die ansonsten anderweitig im Interesse des Unternehmens eingesetzt werden könnten. Die Durchführung von Akquisitionen könnte zudem zu einer Erhöhung der Verschuldung und Zinslast der Salvator Gruppe führen. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Akquisitionen könnten deshalb nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Salvator Gruppe haben.

Ein Engagement der SALVATOR Grundbesitz-AG im Beteiligungsgeschäft birgt erhebliche Risiken, bis hin zum Risiko des Totalverlustes der jeweiligen Anlage. Diese Risiken umfassen insbesondere

- Kursschwankungen bei Aktienanlagen,
- im Falle der Konzentration der Beteiligungen auf eine begrenzte Zahl von Unternehmen auch eine Konzentration auf einen ggf. engen Branchenfokus mit mangelnder Möglichkeit der Risikodiversifizierung sowie
- die Gefahr eingeschränkter Marktfähigkeit bei Beteiligung an kleinen Unternehmen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage bzw. im Extremfall eine Insolvenz der Unternehmen, an denen eine Beteiligung besteht, oder eine negative Entwicklung eines Private-Equity-Fonds direkt auf die SALVATOR Grundbesitz-AG auswirken würde. Es ist nicht gesichert, dass die Projekte der Projektgesellschaften erfolgreich verlaufen werden oder dass die SALVATOR Grundbesitz-AG bei den Unternehmensbeteiligungen eine Rendite auf ihr eingezahltes Kapital erzielen bzw. das eingezahlte Kapital zurückerhalten wird. Ferner kann nicht gewährleistet werden, dass es der SALVATOR Grundbesitz-AG bei den Unternehmensbeteiligungen oder bei der Beteiligung an Private-Equity-Fonds gelingen wird, die Kontrolle und Steuerung über das Investment zu übernehmen und damit auf die tatsächliche Verwendung des eingesetzten Kapitals Einfluss nehmen zu können. 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.

Ferner unterliegt ein Teil der Investmentprodukte, in die die Gesellschaft ggf. investiert (wie z.B. Unternehmensanleihen, Genussscheine und andere Wertpapiere) regelmäßig Kursschwankungen. Sie können teilweise mit erheblichen Ausfallrisiken verbunden sein. Zuweilen besteht das Risiko des Totalverlustes. Bei Erwerb solcher Investmentprodukte und Realisierung von Verlusten könnten sich erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

### **1.5. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus**

Insbesondere die Schwankungen im Markt für Immobilien sowie die allgemeine konjunkturelle Lage können Einfluss auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Emittentin haben, da die langfristige Immobilienpreis- und -mietentwicklung in der jeweiligen Region aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren nur schwer vorhersehbar ist.

Sollte das derzeit niedrige Zinsniveau für Realdarlehen in Deutschland in Zukunft erheblich steigen, würde der Erwerb von Wohnimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend mit Fremdmitteln finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschwert und die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflusst werden. Eventuell erforderliche Kaufpreisanpassungen könnten die Verkaufserlöse der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen.

Die gesamtwirtschaftliche bzw. branchenspezifische Entwicklung, zum Beispiel aufgrund von Konjunkturreinbrüchen, 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. Es besteht das Risiko, dass die von der SALVATOR Grundbesitz-AG vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der Gesellschaft erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung. Insbe-

sondere würde eine Abwertung des Immobilienvermögens die Stellung weiterer Sicherheiten erforderlich machen und die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft beeinträchtigen.

#### **1.6. 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 ein einseitiges Kündigungsrecht der Gesellschaft auslösen.

#### **1.7. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum**

Die Salvator Gruppe beabsichtigt, ihr Wachstum weiter voranzutreiben. Dies beinhaltet ggf., die Personalstruktur qualitativ und quantitativ entsprechend auszubauen sowie die informationstechnischen und organisatorischen Strukturen der Gruppe adäquat fortzuentwickeln. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Administration, Finanzen, d.h. Rechnungswesen, Kostenrechnung, Planung und Controlling, Risikomanagement sowie Investor Relations. Zur angemessenen Entwicklung ihrer internen Organisations- und Informationsstrukturen benötigt die Gruppe möglicherweise zusätzliche finanzielle Mittel und weitere Maßnahmen zur wirksamen Steuerung des geplanten Wachstums. Eine etwaige Verzögerung bei der Anpassung organisatorischer und informationstechnischer Strukturen und/oder bei der Gewinnung sowie Fortbildung qualifizierter Mitarbeiter könnte zu Fehlentwicklungen und unternehmerischen sowie administrativen Versäumnissen und einem Anstieg betrieblicher Aufwendungen aufgrund solcher Maßnahmen führen. Sollte im Zuge des Wachstums der Gruppe die zunehmende Komplexität nicht mehr in ausreichendem Maße bewältigt werden können, so kann es insbesondere zu Problemen und Mängeln bei

- der Mitarbeiterführung,
- der Koordination von Schnittstellen,
- der Handhabung von Arbeitsabläufen,
- der Gestaltung, Nutzung und Anpassung von Planungs- und Informationssystemen,
- der Sicherstellung der Kommunikation und Einhaltung von Kommunikationswegen sowie
- der Personalrekrutierung

kommen. Ferner besteht das Risiko, dass es der Gruppe nicht gelingt, ihre administrativen Kapazitäten dem Geschäftsvolumen entsprechend auszubauen. Verzögerungen bei der Erweiterung und/oder qualitativen Anpassung der organisatorischen Strukturen und Kapazitäten der Gruppe können zum Verlust von Kunden führen und dem Ansehen der Gruppe schaden.

Eine weitere Expansion der Gruppe könnte darüber hinaus zu Kontrollproblemen und stark ansteigenden Kontrollkosten auf allen Ebenen der Organisation führen. Die Qualität der Prozesse, die individuelle Performance der Mitarbeiter und deren Beitrag zur Erreichung der wirtschaftlichen Ziele der Gruppe lassen sich bei mangelndem Ausbau entsprechender Informations-, Anreiz- und Kontrollsysteme möglicherweise nur noch unzureichend steuern und kontrollieren. Ferner könnte für die Unternehmensführung immer weniger erkennbar sein, über welche individuellen Informationen sowie Ziele die Mitarbeiter verfügen und inwieweit Mitarbeiter versuchen könnten, eigene Zielvorstellungen zu Lasten der wirtschaftlichen Ziele der Gruppe zu realisieren.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die mit einem weiteren Wachstum verbundenen Kosten zum Teil als Fixkosten zu charakterisieren sind. Eine sofortige und vollständige Redukti-

on der Kosten bei einem etwaigen erheblich negativen Geschäftsverlauf wäre daher nur bedingt möglich.

Die beschriebenen sowie jedwede weiteren, mit dem Wachstum zusammenhängende Probleme könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe auswirken.

#### **1.8. 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 daher noch nicht endgültig bezifferbar. Jedoch lässt sich aufgrund eines vorläufigen Berichtes über die Außenprüfung bei der SALVATOR Grundbesitz AG vom 26.10.2005 das derzeitige Risiko einer Steuernachzahlung mit ca. Euro 218.000,- beziffern. 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 und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung an die Genussscheininhaber.

#### **1.9. 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 und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung an die Genussscheininhaber.

#### **1.10. Abhängigkeit von externen Vertriebspartnern**

Beim Vertrieb von Immobilien greift die Salvator Gruppe in nennenswertem Umfang auf externe Vertriebspartner zurück. Für den wirtschaftlichen Erfolg der Salvator Gruppe ist es deshalb von Bedeutung, in ausreichender Zahl qualifizierte Vertriebspartner zu halten und zu gewinnen, die ihren Kunden die Immobilienangebote vorstellen und sie ordnungsgemäß beraten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Salvator Gruppe wichtige Vertriebspartner verliert und/oder die Zusammenarbeit mit Vertriebspartnern nicht wie geplant gelingt bzw. deren Qualität nicht den gewünschten Anforderungen genügt. Darüber hinaus könnten sich eine etwaige Unzufriedenheit mit den Vertriebspartnern und/oder etwaige Klagen gegen Vertriebspartner der Salvator Gruppe sowohl direkt – z.B. in Form eines Haftungsrückgriffes – als auch indirekt über den entstehenden Image- und Reputationsschaden in negativer Weise auf die SALVATOR Grundbesitz-AG auswirken. Die genannten Faktoren könnten im Falle ihrer Realisierung mit nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Salvator Gruppe einhergehen.



### 1.11. Reputationsrisiko

Ein erfolgreiches Bestehen in der von der Salvator Gruppe bearbeiteten Branche setzt ein hohes Maß an Kundenvertrauen in den Anbieter voraus. Sollte die Reputation der Gruppe aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre – Schaden nehmen, so ist eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe zu befürchten.

### 1.12. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle

Die unternehmerische Beteiligung an der SALVATOR Grundbesitz-AG und die hier angebotene Platzierung sowie die eingezahlten Beteiligungsgelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissions- und Beteiligungskapitals. Das Unternehmen, dessen Vorstand regelmäßig durch den Aufsichtsrat überwacht wird, und der Genussschein-Inhaber sind deshalb eine sich lediglich selbst kontrollierende Wagnisgemeinschaft.

## 2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere

### 2.1. Risiken von Genussscheinen im Allgemeinen sowie speziell der SALVATOR Grundbesitz-AG

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 werden nicht garantiert.**

Die Ausschüttung auf die Genussscheine in Höhe von 9,5% p. a. wird von der SALVATOR Grundbesitz-AG tatsächlich nur insoweit gezahlt, wie kein Bilanzverlust vorhanden ist bzw. durch die Ausschüttung kein Bilanzverlust bei der SALVATOR Grundbesitz AG entsteht. Die Höhe der Ausschüttung wird von der SALVATOR Grundbesitz-AG also **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 und durch etwaige Ausschüttungen kein Bilanzverlust entsteht. Allerdings garantiert die SALVATOR Grundbesitz-AG weder die jährlichen Ausschüttungen noch einzelne Nachzahlungen.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG garantiert darüber hinaus im Falle von Bilanzverlusten nicht die Höhe der Rückzahlung des vom Anleger ursprünglich investierten Anlagebetrages.

**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. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität**

Es ist beabsichtigt, die Genussscheine in den Freiverkehr der Börse München einbeziehen zu lassen. Für den Inhaber der Genussscheine kann es aufgrund der relativen Marktenge 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.

Nach dem Angebot könnte der Börsenkurs der Genussscheine der Gesellschaft aus weiteren Gründen erheblich schwanken, und zwar insbesondere infolge schwankender tatsächlicher oder prognostizierter Ergebnisse, geänderter Gewinnprognosen oder der Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen oder anderer Faktoren. Die generelle Kursvolatilität an der Börse könnte den Kurs der Genussscheine der Gesellschaft ebenfalls unter Druck setzen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht.

## **2.3. 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 allerdings nicht oder nur teilweise gelingen sollte, könnte dies dazu führen, dass die geplanten Investitionen der Gesellschaft nicht in vollem Umfang ausgeführt werden können. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft könnte dadurch erheblich beeinträchtigt werden. 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.

## **3. Prognoserisiken**

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf nicht historische und gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Insbesondere gilt dies für solche Angaben, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage der Gesellschaft sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen, rechtliche und technologische Entwicklungen und sonstige für die zukünftige Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen beziehen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, als fehlerhaft erweisen können. Insbesondere erfolgt keine Anpassung oder Fortschreibung dieser zukunftsgerichteten Aussagen an zukünftige Entwicklungen über die gesetzlichen Verpflichtungen der Gesellschaft hinaus. Zahlreiche Faktoren können somit dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge der Gesellschaft wesentlich von der in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen Entwicklung oder den Erträgen abweichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anle-

ger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

Sollte eines oder sollten mehrere dieser Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich die von der Gesellschaft zugrunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass in der Zukunft die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den von der Gesellschaft erwarteten Ergebnissen abweichen. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

## **TEIL C. BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN**

### *Hinweis zur Verwendung von Bezeichnungen:*

Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft wird im Folgenden auch SALVATOR Grundbesitz-AG, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ genannt. Die „Salvator Gruppe“ umfasst die SALVATOR Grundbesitz-AG sowie ihre Muttergesellschaft Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und die Schwestergesellschaften Salvator Immobilien GmbH, Salvator Grundstücks GmbH, SCEA Chateau de Frausseilles und die Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG.

### **1. Verantwortliche Personen**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG, Schloßstraße 16, 85445 Notzing, übernimmt insbesondere gemäß § 5 Abs. 4 des Wertpapierprospektgesetzes (auch „WpPG“ genannt) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Des weiteren hat die SALVATOR Grundbesitz-AG die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

### **2. Abschlussprüfer**

#### **Name und Anschrift des Abschlussprüfers**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist in 2003 und 2004 eine mittelgroße und in 2005 eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. von § 267 Abs. 2 HGB. Sie wurde erstmals 2003 prüfungspflichtig. Für 2005 erfolgte eine freiwillige Prüfung. Die Jahresabschlüsse 2003, 2004 und 2005 der Gesellschaft wurden von der ARISTION Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bauerstraße 28, 80796 München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die ARISTION Revision und Treuhand GmbH ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

Die Kapitalflussrechnungen der SALVATOR Grundbesitz-AG für die Jahre 2003, 2004 und 2005 wurden als zusätzliches Abschlusselement ebenfalls von der ARISTION Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft.

### **3. Ausgewählte Finanzinformationen**

Nachfolgend sind überblicksartig wichtige Schlüsselzahlen zur Finanzlage der Gesellschaft, welche aus den geprüften Jahresabschlüssen 2003, 2004 und 2005 der Gesellschaft abgeleitet worden sind (Ausnahme: Mitarbeiterzahl nach Angaben der Gesellschaft), zusammengestellt.

<b>Stichtag</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Sachanlagen</b>	871	3.266	2.689
<b>Finanzanlagen</b>	2.451	2.451	2.550
<b>Vorräte</b>	11.181	8.015	9.849
<b>Flüssige Mittel</b>	4.083	5.532	3.559
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	1.279	4.000	4.000
<b>Eigenkapital</b>	3.558	11.112	13.629
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	12.843	9.367	6.876
<b>Bilanzsumme</b>	22.030	25.187	26.252
<b>Mitarbeiter</b>	4	4	4
<b>Zeitraum</b>	<b>01.01. - 31.12.2003</b>	<b>01.01. - 31.12.2004</b>	<b>01.01. - 31.12.2005</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	17.236	4.729	2.397
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	4	1.070	523
<b>Materialaufwand</b>	14.292	3.895	1.739
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.764	1.316	457
<b>Aufwendungen aus Gewinnabführung an die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH</b>	0	1.245	433

Die Sachanlagen zum 31.12.2005 beinhalten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten in Höhe von TEuro 2.647 sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 42.

Unter den Finanzanlagen sind die Beteiligungen an den verbundenen Unternehmen Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG (TEuro 2.540), Salvator GmbH & Co. Hörhammerbräu KG i.L. (TEuro 5) sowie Salvator GmbH & Co. Milbertshofener Str. KG i.L. (TEuro 5) ausgewiesen.

Die Vorräte beinhalten die Immobilien des Vertriebs.

Bei den liquiden Mitteln handelt es sich um kurzfristig verfügbare Bankguthaben.

Im Eigenkapital zum 31.12.2005 ist ein Genusskapital in Höhe von TEuro 9.412 enthalten.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2005 hat ein Betrag von TEuro 2.728 eine Laufzeit über ein Jahr.

Die Umsatzerlöse setzen sich aus Mieterlösen, Immobilienverkäufen sowie Erlösen aus Weinverkauf (bis 2004) zusammen. Hierbei spielt der Weinverkauf mit einem Anteil an den Umsatzerlösen der Gesellschaft von deutlich unter einem Prozent eine untergeordnete Rolle. Mit Wirkung zum 19.06.2004 wurde der Weinvertrieb an die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH veräußert, so dass die Umsatzerlöse der Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt keine Erlöse aus Weinverkauf mehr beinhalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge weisen vor allem den Verkauf von Anlagevermögen sowie Versicherungsentschädigungen aus.

Der Materialaufwand weist die Bestandsveränderungen, die Vertriebsprovisionen sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten der Immobilien aus.

Die Aufwendungen aus Gewinnabführung resultieren aus dem seit 2004 mit der Organträgerin, der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, bestehenden Ergebnisabführungsvertrag.

#### **4. Querverweis**

Eine Offenlegung von Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Genussscheine gegenüber den Anlegern nachzukommen, befindet sich in Teil B dieses Prospekts.

#### **5. Informationen über die SALVATOR Grundbesitz-AG**

##### **5.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin**

###### **5.1.1. Firma**

Die Gesellschaft führt die **Firma** „Salvator Grundbesitz-Aktiengesellschaft“. Der rechtliche Namen entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing. Diese wird wiederum zu 100% von Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, München, gehalten. Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist mit 6% an der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG, München, beteiligt.

Ein Überblick über die Salvator Gruppe ist unter Punkt C.7.2 abgebildet.

###### **5.1.2. Registergericht und Registernummer**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter Nummer HRB 113889 eingetragen.

###### **5.1.3. Gründung, Dauer und Geschäftsjahr**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG wurde am 20. Mai 1996 gegründet und am 19. August 1996 in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Besondere Vorteile im Sinne des § 26 Abs. 1 AktG zu Lasten der Gesellschaft sind den Gründungsaktionären, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat nicht eingeräumt worden.

Die **Dauer der Gesellschaft** ist nicht beschränkt.

Das **Geschäftsjahr** der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### 5.1.4. Rechtsform, Sitz und Anschrift

Die SALVATOR Grundbesitz-AG hat die **Rechtsform** der Aktiengesellschaft. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und unterliegt deutschem Recht.

**Sitz** der Gesellschaft ist Notzing, Landkreis Erding, Oberbayern.

Die **Geschäftsanschrift** der Gesellschaft lautet SALVATOR Grundbesitz-AG, Schlossstraße 16, 85445 Notzing. Telefonisch ist die Gesellschaft unter der Nummer 08122/95 59 50 erreichbar.

#### 5.1.5. Wichtige Ereignisse während der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gruppe

<b>Datum</b>	<b>Wichtiges Ereignis in der Geschichte der Gruppe</b>
05/1996	<b>Gründung der SALVATOR Grundstücks-Aktiengesellschaft</b> Bargründung Grundkapital DM 100.000,- Gesellschafter: SALVATOR Beteiligungs GmbH, München Sitz: München
08/1996	Eintragung vorgenannter Rechtsänderung in das Handelsregister
02/1997 02/1997	<b>Änderung der Firma auf SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft</b> <b>Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von DM 100.000,00 um DM 400.000,00 auf DM 500.000,00</b>
03/1997	Eintragung vorgenannter Rechtsänderungen in das Handelsregister
10/1999	<b>Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von DM 500.000,00 um DM 2.000.000,00 auf DM 2.500.000,00</b>
10/1999	Eintragung vorgenannter Rechtsänderung in das Handelsregister
11/2002	<b>Beschluss der Hauptversammlung über Umstellung des Grundkapitals auf EUR, Erhöhung des Grundkapitals um EUR 1.022,58 auf EUR 1.279.252,28</b> Aktionäre: Salvator Vermögensverwaltungs GmbH (durch Verschmelzung der Salvator Beteiligungs GmbH auf die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH mit Ablauf des 31.12.2001)
02/2003	Eintragung vorgenannter Rechtsänderungen in das Handelsregister
04/2004	<b>Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 1.279.252,28 um EUR 2.720747,80 auf insgesamt EUR 4.000.000,--.</b> Diese Kapitalerhöhung erfolgte teilweise durch Umwandlung von Gewinnrücklagen der Gesellschaft (in Höhe von EUR 2.149747,72) sowie gegen Bareinlage (in Höhe von EUR 571.000,--).
04/2004	Eintragung vorgenannter Rechtsänderungen in das Handelsregister
06/2004	<b>Ausgliederung des Weinhandels in die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH</b>
12/2005	<b>Liquidation der Salvator GmbH &amp; Co. Milbertshofener Straße KG</b>
12/2005	<b>Liquidation der Salvator GmbH &amp; Co. Hörhammerbräu KG</b>

<b>Datum</b>	<b>Wichtiges Ereignis in der Geschichte der Gruppe</b>
01/2006	<b>Beschluss der Hauptversammlung über eine Barkapitalerhöhung des Grundkapitals der SALVATOR Grundbesitz-AG von EUR 4.000.000,00 um EUR 500.000,00 auf EUR 4.500.000,00</b>
01/2006	Eintragung vorgenannter Rechtsänderung in das Handelsregister

## **5.2. Investitionen**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG verfolgt, entsprechend ihrem Geschäftsmodell, den Erwerb, die Aufteilung und die Veräußerung von ausgewählten Immobilienobjekten, überwiegend in München und Umgebung, vereinzelt auch in ausgewählte Immobilien in anderen Regionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Außer den Investitionen in Immobilien sind zur Zeit keine nennenswerten anderen Anschaffungen geplant.

### **5.2.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2005**

Seit Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2005 wurden von der Gesellschaft keine nennenswerten Investitionen getätigt.

### **5.2.2. Information über die wichtigsten künftigen Investitionen**

Mit dem verstärkten Ankauf von Wohnimmobilien soll die bisherige positive Entwicklung des Geschäftes auch 2006 kontinuierlich weiter ausgebaut werden.

Noch in diesem Jahr sollen weitere 3 bis 5 Objekte mit einem Einkaufsvolumen von jeweils EUR 5 bis 20 Millionen akquiriert werden.

Zudem ist der Bau einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen und einem Carport mit 17 Stellplätzen im Freien im Objekt Titurelstraße 2, 4-12 beschlossen. Die entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Das Investitionsvolumen für dieses Vorhaben beträgt ca. EUR 500.000.

### **5.2.3. Information über antizipierte Quellen für Finanzierungsmittel**

Die Gesellschaft finanziert ihre Investitionsvorhaben aus Eigenkapital, den laufenden Erträgen, aus der ersten und zweiten Genusscheintranche sowie über Bankkredite.

## **6. Geschäftsüberblick**

### **6.1. Haupttätigkeitsbereiche**

#### **6.1.1. Geschäftstätigkeit**

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.

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 nach Einschätzung der Gesellschaft optimal. Die SALVATOR Grundbesitz-AG investiert seit 1996 in Bestandsimmobilien überwiegend in München und Umgebung, vereinzelt auch in ausgewählte Immobilien in anderen Regionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz, 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.

### **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 im Immobilienbereich auf München und Umgebung sowie auf einzelne ausgewählte Objekte in anderen Regionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes plant die Gesellschaft für die Zukunft, insbesondere zwecks einer Diversifizierung ihres Vermögens, Beteiligungen an nationalen sowie an internationalen Unternehmen – sowohl börslich als auch außerbörslich – einzugehen. Die Gesellschaft beabsichtigt, sich hierbei opportunitätsgetrieben an der Value-Investing Strategie zu orientieren. Dies bedeutet im Kern, Investitionen in solche Unternehmen zu tätigen, deren Börsenkurs deutlich unter dem inneren Wert des Unternehmens liegt, wodurch das getätigte Investment eine Sicherheitsmarge enthält. Darüber hinaus plant die Gesellschaft, sich an national und international investierten Private Equity Fonds – sofern sie regelmäßige Ausschüttungen prognostizieren – zu beteiligen.

Private Equity (deutsch: Privates Beteiligungskapital) ist der allgemeine Begriff für das von privaten und institutionellen Anlegern beschaffte Beteiligungskapital an nicht börslich (öffentlich) gehandelten Unternehmen. Das Gegenteil des Private Equity ist das sog. Public Equity, das die Beteiligung am Eigenkapital eines öffentlich, an der Börse gehandelten Unternehmens bezeichnet, gemeinhin auch Aktie. Sofern die Gesellschaft in Public Equity oder Private Equity investiert, wird sie dies überwiegend als Finanzanlage in diesbezüglich am Markt etablierte Fonds tun. Eigene Fonds wird die Gesellschaft nicht auflegen bzw. nicht initiieren. Fonds sind eigenständige, teils staatlich regulierte Rechtssubjekte, die für ihre Anleger Investitionen bündeln, indem sie sich an einer Vielzahl von Unternehmen beteiligen und damit das Risiko diversifizieren. Dabei ist die Qualität des Fondsmanagements von entscheidender Bedeutung. Etwaige Engagements in Private Equity Fonds werden bezogen auf das Genusscheinvolument und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nur von untergeordneter Bedeutung sein. In diesem insgesamt untergeordneten Rahmen von Private Equity Investi-

onen spielen etwaige Einzelinvestitionen in nicht börsennotierte Unternehmen wiederum eine untergeordnete Rolle.

Schließlich erwägt die Gesellschaft ebenfalls aus Diversifizierungsgründen, Geldmarktprodukte (wie z.B. Geldmarktfonds) sowie Staats- und Unternehmensanleihen, Rentenfonds, Genussscheine und andere Wertpapiere zu erwerben.

#### 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 eigene Sachverständige der Gesellschaft eingeschätzt. Teilweise werden einzelne Immobilienobjekte über KG-Projektgesellschaften erworben, die speziell zu diesem Zweck errichtet werden (siehe Abschnitt 7). Unmittelbar nach dem Erwerb der Objekte wird regelmäßig mit der Aufteilung in einzelne Einheiten sowie dem Abverkauf dieser Einheiten begonnen. Die Gesellschaft ist dabei bestrebt, die Verkaufspreise der einzelnen Einheiten möglichst dem Markt angemessen zu kalkulieren und dann regelmäßig eher am 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 reduzieren und ihren Gewinn erhöhen soll. 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 erfahrener Vertriebspartner.

#### Finanzierung:

Die Objekte werden regelmäßig über Fremd- und Eigenkapital im Verhältnis von ca. 80% zu 20% finanziert. Wie bereits in der Vergangenheit soll auch zukünftig der Eigenkapitalanteil auch mit Hilfe des Genussscheinkapitals dargestellt werden. Der Finanzierungsanteil des Genussscheinkapitals soll grundsätzlich 50% 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 4 bis 5% p.a.

#### Leverage Effekt:

Die im Rahmen der Finanzierung der einzelnen Immobilienobjekte angewendete Kombination aus niedrigem Fremdkapitalzins und verhältnismäßig geringer Eigenkapitalbindung ermöglicht der SALVATOR Grundbesitz-AG nach ihrer Einschätzung die Erwirtschaftung von

attraktiven Renditen, was wiederum eine überdurchschnittliche Verzinsung des Genussscheinkapitalanteils zulassen soll.

Liquiditätsüberschüsse:

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

### **6.1.2. 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%):

### **6.1.3. Verkaufsimmobilien**

#### ***München, Titulelstraße 2, 4-12***

- Wohnhaus mit 156 Wohnungen, 27 Hobbyräumen, 96 Tiefgaragenstellplätzen
- Nutzfläche 13.563,84 m<sup>2</sup> (davon entfallen 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 zum 31.12.2005 waren 131 Wohnungen, 27 Hobbyräume und 95 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 zum 31.12.2005 waren 56 Wohnungen und 53 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

#### **6.1.4. Bestandsimmobilien**

##### ***Kunstblock Ottostrasse 11 und 13, 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 im Jahr 2005 hat die Immobilie einen deutlichen Wertanstieg erfahren.
- Versicherungswert EUR 10.300.000,00 (Thuringia Versicherung)

Der Kunstblock Ottostrasse 11 und 13 ist zu 86,84 % im Bruchteilseigentum der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG sowie zu 13,16 % im Bruchteilseigentum der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH. Der Kunstblock Ottostrasse 11 und 13 soll weiterhin im Bestand gehalten werden.

An der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG ist die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH durch die Einbringung einer Pflichteinlage in Höhe von EUR 11.397.889,13 mit Wirkung zum 31.12.2004 in Höhe von 94% beteiligt. Die restlichen 6% an der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG hält die SALVATOR Grundbesitz-AG.

##### **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 m<sup>2</sup> 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 mittelfristig verkauft werden
- Versicherungswert EUR 3.341.320,00 (Thuringia Versicherung)

Das Objekt wurde mit Notarvertrag vom 30.12.2004 des Notars Dr. Heinz Kollmar und Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten zum 31.12.2004 von der SALVATOR GmbH & Co. Hörhammerbräu KG an die SALVATOR Grundbesitz-AG veräußert. Die SALVATOR GmbH & Co. Hörhammerbräu KG – deren alleinige Kommanditistin die SALVATOR Grundbesitz-AG war – wurde durch die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und die SALVATOR Grundbesitz-AG mit Wirkung zum 31.12.2005 liquidiert.

Das Objekt ist somit vollständig im Eigentum der SALVATOR Grundbesitz-AG mit einem Wert von EUR 2.378.009,09 zum Stichtag 31.12.2005.

##### **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 m<sup>2</sup> Baurecht/Neubebauung des vorhandenen Grundstücks (Genehmigung Bauvorbescheid liegt vor), das Objekt inklusive Baurecht wird verkauft
- Versicherungswert EUR 1.287.500,00 (Thuringia Versicherung)

Das Objekt wurde mit Notarvertrag vom 30.12.2004 des Notars Dr. Heinz Kollmar und Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten zum 01.01.2005 von der SALVATOR GmbH & Co. Milbertshofener Strasse KG an die SALVATOR Grundbesitz-AG veräußert. Die SALVATOR GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG – deren alleinige Kommanditistin die SALVATOR Grundbesitz-AG war – wurde durch die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und die SALVATOR Grundbesitz-AG mit Wirkung zum 31.12.2005 liquidiert.

Das Objekt ist somit vollständig im Eigentum der SALVATOR Grundbesitz-AG mit einem Wert von EUR 3.023.584,61 zum Stichtag 31.12.2005. Das Objekt wurde mit Urkunde des Notars Dr. Heinz Kollmar vom 22.12.2005 mit Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten in 2006 veräußert. Der Kaufvertrag steht bis 30.06.2006 unter der aufschiebenden Bedingung einer zu beantragenden Baugenehmigung. Der Kaufpreis ist spätestens am 31.07.2006 fällig.

### **Tegernsee**

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

## **6.2. Wichtigste Märkte**

### **6.2.1. Der Immobilienmarkt im Allgemeinen**

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 wird die Verkaufssituation bei einer Vielzahl von Objekten durch die derzeitige Wirtschaftslage tangiert, so dass sie z.T. unter Wert zum Kauf angeboten werden müssen.

### **6.2.2. Der Immobilienmarkt 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. Ende 2004 lebten rund 1,25 Mio. Einwohner in der Stadt München. Der Landkreis München verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs um 10 Prozent. Die auch weiter zu erwartende stabile Einwohnerentwicklung, die zunehmenden Haushaltszahlen (Singularisierungsprozess) und die im langfristigen Trend steigende Wohnfläche pro Kopf begründen einen anhaltenden Wohnungsbedarf (Quelle: Immobilienmarktübersicht für München und den Landkreis München der Hypovereinsbank AG, Stand September 2005).

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 2005 fehlten nach Kenntnisstand der Gesellschaft in München ca. 20 000 Wohneinheiten. Trotz konjunkturbedingter Kaufzurückhaltung und längerer Vermarktungszeiten sind im Marktsegment für Eigentumswohnungen nur geringfügige Preisänderungen zu beobachten. Der Schwerpunktpreis für neue Eigentumswohnungen in guten Lagen bewegt sich auf anhal-

tend hohem Niveau bei durchschnittlich etwa 3.800,-- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche Wfl. Preisrückgänge waren Mitte 2005 beim Wiederverkauf zu konstatieren. Im Fall einer spürbaren konjunkturellen Belebung ist zusammen mit dem dann einsetzenden Nachholbedarf wieder mit einer Belebung des Marktes und auch steigenden Mieten und Preisen zu rechnen. Diese Entwicklung wird die Aktivitäten der SALVATOR Grundbesitz-AG unterstützen, da die bisherigen Mieter der von der SALVATOR Grundbesitz-AG erworbenen Objekte nach der Aufteilung ein wichtiges Käuferpotential darstellen. München zählt zu den stabilsten und wertbeständigsten Wohnungsmärkten in Deutschland (Quelle: Immobilienmarktübersicht für München der Hypovereinsbank AG, Stand September 2005).

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 1.700,-- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. und damit weit unter den oben genannten Werten anbietet und somit Mietern, Eigennutzern und Kapitalanlegern einen Immobilienerwerb zu wettbewerbsfähigen Preisen 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 11,-- EUR/m<sup>2</sup> an Miete erzielt. Bei Wiedervermietung liegt das Mietniveau um nur ca. 10% darunter.

Die Gesellschaft beobachtet auch bezüglich der von ihr selektiv ins Auge gefassten Standorte im übrigen Deutschland, in Österreich und der Schweiz die relevanten Entwicklungen der betroffenen Märkte. Dabei achtet sie wie bisher insbesondere auf ein günstiges Einkaufspreisniveau.

### **6.3. Wettbewerbsposition**

Die Gesellschaft verfügt nicht über gesicherte Angaben zur relevanten Markt- und Wettbewerbssituation. Es ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der Gesellschaft um eine relativ kleine Marktteilnehmerin handelt, die über keine spezielle Wettbewerbsposition und keine spezifischen Alleinstellungsmerkmale verfügt. Der Gesamtmarkt umfasst viele Anbieter und Nachfrager und ist daher aus Sicht der Gesellschaft als „atomistisch“ zu charakterisieren.

## **7. Organisationsstruktur**

### **7.1. Beteiligungen**

Zum Datum dieses Prospektes ist die SALVATOR Grundbesitz-AG an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist zu 6% am Vermögen der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG, eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 73635, beteiligt.

Bis zum 31.12.2005 war die SALVATOR Grundbesitz-AG noch an folgenden Gesellschaften beteiligt:

- Alleinige Kommanditistin zu EUR 5.112,92 an der Salvator GmbH & Co. Hörhammerbräu KG, Sitz Notzing. Die Gesellschaft wurde mit notariellem Vertrag vom 22.12.1998 gegründet und war unter HRA 73671 im Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Gegenstand des Unternehmens war die Verwaltung von gesellschaftseigenen Immobilien als Projektgesellschaft. Persönlich haftender Gesellschafter war die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing. Die Gesellschaft ist zum 31.12.2005 liquidiert worden.
- Alleinige Kommanditistin zu EUR 5.112,92 an der Salvator GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG, Sitz Notzing. Die Gesellschaft wurde mit notariellem Vertrag vom 22.12.1998 gegründet und war unter HRA 73634 im Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Gegenstand des Unternehmens war die Verwaltung von gesellschaftseigenen Immobilien als Projektgesellschaft. Persönlich haftender Gesellschafter war die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, Notzing. Die Gesellschaft ist zum 31.12.2005 liquidiert worden.

Die nachfolgende Strukturierung einzelner Immobilienprojekte in Kommanditgesellschaften hatte vor allem steuerliche Gründe.

#### **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:

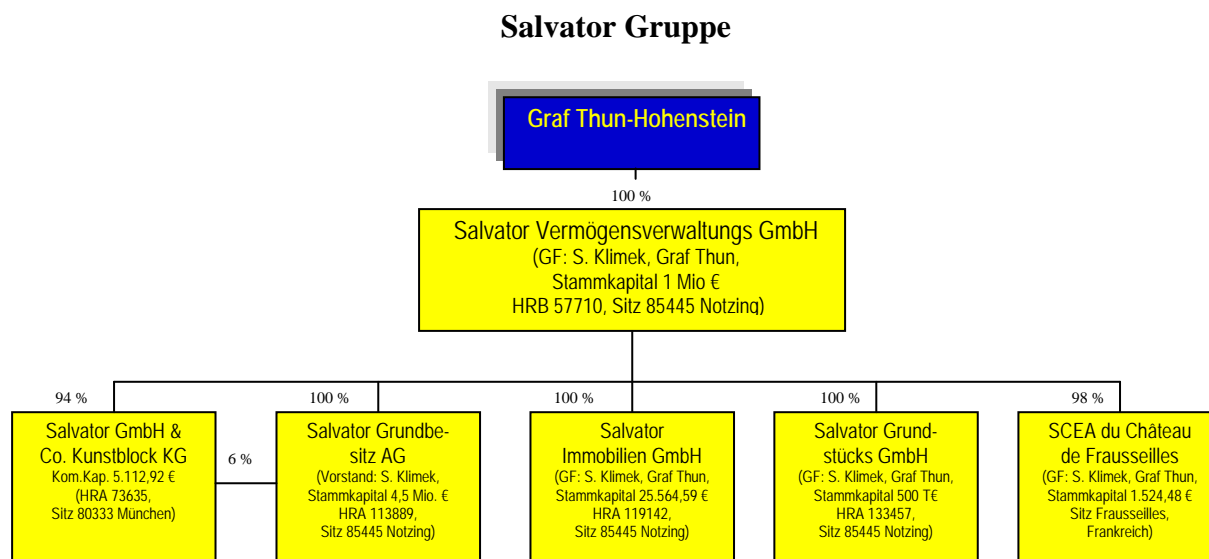
#### **Kunstblock Ottostrasse 11 und 13, München**

- 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 und den derzeit stattfindenden Dachgeschossausbau erfährt die Immobilie nach Einschätzung der Gesellschaft eine deutliche Wertsteigerung.
- Versicherungswert noch EUR 10.300.000,00 (Thuringia Versicherung)

Der Kunstblock Ottostrasse 11 und 13 ist zu 86,84 % im Bruchteilseigentum der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG sowie zu 13,16 % im Bruchteilseigentum der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH. Der Kunstblock Ottostrasse 11 und 13 soll weiterhin im Bestand gehalten werden.

An der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG ist die Salvator Vermögensverwaltungs GmbH durch die Einbringung einer Pflichteinlage in Höhe von EUR 11.397.889,13 mit Wirkung zum 31.12.2004 in Höhe von 94% beteiligt. Die restlichen 6% an der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG hält die SALVATOR Grundbesitz-AG.

## 7.2. Übersicht über die Salvator Gruppe



Die oben beschriebene Struktur der Salvator Gruppe ist historisch bedingt und hat unter anderem 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 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 Chateau de Frausseilles ist die Produktion von Wein in Frankreich.

## 7.3. Abhängigkeit der SALVATOR Grundbesitz-AG

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist insoweit von der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH abhängig, als zwischen ihnen mit Datum vom 01.01.2004 aus steuerlichen und wirtschaftlichen Gründen ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zugunsten der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH als Muttergesellschaft geschlossen wurde. Diesbezüglich wird auf die näheren Ausführungen in Abschnitt C.15.1. verwiesen.

## 8. Trendinformationen

### 8.1. Erklärung bezüglich der Aussichten der SALVATOR Grundbesitz-AG

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2005, mithin dem 31.12.2005 (siehe hierzu Teil F. „Historische Finanzinformationen“), hat es keine we-



sentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der SALVATOR Grundbesitz-AG gegeben.

## **8.2. Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten**

Nach Ansicht der Gesellschaft konnte das allgemeine Marktumfeld in Großraum München im ersten Quartal 2006 als weiterhin stabil charakterisiert werden. Der Abverkauf von Wohneinheiten aus den Objekten Stadionstraße und Titurelstraße verlief bislang zur Zufriedenheit der Gesellschaft und bewegt sich im Rahmen der Planungen. Das Preisniveau für den Ein- und Verkauf von Immobilienobjekten war konstant bzw. marginal steigend. Investitionen in neue Immobilienprojekte wurden im ersten Quartal 2006 nicht vorgenommen. Es wurde zwar der Erwerb von zwei Immobilienobjekten in Erwägung gezogen. Wegen zu hoher Kaufpreisvorstellungen der Veräußerer kam es letztendlich jedoch nicht zu einem erfolgreichen Ankauf dieser Immobilien. Die SALVATOR Grundbesitz-AG befindet sich in fortlaufenden Gesprächen mit diversen potentiellen Verkäufern, um ggf. weitere neue Objekte anzukaufen.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2006 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. Noch in diesem Jahr sollen weitere 3 bis 5 Objekte mit einem Einkaufsvolumen von jeweils EUR 5 bis 20 Millionen akquiriert werden. Die Tilgung der aufgenommenen Darlehen soll wie bisher parallel zum Abverkauf der Wohneinheiten erfolgen. In Abhängigkeit von der Stärkung der Kapitalbasis und dem damit möglichen Erwerb neuer Objekte, soll der Abverkauf von bestehenden wie auch neuen Projekten in 2006 kontinuierlich weitergeführt und ausgebaut werden. Die Emissionskosten des Genussscheines sowie die auf das Geschäftsjahr 2006 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.

Für das Objekt Hörhammerbräu, Konrad-Adenauer-Str. 12, Dachau, steht eine Mehrung des Baurechts und Nutzungsänderung in Aussicht. Dadurch würde es nach Einschätzung der Gesellschaft zu einer erheblichen Wertsteigerung des Objektes kommen, da eine deutlich verbesserte Nutzbarkeit der Flächen erreicht wird. Ob die Gesellschaft das Baurecht selbst ausübt bzw. weiterverkauft, ist noch zu beschließen.

Im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes plant die Gesellschaft - insbesondere zwecks einer Diversifizierung ihres Vermögens - für die Zukunft zwar grundsätzlich, sich an anderen Unternehmen und Private Equity Fonds zu beteiligen sowie Investmentprodukte - z.B. Geldmarktfonds, Anleihen und andere Wertpapiere - zu erwerben. Für das laufende Geschäftsjahr sind nach derzeitigem Planungsstand jedoch noch keine konkreten Diversifizierungsmaßnahmen dieser Art vorgesehen.

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 gutem Entwicklungspotential. Ziel der SALVATOR Grundbesitz-AG ist es daher weiterhin, vornehmlich Aufteilungsobjekte im Großraum München sowie vereinzelt an ausgewählten anderen Standorten in Deutschland, Österreich und der Schweiz 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.

## 9. Gewinnprognosen bzw. –schätzungen

Die SALVATOR Grundbesitz-AG verzichtet auf die Angabe von Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen.

## 10. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

### 10.1. Vorstand, Aufsichtsrat, Hauptversammlung

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

Alleinvertretungsberechtigt ist gegenwärtig Frau Susanne Klimek, Kauf-frau. Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar (SALVATOR Grundbesitz-AG, Schlossstraße 16, 85445 Notzing). 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.

Nachfolgend wird der berufliche Werdegang des Grafen Thun und Hohenstein im Detail dargestellt:

Geboren 1951 in München

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 5.000,00.

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.

## **10.2. Interessenskonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein, 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. Es kann angenommen werden, dass er auch zukünftig erheblichen Einfluss auf wichtige Entscheidungen der Gesellschaft haben wird. Es ist nicht auszuschließen, dass es zwischen seinen Interessen als Vorsitzender des Aufsichtsrats und seinen privaten Interessen als indirekter Alleineigentümer zu Konflikten kommen kann.

Bei Auftreten von Interessenkonflikten in der hier beschriebenen sowie jedweder denkbaren Art ist nicht auszuschließen, dass die Interessenabwägung zwischen den beteiligten privaten bzw. geschäftlichen Parteien zu Lasten der Gesellschaft vorgenommen wird.

Weder der Vorstand noch die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates sind an der Gesellschaft bzw. an anderen Gesellschaften der SALVATOR Gruppe beteiligt. Daher liegen Interessenskonflikte zwischen den Verpflichtungen des Vorstands und der übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates gegenüber der Emittentin auf der einen Seite sowie den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen dieser Personen auf der anderen Seite nicht vor. Auch sonstige Interessenskonflikte dieser Personen im Zusammenhang mit der Gesellschaft sind nicht vorhanden.

## **11. Praktiken der Geschäftsführung**

### **11.1. Audit- und Vergütungsausschuss**

Es existiert kein Audit- und Vergütungsausschuss.

### **11.2. Corporate Governance-Regelung**

Derzeit beachtet die Gesellschaft die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht. Da die Gesellschaft nicht börsennotiert ist und lediglich eine Genussscheinemission vornimmt, ist sie dazu auch nicht verpflichtet. Dennoch zieht die Gesellschaft möglicherweise in Erwägung, in Zukunft einzelnen Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Folge zu leisten.

## **12. Hauptaktionäre**

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde in voller Höhe, also in Höhe von EUR 4.500.000,00 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.

Aufgrund der von Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein vollumfänglich gehaltenen Anteile an der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH hat dieser entscheidenden Einfluss auf die Geschäfte der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH. Da diese wiederum die derzeit alleinige Aktionärin der SALVATOR Grundbesitz-AG ist, kontrolliert Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein auf gesellschaftsrechtlicher Ebene faktisch die Hauptversammlung der Emit-

tentin. Dies würde sich nur dann ändern, falls der Anteil der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH an der SALVATOR Grundbesitz-AG die Schwelle von 50% deutlich unterschreiten würde. Besondere Vorkehrungen, die einen etwaigen missbräuchlichen Einfluss von Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein als (indirekter) Gesellschafter auf die SALVATOR Grundbesitz-AG verhindern könnten, sind nicht vorhanden. Allerdings wird Graf von Thun und Hohenstein in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft im Rahmen seiner gesetzlichen Zuständigkeit die Einhaltung aller einschlägigen Rechtsvorschriften durch Vorstand und Hauptversammlung pflichtgemäß überwachen.

### **13. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin**

#### **13.1. Historische Finanzinformationen**

Die historischen Finanzinformationen der Gesellschaft (Jahresabschlüsse nach HGB sowie Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003, 2004 und 2005) sind in Teil F. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckt.

Bei den genannten Jahresabschlüssen handelt es sich um Einzelabschlüsse. Es existiert kein konsolidierter Jahresabschluss.

#### **13.2. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen**

Die Einzelabschlüsse nach HGB für die Geschäftsjahre 2003, 2004 und 2005 wurden jeweils durch einen Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Zusätzlich wurden die Kapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003, 2004 und 2005 als zusätzliches Abschlusselement geprüft. Diese und die entsprechende Bescheinigung sind ebenfalls in Teil F. „Historische Finanzinformationen“ des Prospekts abgedruckt.

#### **13.3. Gerichtsverfahren und Schiedsgerichtsverfahren**

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Salvator Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, haben im Zeitraum der 12 letzten Monate weder bestanden noch wurden solche Verfahren abgeschlossen.

#### **13.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin**

Seit dem 31. Dezember 2005 ist bei der SALVATOR Grundbesitz-AG keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage und/oder Handelsposition eingetreten.

### **14. Zusätzliche Informationen**

#### **14.1. Aktienkapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 06.04.2004, eingetragen ins Handelsregister am 13.04.2004, wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1.279.252,28 um EUR 2.720747,80 auf insgesamt EUR 4.000.000,00 erhöht. Diese Kapitalerhöhung erfolgte teilweise durch Umwandlung von Gewinnrücklagen der Gesellschaft (in Höhe von EUR

2.149747,72) sowie gegen Bareinlage (in Höhe von EUR 571.000,00). 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 1.000,00 erhöht, so dass das Grundkapital der Gesellschaft EUR 4.000.000,00, eingeteilt in 4.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1.000,00, betrug.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16.01.2006, eingetragen ins Handelsregister am 24.01.2006, wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 4.000.000,00 um EUR 500.000,00 auf EUR 4.500.000,00 erhöht, eingeteilt in 4.500 auf den Inhaber lautende Stückaktien im Nennwert von je EUR 1.000,00. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 500 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bareinlage. Die 500 Stückaktien wurden der bisherigen Alleinaktionärin zum rechnerischen Nennbetrag in Höhe von EUR 1.000,00 je Stück angeboten. Die neuen Aktien nehmen am Gewinn des laufenden Geschäftsjahres voll teil.

Das Grundkapital ist voll eingezahlt.

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

Auf Grundlage der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 14.01.2004 und vom 10.03.2004 war der Vorstand ermächtigt, Genussscheine im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 zu begeben. Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung gemäß den Beschlüssen des Vorstandes vom 20.01.2004 und vom 10.03.2004 in vollem Umfang Gebrauch gemacht, und am 19.05.2004 insgesamt 150.000 Genussscheine im Nennwert von je EUR 100,00 emittiert.

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19.06.2006 ist der Vorstand ermächtigt, Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000,00 zu begeben.

Der Vorstand hat am 20.06.2006 von dieser Ermächtigung in vollem Umfang Gebrauch gemacht, und die Emission von 2.000.000 Genussscheinen, die Gegenstand dieses Wertpapierprospektes sind, beschlossen.

## **14.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft**

### **14.2.1. Registergericht und Registernummer**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter Nummer HRB 113889 eingetragen.

### **14.2.2. Zielsetzungen der Emittentin**

Gemäß §3 Abs. 1. der Satzung der SALVATOR Grundbesitz-AG ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundbesitz. Gemäß Abs. 2. ist die Gesellschaft 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 Satzung der SALVATOR Grundbesitz-AG ist beim Amtsgericht München hinterlegt.

## 15. Wesentliche Verträge

### 15.1. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge

Innerhalb der Salvator-Gruppe bestehen folgende Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge:

- Zwischen der **Salvator Beteiligungs GmbH** und der **Salvator Immobilien GmbH** wurde mit Datum vom 04.12.2000 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag 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. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde für eine Laufzeit vom 01.01.2001 bis zum 31.12.2005 vereinbart. Eine ordentliche Kündigung wurde bis zum 31.12.2005 ausgeschlossen. Der Vertrag verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht ein Jahr vor Ablauf von einem Vertragspartner gekündigt wird. Der Vertrag wurde bislang nicht gekündigt.
- Zwischen der **Salvator Grundstücks GmbH** und der **Salvator Vermögensverwaltungs GmbH** wurde mit Datum vom 01.12.2004 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zugunsten der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH als deren Muttergesellschaft geschlossen. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde für eine Laufzeit bis zum 31.12.2008 vereinbart. Eine ordentliche Kündigung des Vertrags ist bis zum 31.12.2008 ausgeschlossen. Anschließend verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird.
- Zwischen der **SALVATOR Grundbesitz-AG** und der **Salvator Vermögensverwaltungs GmbH** wurde mit Datum vom 01.01.2004 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zugunsten der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH als deren Muttergesellschaft geschlossen. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag wurde für eine Laufzeit bis zum 31.12.2008 vereinbart. Eine ordentliche Kündigung des Vertrags ist bis zum 31.12.2008 ausgeschlossen. Anschließend verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Hauptversammlung hat diesem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit Beschluss vom 01.12.2004 zugestimmt. Der Beschluss wurde am 06.12.2004 ins Handelsregister am Amtsgericht München eingetragen.

Weitere Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge bestehen zur Zeit nicht.

### 15.2. 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 31.12.2005 bestanden aufgrund dieser Rahmenvereinbarung in der Salvator Gruppe folgende Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Gesellschaften (Beträge in EUR):

	GLÄUBIGER							
	Salvator GmbH & Co. Hörhammerbräu KG	Salvator GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG	Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG	Salvator Immobilien GmbH	Salvator Grundstücks GmbH	Salvator Grundbesitz AG	Salvator Vermögensverwaltungs GmbH	Summe der Verbindlichkeiten
<b>SCHULDNER</b>								
Salvator GmbH & Co. Hörhammerbräu KG						181.068,45		181.068,45
Salvator GmbH & Co. Milbertshofener Str. KG								0,00
Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG								0,00
Salvator Immobilien GmbH						243.592,61	439.462,53	683.055,14
Salvator Grundstücks GmbH				2.025.370,79		983.557,93		3.008.928,72
Salvator Grundbesitz AG		237.772,79	1.217.898,76					1.455.671,55
Salvator Vermögensverwaltungs GmbH			453.136,13		1.634.281,28	5.010.239,78		7.097.657,19

Berechnungsbeispiel: So schuldet etwa die Salvator Grundstücks GmbH anderen Unternehmen der Salvator Gruppe in Summe EUR 3.008.928,72. Insgesamt schulden sich die Gesellschaften der Salvator Gruppe per 31.12.2005 untereinander einen Betrag von EUR 12.426.381,05.

### 15.3. Gewährung von Darlehen zwischen einzelnen Gesellschaften der Salvator Gruppe und Gesellschafter

Verbindlichkeiten von Gesellschaften der Salvator Gruppe gegenüber dem Gesellschafter Graf von Thun und Hohenstein sowie von Graf von Thun und Hohenstein gegenüber Gesellschaften der Salvator Gruppe bestanden zum 31.12.2005 wie folgt (Beträge in EUR):

	GLÄUBIGER	
	Salvator Grundstücks GmbH	Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein
<b>SCHULDNER</b>		
Salvator Grundbesitz AG		2.007.370,22
Salvator Vermögensverwaltungs GmbH		2.833.625,13
Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein	25.066,66	

Die Zinssätze für die von Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein an Gesellschaften der Salvator Gruppe gewährten Darlehen betragen generell 6 Prozent p. a. Einzig im Falle der Verbindlichkeiten der Salvator Vermögensverwaltungs GmbH von EUR 2.833.625,13 werden die durch die Refinanzierung bedingten deutlich höheren Zinskonditionen von etwa 10 Prozent p.a. direkt durchgereicht. Insgesamt schulden die Gesellschaften der Salvator Gruppe dem Gesellschafter Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein einen Betrag von EUR 4.840.995,35, während Ferdinand Graf von Thun und Hohenstein umgekehrt der Salvator Grundstücks GmbH einen Betrag von EUR 25.066,66 schuldet.

## **16. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen**

### **16.1. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger**

In den Prospekt wurden keine Erklärungen oder Berichte von Personen aufgenommen, die als Sachverständige gehandelt haben. Ausgenommen hiervon sind die hinsichtlich der historischen Finanzinformationen erteilten Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers der Gesellschaft. Diesbezüglich wird auf Teil F. Historische Finanzinformationen verwiesen und hiermit bestätigt, dass die Bestätigungsvermerke dort korrekt wiedergegeben wurden.

### **16.2. Hinweise zu Quellenangaben sowie zu Finanz- und Zahlenangaben**

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der SALVATOR Grundbesitz-AG beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft. Die Quellen der jeweiligen Informationen werden an den entsprechenden Stellen im Prospekt genannt.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Gesellschaft oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Sofern und soweit in dem vorliegenden Prospekt Angaben aus öffentlich zugänglichen Quellen oder von Dritten ganz oder auszugsweise, wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, wird hiermit bestätigt, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass, soweit der Gesellschaft bekannt und aus den öffentlichen Quellen oder Informationen des Dritten ableitbar – keine Umstände ausgelassen wurden, die dazu führen, dass die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend sind.

Die Gesellschaft hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüfen können und kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit der den öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen übernehmen.

Bestimmte Zahlen und Finanzangaben sowie Marktdaten in diesem Prospekt wurden nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet, sodass die hierin angegebenen Gesamtbeträge nicht in allen Fällen den Beträgen in den zugrunde liegenden Quellen entsprechen. Angaben erfolgen zum Teil in Tausend Euro (TEUR). Durch die Darstellung in TEUR-Zeichen können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu den im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten Jahresabschlüssen bzw. Zwischenabschlüssen, ergeben.

## **17. Einsehbare Dokumente**

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach Veröffentlichung des Prospekts bzw. eventuell erforderlicher Nachträge, bei der SALVATOR Grundbesitz-AG in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft, Schlossstraße. 16, 85445 Notzingen, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft
- Jahresabschlüsse (HGB) der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003-2005 nebst Bestätigungsvermerken
- Kapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003-2005 nebst Bescheinigung



## **TEIL D. WEITERE ANGABEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN**

### *Hinweis zur Verwendung von Bezeichnungen:*

Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft wird im Folgenden auch SALVATOR Grundbesitz-AG, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ genannt. Die „Salvator Gruppe“ umfasst die SALVATOR Grundbesitz-AG sowie ihre Muttergesellschaft Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und die Schwestergesellschaften Salvator Immobilien GmbH, Salvator Grundstücks GmbH, SCEA Chateau de Frausseilles und die Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG.

### **1. Verantwortliche Personen**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG, Schlossstraße 16, 85445 Notzing, übernimmt insbesondere gemäß § 5 Abs. 4 des Wertpapierprospektgesetzes (auch „WpPG“ genannt) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Des weiteren hat die SALVATOR Grundbesitz-AG die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

### **2. Querverweis**

Eine Offenlegung der Risikofaktoren, die für die anzubietenden und in den Freiverkehr einzubeziehenden Genussscheine von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem diese Genussscheine behaftet sind, befindet sich in Teil B dieses Prospektes.

### **3. Wichtige Angaben**

#### **3.1. Interessen von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind**

Soweit Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Mitglieder des oberen Managements der Gesellschaft Genussscheine der Gesellschaft innehaben, profitieren die genannten Personen von einer Einbeziehung der Genussscheine der Gesellschaft in den Freiverkehr.

Die in Form von Beratungsleistungen direkt oder indirekt beteiligten Personen erhalten für ihre Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenskonflikte bestehen insoweit nach Einschätzung der Gesellschaft nicht.

#### **3.2. Gründe für das Angebot**

- 1) Die Begebung der Genussscheine soll der Gesellschaft mit erster Priorität die weitere Akquisition von Immobilien im Großraum München, ggf. auch von ausgewählten Immobilien im übrigen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland sowie in Österreich und in der Schweiz ermöglichen. Insbesondere größere Immobilienpakete sollen durch die Genussscheinemission finanziert werden. Nach Auffassung der Gesellschaft werden diese derzeit verhältnismäßig günstig angeboten, da sich große institutionelle Immobilienbesitzer, vor allem zur Verbesserung der eigenen Bilanz, von ihren Immobilienbeständen trennen müssen.
- 2) Darüber hinaus soll die Gesellschaft mit zweiter Priorität in der Lage sein, sich im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes, insbesondere zum Zwecke der Diversifizierung

ihres Vermögens, an in- und ausländischen Unternehmen – börslich oder außerbörslich – zu beteiligen. Ferner soll es der Gesellschaft auch möglich sein, Anteile an national oder international investierten Private Equity-Fonds – sofern sie regelmäßige Ausschüttungen prognostizieren – zu erwerben. Schließlich erwägt die Gesellschaft ebenfalls aus Diversifizierungsgründen, mit dritter Priorität Geldmarktprodukte (wie z.B. Geldmarktfonds) sowie Staats- und Unternehmensanleihen, Rentenfonds, Genussscheine und andere Wertpapiere zu erwerben.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Emission inklusive Vertriebsprovisionen belaufen sich bei vollständiger Platzierung auf ca. EUR 16.000.000. Der Emissionserlös abzüglich der Emissionskosten inklusive Vertriebsprovisionen wird bei vollständiger Platzierung etwa EUR 184.000.000 (=Nettoemissionserlös) betragen. Der überwiegende Teil dieses Nettoemissionserlöses soll für die oben unter 1) beschriebene Akquisition von Immobilien im Großraum München verwendet werden. Die verbleibenden Mittel werden für Immobilienprojekte in anderen Städten Deutschlands bzw. in ausgewählten Regionen Österreichs und der Schweiz sowie im Übrigen für die unter 2) zur Diversifizierung genannten Zwecke mit den dort angegebenen Prioritäten eingesetzt.

#### **4. Informationen über die anzubietenden bzw. in den Freiverkehr einzubeziehenden Wertpapiere**

##### **4.1. Beschreibung der Wertpapiere**

Bei den angebotenen bzw. in den Freiverkehr einzubeziehenden Wertpapieren handelt es sich um Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG mit der International Security Identification Number (ISIN) DE000A0JND05 bzw. Wertpapierkennnummer (WKN) A0JND0. Das Börsenkürzel lautet GBG2.

##### **4.2. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere**

Die Genussscheine sind auf Basis deutscher Rechtsvorschriften geschaffen. Gesetzliche Grundlage für die Begebung von Genussscheinen ist § 221 Aktiengesetz.

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19.06.2006 ist der Vorstand ermächtigt, Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000,00 zu begeben.

Der Vorstand hat am 20.06.2006 von dieser Ermächtigung in vollem Umfang Gebrauch gemacht, und die Emission von 2.000.000 Genussscheinen, die Gegenstand dieses Wertpapierprospektes sind, beschlossen.

##### **4.3. Aktienart/Verbriefung**

Angeboten werden Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG, Notzing, in Höhe von EUR 200.000.000,00. Die Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in 2.000.000 Genussscheine im Nennbetrag von jeweils EUR 100,00.

Die Genussscheine sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 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.

#### **4.4. Währung der Wertpapieremission**

Die Notierung der Genussscheine erfolgt in EUR.

#### **4.5. Einstufung der Wertpapiere**

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 Vorabbefriedigung aller Gläubiger der SALVATOR Grundbesitz-AG zurück. Hinsichtlich der näheren Bedingungen einer Verlusteilnahme wird auf § 7 der Genussscheinbedingungen (Abschnitt D.5.1.1.) in diesem Prospekt verweisen.

#### **4.6. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

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

Die Genussscheine sind vom 01.01.2006 an ausschüttungsberechtigt, d.h. für das Geschäftsjahr 2006 zu 100%. 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. Eine dem jeweiligen Genussscheininhaber zustehende Ausschüttung wird diesem auf das Depot, in dem sich seine Genussscheine befinden, bzw. auf das dazugehörige Verrechnungskonto gutgeschrieben.

#### **4.7. Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld**

Die Genussscheininhaber erhalten vorbehaltlich der einschränkenden Bedingung gemäß dem nachfolgenden Absatz für die Dauer des Genussrechtes eine – nach Einstellung in die gesetzliche 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. Der Emissionskurs beträgt 100%.

Im Falle eines Bilanzverlustes erfolgt keine Ausschüttung bzw. es darf durch die Ausschüttung auf die Genussscheine 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 dieses Absatzes 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. Im Extremfall kann der Genussscheininhaber daher seine Ausschüttungen vollständig verlieren.

Hinsichtlich der Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlung des Kapitalbetrages gelten, soweit in den Genussscheinbedingungen nicht anders geregelt, im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen (für die Verjährungsfristen gelten die §§194 ff. BGB, insbesondere die

dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB; für die Rückzahlung gelten die §§ 488 ff. BGB).

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.

Zahl- und Lieferstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, D-73033 Göppingen.

#### **4.8. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung**

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 31.12.2021. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Sofern keine Kündigung zum Ende der Mindestvertragsdauer erfolgt, ist eine ordentliche Kündigung mit dreimonatiger Frist zum 31. Dezember eines jeden zweiten darauf folgenden Jahres (also 2023, 2025 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. Im Falle der Rückzahlung werden der betreffende Betrag dem jeweiligen Genussscheininhaber auf dessen Depot bzw. auf das zugehörige Verrechnungskonto durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt, gutgeschrieben und die Genussscheine ausgebucht.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG kann die Genussscheine unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres - frühestens zum 31.12.2007 - durch Bekanntmachung gem. § 11 der Genussscheinbedingungen 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 SALVATOR Grundbesitz-AG kann die Genussscheine ferner außerordentlich kündigen, wenn nach Ermessen der Gesellschaft das Genussscheinkapital nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll entsprechend dem Geschäftsmodell investiert werden kann.

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

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

Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist außerdem berechtigt, jederzeit Genussscheine zurückzukaufen.

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. Werden nach einer Verlustbeteiligung in den folgenden Geschäftsjahren Jahresüberschüsse erzielt, sind aus diesen – nach der gesetzlich vorgeschriebenen Wieder-

auffüllung 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. Zu den näheren Bestimmungen bezüglich der Verlusteilnahme wird auf § 07 der Genussscheinbedingungen (Abschnitt D.5.1.1.) in diesem Prospekt verwiesen.

Die Teilnahme am Verlust, die Nachrangvereinbarung sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist können nachträglich nicht geändert, beschränkt oder verkürzt werden.

#### **4.9. Angabe der Rendite**

Die Rendite beträgt 9,5 % p.a., jedoch nur insoweit kein Bilanzverlust vorhanden ist bzw. durch die Ausschüttung kein Bilanzverlust entsteht. Beispiel: Für einen Genussschein von 100 EUR werden – vorbehaltlich der genannten Bedingung – pro Jahr 9,50 EUR als Zinsen ausgeschüttet.

#### **4.10. Beschlüsse und Ermächtigung für die Schaffung der Genussscheine**

Die Historie der Beschlüsse und Ermächtigungen für die Schaffung der Genussscheine stellt sich in tabellarischer Form wie folgt dar:

Datum	Beschluss
20.03.2006	Die Hauptversammlung der SALVATOR Grundbesitz Aktiengesellschaft ermächtigt den Vorstand, eine zweite Genussscheintranche im Gesamtnennbetrag von EUR 150.000.000,00 zu begeben.
10.04.2006	Der Vorstand der SALVATOR Grundbesitz Aktiengesellschaft beschließt aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20.03.2006, eine zweite Genussscheintranche im Gesamtnennbetrag von EUR 150.000.000,00 zu begeben.
19.06.2006	Die Hauptversammlung der SALVATOR Grundbesitz Aktiengesellschaft ermächtigt den Vorstand unter Aufhebung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 20.03.2006, eine zweite Genussscheintranche im Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000,00 zu begeben.
20.06.2006	Der Vorstand der SALVATOR Grundbesitz Aktiengesellschaft beschließt aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 19.06.2006 und unter Aufhebung des Vorstandsbeschlusses vom 10.04.2006, eine zweite Genussscheintranche im Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000,00 zu begeben.

Entsprechend des in obiger Tabelle aufgeführten Beschlusses des Vorstandes vom 20.06.2006 ist die Emission von 2.000.000 Genussscheinen (Gesamtnennbetrag EUR 200.000.000,00) Gegenstand dieses Wertpapierprospektes.

#### **4.11. Erwarteter Emissionstermin der Genussscheine**

Erwarteter Emissionstermin der Genussscheine ist der 28.08.2006.

#### **4.12. Übertragbarkeit der Genussscheine**

Die Genussscheine sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Es bestehen keine Einschränkungen.

#### **4.13. Quellensteuer in Bezug auf die Genussscheine**

Eine Zusammenfassung wichtiger Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Genussscheinen von Bedeutung sein können, befindet sich in Teil E dieses Prospekts:

### **5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot**

#### **5.1. Bedingungen, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung**

##### **5.1.1. Genussscheinbedingungen**

### **§ 01 Ausgabe der Genussscheine**

(1) Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Notzing - nachfolgend SALVATOR Grundbesitz-AG genannt - begibt auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 19.06.2006 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats Genussscheine im Gesamtnennbetrag von EUR 200.000.000,00.

(2) Die Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in 2.000.000 Stück im Nennbetrag von je EUR 100,00. 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 vorbehaltlich der einschränkenden Bedingung gemäß Abs. (2) für die Dauer des Genussrechtes eine – nach Einstellung in die gesetzliche 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) Im Falle eines Bilanzverlustes erfolgt keine Ausschüttung bzw. es darf durch die Ausschüttung auf die Genussscheine kein Bilanzverlust bei der SALVATOR Grundbesitz-AG entstehen. Kann aufgrund dieser Begrenzung die zugesagte Ausschüttung ganz oder teil-

weise 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 01.01.2006 an ausschüttungsberechtigt.

(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 Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, D-73033 Göppingen.

### **§ 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 31.12.2021. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Sofern keine Kündigung zum Ende der Mindestvertragsdauer erfolgt, ist eine ordentliche Kündigung mit dreimonatiger Frist zum 31. Dezember eines jeden zweiten darauf folgenden Jahres (also 2023, 2025 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 § 11 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 31.12.2007 - durch Bekanntmachung gem. § 11 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 1 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 Bestandsgarantien**

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. den Absätzen (1) und (2) 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**

(1) Die SALVATOR Grundbesitz-AG ist gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 20.03.2006 ermächtigt, Genussscheine zurückzukaufen.

(2) Im Falle der Beendigung der Genussrechte durch Kündigung oder Liquidation ist die Gesellschaft berechtigt, die nicht innerhalb von 12 Monaten ab Fälligkeit der Leistungen eingereichten Genussscheine für eingezogen zu erklären.

## **§ 11 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen der SALVATOR Grundbesitz-AG, die die Genussscheine betreffen, erfolgen - soweit im Gesetz nicht anderes vorgeschrieben ist - im elektronischen Bundesanzeiger sowie in mindestens je einem Börsenpflichtblatt derjenigen Wertpapierbörsen, an denen die Genussscheine der Gesellschaft gehandelt oder amtlich notiert werden.

## **§ 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.

### **5.1.2. Gesamtsumme des Angebots**

Insgesamt werden Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG in Höhe von nominal EUR 200.000.000,00 angeboten, die in 2.000.000 Stücke über je nominal EUR 100,00 aufgeteilt sind. Im Rahmen dieses öffentlichen Angebots ist geplant, die 2.000.000 Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG in den Freiverkehr der Börse München einzubeziehen.

### **5.1.3. Angebotsland / geographische Beschränkung**

Die Genussscheine werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Die Genussscheine sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act of 1933 registriert. Sie werden dem zufolge in den USA weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des U.S. Securities Act. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der angebotenen Genussscheine in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

### **5.1.4. Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist ist – vorbehaltlich einer Verkürzung der Zeichnungsfrist - für den Zeitraum vom 21.08.2006 bis 25.08.2006 vorgesehen. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, das öffentliche Angebot für den Fall einer Übernachtfrage vorzeitig zu schließen bzw. im Falle einer geringen Nachfrage zu verlängern.

Zeichnungsscheine können auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.salvator.de](http://www.salvator.de)) ab Beginn der Zeichnungsfrist heruntergeladen werden. Sie sind vollständig ausgefüllt während der oben genannten Zeichnungsfrist im Original bei der SALVATOR Grundbesitz-AG oder über die jeweilige Depotbank des Zeichners einzureichen.

Nach Ablauf der Zeichnungsfrist bis einschließlich 31.10.2006 werden die Genussscheine **freibleibend** über die Gesellschaft zum Emissionskurs zuzüglich anteilig aufgelaufener Zinsen und üblicher Bankspesen angeboten.

### **5.1.5. 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, auf eine Mindestzuteilung der Kaufangebote und/oder auf Verwendung und Offenlegung einheitlicher Zuteilungskriterien besteht nicht. Die SALVATOR Grundbesitz-AG behält sich vor, das Kaufangebot zu jeder Zeit zurückzunehmen und die Emission ohne Angabe von Gründen abubrechen.

Die SALVATOR Grundbesitz-AG wird nur verbindliche Kaufangebote annehmen. Die Reduzierung oder Rücknahme eines Kaufangebots sind vorbehaltlich gesetzlicher Bestimmungen ausgeschlossen.

### **5.1.6. Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung**

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00. Dies entspricht 10 Genussscheinanteilen zu je EUR 100,00. Ein Höchstbetrag der Kaufangebote wurde nicht festgesetzt. Wie in Punkt D.5.1.5. jedoch dargelegt, besteht kein Anspruch auf Annahme der Kaufangebote.

### **5.1.7. Zahlung/Lieferung**

Der Kaufpreis für die Genussscheine zuzüglich üblicher Effektenprovision ist von den Erwerbern spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Zeichnung an die SALVATOR Grundbesitz-AG auf deren Konto bei der Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zu überweisen. Sofern Zeichnungen nicht über eine Depotbank erfolgen, ist der Kaufpreis auf das Konto Nr.: 5601, BLZ 610 300 00 bei der Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zu zahlen. Die Liefere-

rung der Genussscheine nach Zahlung erfolgt über die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, durch die Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen (CBF-Nummer: 6041).

#### 5.1.8. Offenlegung der Ergebnisse des Angebots

Die Ergebnisse des Angebots, d.h. der Umfang der tatsächlich begebenen Genussscheine, werden am 31.08.2006 sowie nach Ende des öffentlichen Angebotes am 06.11.2006 auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht ([www.salvator.de](http://www.salvator.de)).

#### 5.1.9. Verfahren für die Ausübung eines Vorzugsrechts

Es bestehen keine Vorzugsrechte oder Vorkaufsrechte. Die Zeichnungsrechte sind nicht marktfähig.

#### 5.1.10. Zeitplan für die Notierungsaufnahme und Angebotsfrist

28.07.2006	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
02.08.2006	Hinweisbekanntmachung in einem überregionalen Börsenpflichtblatt und im elektronischen Bundesanzeiger sowie Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.salvator.de">www.salvator.de</a> ), auf der er zum Download zur Verfügung stehen wird. Außerdem wird der Prospekt kostenlos in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu den üblichen Geschäftszeiten erhältlich sein.
21.08.-31.10.2006	Zeitraum des öffentlichen Angebots mit folgender Unterteilung: 21.08.-25.08.2006: Möglichkeit zur Zeichnung der Genussscheine zu nominal EUR 100,00 je Stück zzgl. der üblichen Bankspesen zu den üblichen Geschäftszeiten über die SALVATOR Grundbesitz-AG (vorbehaltlich einer Verkürzung der Zeichnungsfrist). 28.08.-31.10.2006 <b>Freibleibendes</b> Angebot der Genussscheine über die SALVATOR Grundbesitz-AG zum Emissionskurs zzgl. anteilig aufgelaufener Zinsen und üblicher Bankspesen.
28.08.2006	voraussichtliche Notierungsaufnahme der Genussscheine im Freiverkehr der Börse München
31.08.2006 und 06.11.2006	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite der Gesellschaft ( <a href="http://www.salvator.de">www.salvator.de</a> )

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehende Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

Dieser Prospekt wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gem. § 13 WpPG nur auf Vollständigkeit der nach § 7 WpPG vorgeschriebenen Angaben sowie auf Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen geprüft. Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht geprüft.

## **5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung**

### **5.2.1. Kategorien der potenziellen Investoren**

Da die Genussscheine nicht in verschiedenen Tranchen angeboten werden, entfällt die Angabe von Zielgruppen und verschiedener Kategorien potenzieller Investoren sowie eine damit verbundene Aufteilung des Angebots.

### **5.2.2. Verfahren zur Meldung über die Zuteilung**

Zeichner werden schriftlich über die erfolgte Zuteilung der Genussscheine informiert. Die Mitteilung und Abrechnung werden von der Gesellschaft bzw. jeweiligen Depotbank des Zeichners vorgenommen. Voraussichtlich wird der Zugang der Mitteilung über die Zuteilung aus abwicklungstechnischen Gründen erst nach der Notierungsaufnahme der Genussscheine erfolgen. Ein Handel mit gezeichneten, aber noch nicht zugeteilten Genussscheinen ist nicht vorgesehen.

## **5.3. Kursfestsetzung**

Die Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG werden vom 21.08.-25.08.2006 zu nominal EUR 100,00 je Stück zzgl. der üblichen Bankspesen angeboten. Sie sollen an der Börse München in Prozent notiert werden.

Vom 28.08.-31.10.2006 werden die Genussscheine **freibleibend** über die SALVATOR Grundbesitz-AG zum Emissionskurs zzgl. anteilig aufgelaufener Zinsen und üblicher Bankspesen angeboten.

## **5.4. Platzierung**

### **5.4.1. Koordinator des Angebots**

Die SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Schlossstraße 16, 85445 Notzing, fungiert als Koordinatorin des Angebots.

### **5.4.2. Zahl- und Lieferstelle / Hinterlegungsstelle**

Zahl-, Liefer- und Hinterlegungsstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, D-73033 Göppingen.

Im Rahmen der wertpapiertechnischen Abwicklung dieses öffentlichen Angebots wird die Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, auch als zentrale Abwicklungsstelle fungieren.

### **5.4.3. Platzierende Institute**

Das öffentliche Angebot erfolgt durch die SALVATOR Grundbesitz-AG. Es gibt keine Institute, die sich zu einer Platzierung verpflichtet haben. Es wurde kein Emissions- und Übernahmevertrag abgeschlossen.

### **5.4.4. Emissionsübernahmevertrag**

Es wurde kein Emissions- und Übernahmevertrag abgeschlossen.

## **6. Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr und Handelsregeln**

### **6.1. Notierungsaufnahme im Freiverkehr der Börse München**

Es wird die Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr der Börse München beantragt.

Unter der Voraussetzung, dass die Genussscheine der SALVATOR Grundbesitz-AG in den Freiverkehr an der Börse München einbezogen werden, ist die Notierungsaufnahme für den 28.08.2006 vorgesehen.

### **6.2. Bestehende Zulassungen an geregelten oder gleichwertigen Märkten**

Die Aktien der SALVATOR Grundbesitz-AG sind derzeit nicht börsennotiert. Genussscheine der Gesellschaft aus einer ersten Genussscheintranche in Höhe von EUR 15 Mio. mit der ISIN DE0007160608 (WKN 716060) sind seit Juli 2004 im Freiverkehr der Börse München notiert.

### **6.3. Intermediäre**

Es gibt derzeit keine Institute, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind, um Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung zu stellen.

## **7. Zusätzliche Informationen**

### **7.1. Berater**

Die GCI Management Consulting GmbH, München, übt ein Beratungsmandat für die Gesellschaft aus und hat in diesem Zusammenhang das Management der geplanten Notierungsaufnahme und die Koordination der beteiligten externen Partner übernommen.

### **7.2. Geprüfte Angaben**

In Teil D. „Wertpapierbeschreibung für Genussscheine“ sind mit Ausnahme der Angaben, die den in Teil F „Historische Finanzinformationen“ abgedruckten Finanzinformationen entnommen worden sind, keine weitere Angaben enthalten, die von den gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurden und über die ein Bestätigungsvermerk erstellt wurde.

### **7.3. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger**

In den vorliegenden Prospekt wurden keine Erklärungen oder Berichte von Personen aufgenommen, die als Sachverständige gehandelt haben. Ausgenommen hiervon sind die hinsichtlich der historischen Finanzinformationen erteilten Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers der Gesellschaft. Diesbezüglich wird auf Teil F. „Historische Finanzinformationen“ verwiesen.

### **7.4. Hinweise zu Quellenangaben**

Sofern und soweit im vorliegenden Prospekt Angaben aus öffentlich zugänglichen Quellen oder von Dritten ganz oder auszugsweise, wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, wird hiermit bestätigt, dass, soweit der Gesellschaft bekannt und aus den öffentlichen Quellen oder Informationen des Dritten ableitbar, keine Umstände ausgelassen wurden, die dazu führen, dass die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend sind.

## **7.5. Kreditratings**

Die SALVATOR Grundbesitz-AG wurde von der Creditreform Rating AG im Ratingbericht vom 31.03.2005 (Zertifikat vom 19.04.2005) für die Dauer eines Jahres mit BBB beurteilt. Das Rating von BBB repräsentiert eine stark befriedigende Bonität. Die Gesellschaft wird damit in diesem Rating im Vergleich zur Gesamtwirtschaft als überdurchschnittlich beurteilt. Bezogen auf die Branche ergibt sich gemäß diesem Rating für die SALVATOR Grundbesitz-AG ebenfalls eine überdurchschnittliche Einschätzung.

## **TEIL E. 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.

### **1. Unbeschränkt steuerpflichtige Genussscheininhaber**

#### **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 42% (Basis 2006) zzgl. Solidaritätszuschlag i.H.v. derzeit 5,5% auf die Einkommensteuer. Für Einkommen über EUR 250.000 bei ledigen bzw. EUR 500.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten ist durch den Entwurf des Steueränderungsgesetzes 2007 (am 10. Mai 2006 durch das Bundeskabinett verabschiedet) ab dem Veranlagungszeitraum 2007 ein Spitzensteuersatz von 45% zzgl. Solidaritätszuschlag i.H.v. derzeit 5,5% vorgesehen. Mindert sich der auszuschüttende Betrag aufgrund eines Bilanzverlustes der Salvator Grundbesitz-AG bzw. weil durch die Ausschüttung auf die Genussscheine kein Bilanzverlust bei der Salvator Grundbesitz-AG entstehen darf, 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 EUR 1.370,-- für Ledige und EUR 2.740,-- für zusammen veranlagte Ehegatten zzgl. einer Werbungskostenpauschale von EUR 51,-- bzw. EUR 102,-- gewährt. Der Entwurf eines Steueränderungsgesetzes sieht vor, dass der Sparerfreibetrag ab 2007 auf EUR 750 für Ledige und EUR 1.500 für zusammen veranlagte Ehegatten herabgesetzt werden soll.

Hält der Anleger den Genussschein im Betriebsvermögen, so erzielt er Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf und der Gewerbebeertragsteuer 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.

## **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 Gewerbebeertragsteuer. 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.

## **2. Beschränkt steuerpflichtige Genussscheininhaber**

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 im Ausland ansässigen 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. 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.

**TEIL F. Historische Finanzinformationen**

- 1. Jahresabschluss (HGB) zum 31.12.2005 der SALVATOR Grundbesitz-AG und Bestätigungsvermerk**

**1.1. Bilanz**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2005**

**AKTIVA**

	Euro	31.12.2005 Euro	31.12.2004 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Wer- ten		1.259,00	4.640,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.647.077,40		3.212.834,95
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>42.262,00</u>		<u>53.483,00</u>
		2.689.339,40	3.266.317,95
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.550.019,17	2.450.968,04
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
fertige Erzeugnisse und Waren		9.849.352,74	8.015.091,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensge- genstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.665,42		238.874,19
2. Forderungen gegen verbundene Un- ternehmen	6.418.458,77		5.672.880,58
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 181.068,45 (Euro 0,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>700.249,63</u>		<u>5.332,18</u>
		7.133.373,82	5.917.086,95
III. Wertpapiere			
sonstige Wertpapiere		469.100,00	0,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.558.878,58	5.532.365,20
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		526,01	289,44
		<u>26.251.848,72</u>	<u>25.186.759,38</u>

# Bilanz zum 31. Dezember 2005

## PASSIVA

	Euro	31.12.2005 Euro	31.12.2004 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.000.000,00	4.000.000,00
II. Genusskapital		9.412.000,00	6.917.424,00
- davon Agio Euro 0,00 (Euro 4.424,00)			
III. Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage		216.372,90	193.562,77
IV. Gewinnvortrag		852,23	852,23
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	302.022,60		302.022,60
2. sonstige Rückstellungen	<u>280.811,92</u>		<u>91.638,00</u>
		582.834,52	<u>393.660,60</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.876.398,16		9.367.019,33
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 4.148.848,18 (Euro 3.567.220,00)			
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	412.500,00		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 412.500,00 (Euro 0,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.823,01		102.012,65
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 115.823,01 (Euro 102.012,65)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.455.671,55		3.257.452,25
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.455.671,55 (Euro 2.017.111,81)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.175.379,48</u>		<u>954.775,55</u>
- davon aus Steuern Euro 21.990,43 (Euro 83.318,46)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.679,12 (Euro 5.422,34)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 3.175.379,48 (Euro 954.775,55)		12.035.772,20	<u>13.681.259,78</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.016,87	0,00
		<u>26.251.848,72</u>	<u>25.186.759,38</u>

## 1.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Salvator Grundbesitz AG

### Gewinn- und Verlustrechnung

für das Kalenderjahr 2005

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		2.397.385,71	4.728.945,43
2. sonstige betriebliche Erträge		522.990,65	1.069.788,99
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für be- zogene Waren	1.738.876,51		3.842.932,60
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>0,00</u>		<u>52.309,92</u>
		1.738.876,51	3.895.242,52
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	125.702,05		224.076,06
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>22.743,55</u>		<u>24.788,06</u>
		148.445,60	248.864,12
- davon für Altersversorgung Euro 2.146,19 (Euro 2.146,19)			
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensge- genstände des Anlagevermö- gens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		59.428,39	35.161,59
6. sonstige betriebliche Aufwen- dungen		817.647,83	911.448,16
7. Erträge aus Beteiligungen		1.283.563,52	1.270.356,21
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		832.885,14	190.831,19
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 406.019,26 (Euro 183.941,72)			
		<u>2.272.426,69</u>	<u>2.169.205,43</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Kalenderjahr 2005

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
		2.272.426,69	2.169.205,43
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.815.069,16</u>	<u>853.466,21</u>
- davon an verbundene Unternehmen Euro 142.010,83 (Euro 180.347,64)			
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		457.357,53	1.315.739,22
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.194,26		1.871,18
12. sonstige Steuern	<u>39,24-</u>	1.155,02	<u>2.733,51</u> 4.604,69
13. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		<u>433.392,38</u>	<u>1.245.496,99</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		22.810,13	65.637,54
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		22.810,13	65.637,54
a) in die gesetzliche Rücklage			
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Salvator Grundbesitz AG

Anhang zum 31. Dezember 2005

---

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2005**

## 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 kleine 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. Die Abschreibungssätze liegen zwischen 2,0 % und 50,0 %.

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 4.000.000,00.

Es ist eingeteilt in 4.000 Stückaktien im Nennbetrag zu je Euro 1.000,00.

Die gesetzliche Gewinnrücklage beträgt zum 31.12.2005 Euro 216.372,90 (Vorjahr Euro 193.562,77); sie entspricht § 150 AktG.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren Genussscheine über insgesamt Euro 9.412.000,00 ausgegeben. Die Genussscheine stellen entsprechend ihrer Ausstattung Eigenkapital dar.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Vorjahr 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.

**Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

**Grundlagen für die Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro**

Soweit der Jahresabschluss auf fremde Währungen lautende Sachverhalte enthält, wurden Forderungen und Verbindlichkeiten in fremder Währung 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.

### Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin, Salvator Vermögensverwaltungs GmbH, in Höhe von Euro 5.010.239,78 enthalten.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Euro</u>
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00
Steuern	0,00
übrige	<u>700.249,63</u>
	<u><u>700.249,63</u></u>

**Genussscheine**

Mit Verkaufsprospekt vom 19. Mai 2004 wurden unter der Wertpapier-Kennnummer 716 060 Genussscheine ausgegeben.

Zum Bilanzstichtag waren im Umlauf Genussscheine für insgesamt Euro 9.412.000,00.

**Gliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 HGB**

	Gesamt	bis zu	über 1 Jahr	über
	Euro	1 Jahr	bis zu 5 Jahre	5 Jahre
		Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.876.398,16	4.148.848,18	2.727.549,98	0,00
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	412.500,00	412.500,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.823,01	115.823,01	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.455.671,55	1.455.671,55	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.175.379,48	3.175.379,48	0,00	0,00
davon aus Steuern Euro 21.990,43				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.679,12				
	12.035.772,20	9.308.222,22	2.727.549,98	0,00

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtl. besichert.

Des Weiteren wurden laufende und zukünftige Mieteinnahmen zu Sicherungszwecken an die Bank abgetreten.

**Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

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

Der Jahresüberschuss beträgt Euro 22.810,13.

Ein Betrag von Euro 22.810,13 wird in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt.

Auf der Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages werden Euro 433.392,38 an die Organträgerin abgeführt.

### 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

## Salvator Grundbesitz AG

ANHANG zum 31. Dezember 2005

---

### Gewährte Vorschüsse und Kredite an den Vorstand

Kredite und Vorschüsse an Mitglieder des Vorstandes wurden nicht gewährt.

### Angaben über den Anteilsbesitz

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

	Anteil	Kommandit- kapital	Jahres- ergebnis
	%	Euro	TEuro
Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG, Notzing	6	5.112,92	
Salvator GmbH & Co. Milbertshofener Straße KG, Notzing	100	5.112,92	1.284
Salvator GmbH & Co. Hörhammerbräu KG, Notzing	100	5.112,92	- 21

Oberding/Notzing, den 14. Februar 2006

Salvator Grundbesitz AG  
der Vorstand

gez.: .....  
(Susanne Klimek)

**ANLAGENSPIEGEL**

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2005		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2005		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Buchwert 31.12.2005
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.021,01	0,00	0,00	6.247,01	0,00	0,00	0,00	18.515,00	0,00	0,00	0,00	1.259,00	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	26.021,01	0,00	0,00	6.247,01	0,00	0,00	18.515,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.259,00	
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.253.799,65	11.368,00	11.368,00	560.165,75	12.906,41-		45.018,09						2.647.077,40
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.646,13	1.980,39	1.980,39	3.305,83	0,00		175.058,69						42.262,00
Summe Sachanlagen	3.472.445,78	13.348,39	13.348,39	563.471,58	12.906,41-		220.076,78						2.689.339,40
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen	2.450.968,04	99.051,13	99.051,13	0,00	0,00		0,00						2.550.019,17
Summe Finanzanlagen	2.450.968,04	99.051,13	99.051,13	0,00	0,00		0,00						2.550.019,17
Summe Anlagevermögen	5.949.434,83	112.399,52	112.399,52	569.718,59	12.906,41-		238.591,78						5.240.617,57



## 1.4. Bestätigungsvermerk

Salvator Grundbesitz AG

---

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Salvator Grundbesitz AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss 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 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, 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



































































































#### 4. Kapitalflussrechnungen und Bescheinigung des Prüfers

#### 4.1. Kapitalflussrechnung 2005

##### Salvator Grundbesitz AG Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2005

Kapitalflussrechnung (Beträge in TEuro)	2005	2004
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	456	1.311
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	59	35
Zunahme (+) Abnahme (-) der Rückstellungen	189	-495
	<b>704</b>	<b>851</b>
Zunahme (-) Abnahme (+) der Vorräte	-1.834	3.166
Zunahme (-) Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferung und Leistung	224	-188
Zunahme (-) Abnahme (+) der Forderungen verbundene Unternehmen	-746	-2.446
Zunahme (-) Abnahme (+) der sonstigen Wertpapiere	-469	0
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstige Aktiva	-695	153
Zunahme (+) Abnahme (-) Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-2.491	-3.476
Zunahme (+) Abnahme (-) Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	14	44
Zunahme (+) Abnahme (-) erhaltene Anzahlungen	413	-441
Zunahme (+) Abnahme (-) Verbindlichkeiten verbundene U.	-1.802	886
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstige Verbindlichkeiten	2.221	-915
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstige Passiva	4	0
<b>Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.457</b>	<b>-2.366</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	534	3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13	-2.428
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-99	0
<b>Cash flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>422</b>	<b>-2.427</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.495	7.488
Auszahlungen an Gesellschafter	-433	-1.245
<b>Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.062</b>	<b>6.243</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.973</b>	<b>1.450</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.532	4.083
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.559</b>	<b>5.532</b>

## 4.2. Kapitalflussrechnung 2004

Salvator Grundbesitz AG  
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2004

Kapitalflussrechnung (Beträge in TEuro)	2004	2003
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.311	1.272
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	35	38
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-495	366
	<b>851</b>	<b>1.676</b>
Zunahme (-) Abnahme (+) der Vorräte	3.166	12.618
Zunahme (-) Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferung und Leistung	-188	891
Zunahme (-) Abnahme (+) der Forderungen verbundene Unternehmen	-2.446	27
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstige Aktiva	153	-97
Abnahme (-) Zunahme (+) Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-3.476	-8.341
Abnahme (-) Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	44	-252
Zunahme (+) Abnahme (-) erhaltene Anzahlungen	-441	-8.060
Zunahme (+) Abnahme (-) Verbindlichkeiten verbundene U.	886	1.410
Zunahme (+) Abnahme (-) Sonstige Verbindlichkeiten	-915	-320
<b>Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.366</b>	<b>-448</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.428	-10
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2	-1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-207
<b>Cash flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.427</b>	<b>-217</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	7.488	0
Auszahlungen an Gesellschafter	-1.245	0
<b>Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.243</b>	<b>0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.450</b>	<b>-665</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.083	4.748
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.532</b>	<b>4.083</b>



### 4.3. Kapitalflussrechnung 2003

Salvator Grundbesitz AG  
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2003

Kapitalflussrechnung (Beträge in TEuro)	2003	2002
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.272	1.914
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	38	39
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	366	427
	<b>1.676</b>	<b>2.380</b>
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte	12.618	-17.208
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Lieferung und Leistung	891	-933
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen verbundene Unternehmen	27	-224
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstige Aktiva	-97	51
Abnahme (-)/Zunahme (+) Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	-8.341	9.594
Abnahme (-)/Zunahme (+) Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	-252	219
Abnahme (-)/Zunahme (+) erhaltene Anzahlungen	-8.060	8.501
Zunahme (+) Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.410	930
Abnahme (-)/Zunahme (+) Sonstige Verbindlichkeiten	-316	2.063
Abnahme (-)/Zunahme (+) sonstige Passiva	-4	4
<b>Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-448</b>	<b>5.377</b>
Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10	-28
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-207	-607
<b>Cash flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-217</b>	<b>-635</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-665</b>	<b>4.743</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.748	5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.083</b>	<b>4.748</b>

#### 4.4. Bescheinigung des Prüfers

##### Bescheinigung

Wir haben die von der Gesellschaft aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 geprüft. Die Kapitalflussrechnungen ergänzen die auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse der Salvator AG für die Geschäftsjahre 2003 – 2005.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurden. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung der zugrunde liegenden Jahresabschlüsse sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises „Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen“ (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnungen aus den Jahresabschlüssen sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

München, den 30.06.2006

ARISTON  
Revision und Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard  
Wirtschaftsprüfer

Heuberger  
Wirtschaftsprüfer

## GLOSSAR

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
Art.	Artikel
Ausschüttung	Der Begriff Ausschüttung ist in diesem Prospekt im Sinne von auf einen Genussscheinanteil ggf. auszuschüttenden Zinsen zu verstehen.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Beteiligung	Gesellschaft, an der eine Beteiligung von weniger als 50 % gehalten wird (⇒ Tochtergesellschaft).
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DM	Deutsche Mark
D&O	Directors and Officers Insurance
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EStG	Einkommensteuergesetz
€	Euro
EU	Europäische Union
evtl.	eventuell
Freiverkehr (Open Market)	Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum amtlichen oder geregelten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapier sowie die Publizitätsanforderungen geringer.
gem.	gemäß
Gesellschaft	SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft
GewO	Gewerbeordnung
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GwG	Geldwäschegesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister Teil B
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
IFRS	International Financial Reporting Standards; internationale Rechnungslegungsvorschriften
ISIN	International Securities Identification Number. Die ISIN hat die alte Wertpapierkennnummer (⇒ WKN) abgelöst und dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus ei-

	nem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
Open Market	⇒ Freiverkehr
p.a.	per annum
rd.	Rund
Rückzahlung	Der Begriff Rückzahlung ist in diesem Prospekt im Sinne einer ggf. erfolgenden Rückzahlung des vom Anleger nominal gezeichneten Genussscheinkapitals zu verstehen.
Salvator Gruppe	SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft einschließlich ihrer Muttergesellschaft Salvator Vermögensverwaltungs GmbH und den Schwestergesellschaften Salvator Immobilien GmbH, Salvator Grundstücks GmbH und der SCEA Chateau de Frausseilles sowie der Salvator GmbH & Co. Kunstblock KG
Tochtergesellschaft	Gesellschaft, an der eine Beteiligung von 50 % oder mehr gehalten wird. (⇒ Beteiligung).
TEUR	tausend Euro
u.a.	unter anderem
u.ä.	und ähnliche
u.U.	unter Umständen
WKN	Wertpapierkennnummer (⇒ISIN)
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpPG	Wertpapierprospektgesetz
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
Xetra®-Handel	Vollelektronischer Aktienhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
Zins	⇒ Ausschüttung
zzgl.	zuzüglich

## UNTERSCHRIFTSEITE

Notzing, 24. Juli 2006

SALVATOR Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Der Vorstand  
Susanne Klimek