

## Wertpapierverkaufsprospekt

# Nachrangige 6 % Hypothekenanleihe der Boetzelen RheinMainHypo 2005 / 2015

Direktplatzierung von hypothekarisch gesicherten  
festverzinslichen Wertpapieren

**Emissionsvolumen: 20.000.000,00 Euro**

WKN: AOEPM0  
ISIN: DE000AOEPM07

Stand: 2. Juni 2005



**BOETZELEN**

## **Wertpapierverkaufsprospekt**

der Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH

### **Nachrangige 6 % Hypothekenanleihe**

durch nachrangige Grundpfandrechte besicherte  
Inhaber-Teilschuldverschreibung der

### **Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH**

in Höhe von Euro 20.000.000,00  
bei einem Ausgabekurs von 100 %

jeweils wertpapierverbrieft durch in Girosammelverwahrung bei der Clearstream Banking  
AG, Frankfurt am Main bzw. Euroclear, Brüssel, hinterlegte Globalurkunden

#### **Wertpapierkennnummer (WKN):**

AoEPMo

#### **International Securities Identification Number (ISIN):**

DE000AoEPMo7

**Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,**

**Vermögensanlage in Immobilien-Wertpapiere ist eine Kapitalanlage mit Zukunft.**

Die Kapitalanlagen im Jahre 2005 stehen ganz im Zeichen der Sicherheit. Der Privatanleger fragt sich primär: „Soll ich in Immobilienwerte oder in Rentenwerte anlegen?“ Unsere Antwort lautet: „Mit dem Kauf der Hypothekenanleihe ist es nicht mehr eine Angelegenheit von Entweder – Oder sondern von Sowohl - Als auch. Denn die Hypothekenanleihe verschmilzt Sicherheit und Nachhaltigkeit der Erträge einer Immobilie mit der Flexibilität eines Wertpapiers.“

Die Differenz zwischen dem 10-Jahres-Hypothekenzins auf der einen Seite und der Anfangsrendite mit erstklassigen Mietern in neuen Discountmärkten auf der anderen Seite beträgt zurzeit pro Jahr 4 %. Von der ansehnlichen Marge von 400 Basispunkten können in der Regel nur Investoren profitieren, die in der Lage sind, Beträge ab Euro 1 Millionen anzulegen, über zusätzliche Liquiditätsreserven verfügen und die Zeit haben, das Investment langfristig für sich arbeiten zu lassen. Die hohen Mindestanlage-summen stellen für viele Anleger, die die Sicherheit eines SB-Marktes als Kapitalanlage favorisieren, eine erste große Hemmschwelle dar. Ein weiteres Manko der direkten Immobilieninvestitionen ist die Schwierigkeit, im Bedarfsfall die Immobilie schnell zu verkaufen (Exit), ohne Verluste zu realisieren.

Aktuelle Studien der DAB Direktanlagebank, München und der BBE Unternehmensberatung des Einzelhandels, Köln belegen, dass die Anleger großes Interesse an gesicherten Kapitalanlagen haben, die eine attraktive Verzinsung abwirft ohne auf die **tägliche Verfügbarkeit** verzichten zu müssen. Dieses Bedürfnis der Anleger haben auch wir bei der Boetzelen erkannt und die Herausforderung, ein entsprechendes kapitalmarktbasiertes Anlageprodukt zu konzipieren, angenommen. Entstanden ist die 6 % Hypothekenanleihe – ein Immobilienwertpapier.

Mit der Hypothekenanleihe wollen wir an der Sicherheit und den nachhaltigen Renditen aus Immobilienanlagen partizipieren; mit der geplanten Börsenzulassung die tägliche Verfügbarkeit der Geldanlage gewährleisten. Die Hypothekenanleihe verbindet insbesondere die Vorteile der Nachhaltigkeit der Mieterträge aus SB-Märkten, die langfristig an ALDI, LIDL, REWE & Co. vermietet sind, mit der Flexibilität eines Wertpapiers.

Wir laden Sie ein, ein deutsches festverzinsliches Immobilienwertpapier kennen zu lernen, das erstmalig in Deutschland erstklassige (Miet)Zahlungsströme verbrieft und von Anlegern bereits ab 1.000,00 Euro erworben werden kann. Ein Anlagebetrag, der es vielen Anlegern ermöglicht, die Hypothekenanleihe den Wertpapierdepots bei der Hausbank einfach beizumischen.

Die Immobilien gelten für die meisten Anleger – als auch für die Boetzelen - nach wie vor als wertbeständig und als eine dauerhafte Erlösquelle, insbesondere wenn erstklassige Mieter die Immobilien langfristig nutzen. Unser Rat lautet deshalb: „Bleiben Sie den Immobilienanlagen treu – aber verzichten Sie nicht auf die tägliche Verfügbarkeit!“

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
Ihr



D. Rajcic-Niehoff  
- Geschäftsführer -

Düsseldorf im Juni 2005

## INHALT

<b>1. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK</b>	<b>7</b>
1.1 Die Hypothekenanleihe im Überblick	7
1.2 Geschäftsmodell der Emittentin	9
1.3 Unternehmensanleihe in der Form der Hypothekenanleihe	13
1.4 Allgemeine Risikohinweise	13
1.5 Gegenstand des Projektes	14
1.6 Sicherung der Forderungen der Anleihegläubiger	16
1.7 Einsichtnahme in Unterlagen	17
1.8 Zielplanungen	18
<b>2. WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN</b>	<b>18</b>
2.1 Chancen	18
2.2 Risiken	21
2.3 Abwägung der Chancen und Risiken	22
<b>3. DIE UNTERNEHMENS DATEN</b>	<b>25</b>
3.1 Firma, Gründung, Handelsregister und Sitz	25
3.2 Gegenstand des Unternehmens	25
3.2 Gesellschafterstruktur	25
3.4 Kapitalausstattung	25
3.5 Die Organe	25
3.6 Geschäftsjahr und Bekanntmachungen	26
3.7 Jahresabschlüsse	26
3.8 Grundbesitz	26
3.9 Mitarbeiter	26
3.10 Patente / Lizenzen / Gewerbliche Schutzrechte	27
3.11 Bedeutsame Verträge	27
3.12 Haftungsverhältnisse Rechtsstreitigkeiten	27
3.13 Wichtige laufende Investitionen	27
3.14 Verflechtungstatbestände	27
<b>4. BETEILIGUNGEN UND VERBUNDENE UNTERNEHMEN DER EMITTENTIN</b>	<b>28</b>
4.1 Die Boetzelen Gruppe	28
4.2 Gesellschaftsrechtliche Struktur für das Geschäftsmodell der Emittentin	30
<b>5. DIE UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN</b>	<b>32</b>
5.1 Geschäftsmodell der Emittentin	32
5.2 Investitionskriterien für den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien	32
5.3 Markt und Wettbewerb	33
5.4 Geschäftsentwicklung nach Schluss des letzten Geschäftsjahres sowie Geschäftsaussichten	35

<b>6. WIRTSCHAFTLICHE KONZEPTION UND AUSRICHTUNG</b>	<b>36</b>
6.1 Investitionsgrundlagen	36
6.2 Planbilanz	36
6.3 Ertragsplanung	38
6.4 Liquiditätsplanung	40
6.5 Ergebnisentwicklung	42
6.6 Ausblick	42
<b>7. DIE HYPOTHEKENANLEIHE</b>	<b>43</b>
7.1 Grundlagen	43
7.2 Rechtsverhältnisse	43
7.3 Ausstattung, Verbriefung und Verwaltung	43
7.4 WKN/ISIN	43
7.5 Ausgabebetrag	43
7.6. Verzinsung	43
7.7 Zinstermine und Zinsberechnung	44
7.8 Laufzeit	44
7.9 Rückzahlung, Rückerwerb	44
7.10 Besicherung der Anleihe	44
7.11 Treuhandverhältnis	44
7.12 Zahlstelle	46
7.13 Übertragbarkeit, Veräußerbarkeit, Vererbbarkeit	46
7.14 Handelbarkeit	46
7.15 Bekanntmachungen	46
7.16 Mitwirkungsrechte	46
7.17 Information der Anleger	46
7.18 Ausgabe neuer Anleihen	46
7.19 Bestandsschutz	46
7.20 Staatliche Kontrolle und Aufsicht	47
7.21 Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand	47
<b>8. DIE ZEICHNUNG UND DER BEZUG DER HYPOTHEKENANLEIHE</b>	<b>48</b>
8.1 Bezugsbedingungen	48
8.2 Ausgabe	48
8.3 Auslieferung der Hypothekenanleihe	48
8.4 Stückzinsen	48
8.5 Zeichnungsvolumen	48
8.6 Zeichnungsfrist	48
8.7 Hinterlegungsstelle	49
<b>9. DIE STEUERN DES ANLEIHEGLÄUBIGERS</b>	<b>49</b>
9.1 Allgemeiner Hinweis	49
9.2 Besteuerung der Zinserträge	49
9.3 Stückzinsen	50
9.4 Erbschafts- und Schenkungssteuer	50
9.5 Sonstige Steuern	50

<b>10. ANLAGERISIKEN UND RISIKOBELEHRUNG</b>	<b>51</b>
10.1 Risikohinweis	51
10.2 Grundsätzlicher Hinweis	51
10.3 Allgemeine unternehmerische Risiken	51
10.4 Spezielle unternehmerische Risiken	51
10.5 Anleihespezifische Risiken	54
10.6 Risiken aus der Besicherung der Hypothekenanleihe	54
10.7 Steuerliche Risiken	54
10.8 Gesetzliche Risiken	54
<b>11. VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VORBEHALTSANGABEN</b>	<b>55</b>
11.1 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt	55
11.2 Angabenvorbehalte	55
11.3 Berater- / Vermittlerhaftung	55
11.4 Umfang der Prospekthaftung	55
11.5 Vollständigkeitserklärung	56
<b>12. ANGABEN ZUM IDW-STANDARD; ZUM VERKAUFSPROSPEKTGESETZ UND ZUR VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG</b>	<b>57</b>
<b>ANHANG</b>	<b>59</b>
ANLAGE I - Jahresabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH zum 31.12.2004 und 31.12. 2003	60
ANLAGE II - Gesellschaftsvertrag	72
ANLAGE III - Treuhandvertrag	77
ANLAGE IV - Anleihebedingungen	84
ANLAGE V - Zeichnungsschein	88
ANLAGE VI - G L O S S A R	91

## 1. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

### 1.1 Die Hypothekenanleihe im Überblick

<b>Emittentin</b>	Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH (nachfolgend „Gesellschaft“ oder „Emittentin“) Sitz: Düsseldorf Handelsregister: HRB 50446 (AG Düsseldorf) Anschrift: Kaiserswerther Straße 109, 40476 Düsseldorf Telefon: 02 11/ 49 17 30 E-Mail: zinsprodukte@boetzelen.de Internet: www.boetzelen.de
<b>Geschäftsführer</b>	Dusan Rajcic-Niehoff
<b>Branche</b>	Erwerb und Verwaltung von Immobilienvermögen
<b>Eigenkapital</b>	Euro 25.000,00
<b>Anlageform</b>	im Nachrang hypothekarisch besicherte Inhaber- Teilschuldverschreibung
<b>Zahlstelle</b> <b>Mittelverwendungskontrolle</b>	Sparkasse KölnBonn, Adolf-Grimme-Allee 2-4; 50829 Köln  Aufgaben der Sparkasse: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sammlung und Erfassung der Zeichnungsscheine</li><li>▪ Führung eines Zeichnungsregisters</li><li>▪ Entgegennehmen und Verbuchen der Zeichnungssummen auf dem Emissionskonto</li><li>▪ Verpflichtung zur Lieferung der Hypothekenanleihe</li><li>▪ Freigabe der Gelder nach Prüfung der Investitionskriterien (Mittelverwendungskontrolle)</li><li>▪ Abwicklung der Überweisung der Zinszahlungen zum Zinstermin</li><li>▪ Abwicklung der Rückzahlung des Nominalkapitals zum Fälligkeitstermin</li></ul>
<b>Treuhänder</b>	Rechtsanwalt Hans K. Lehne, Königsallee 64, 40212 Düsseldorf
<b>Erlösverwendung</b>	Aufbau eines neuen Portfolios von Einzelhandelsimmobilien
<b>Nennwert</b>	Euro 1.000,00 je Hypothekenanleihe
<b>Mindestzeichnung</b>	Euro 1.000,00 (1 Stück)

<b>Zinsberechnung</b>	Act./Act.; taggenau
<b>Verbriefung</b>	Globalurkunde, Girosammelverwahrung bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, bzw. Euroclear, Brüssel
<b>Emissionsvolumen</b>	20.000 Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,00
<b>Laufzeit</b>	01. Juli 2005 bis 30. Juni 2015
<b>Rückzahlung</b>	30. Juni 2015
<b>Verzinsung</b>	6,00 % p.a.
<b>Ausgabe</b>	100%
<b>Handelbarkeit</b>	Die Gesellschaft plant, die Hypothekenanleihe zum Handel im Geregelteten Markt der Börse Düsseldorf zuzulassen und hat hierzu bereits einen Vertrag zur Begleitung der Börsennotierung mit einer Wertpapierhandelsbank abgeschlossen. Vor Börsennotierung ist eine private Weiterveräußerung grundsätzlich möglich, aufgrund eines fehlenden Marktes jedoch stark eingeschränkt. Die Emittentin ist berechtigt, aus Mitteln einer zu bildenden Liquiditätsreserve Stücke der Anleihe zurückzukaufen, um so den Handel zu unterstützen.
<b>Besicherung</b>	Im Rang hinter finanzierenden Banken eingetragene Grundpfandrechte zu Gunsten der Anleihegläubiger, die treuhänderisch verwaltet werden.
<b>Information der Anleger:</b>	Halbjährliches Berichtswesen gegenüber den Anlegern mit Darstellung der getätigten Immobilieninvestments und der wirtschaftlichen Erfolge.

## 1.2 Geschäftsmodell der Emittentin

### 1.2.1 Hintergrund

Immobilien gelten nach wie vor als eine sichere und wertbeständige Kapitalanlage. Sie bieten neben den dauerhaften Mieterträgen einen Substanzschutz. Um diese Substanz zu erhalten, muss die Immobilie professionell verwaltet und gemanagt werden. Ein Geschäftsfeld, in dem sich die Boetzelen Gruppe seit 45 Jahren erfolgreich im Markt etabliert hat.

Neben dem aktiven Management von Immobilien ist die Beobachtung des Marktes von entscheidender Bedeutung. Der Immobilienmarkt ist ein zyklischer Markt, bei dem die Preise für Immobilien einem Auf und Ab unterliegen. Wer die Entwicklungstrends der Immobilienpreise frühzeitig erkennt, kauft die Immobilien zu einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis und sichert sich damit dauerhaft eine ansehnliche Rendite. Die Geschäftsführung der Boetzelen Gruppe behält diese Trendentwicklungen stets im Auge. Dies führte dazu, dass das **Timing von Immobilieninvestitionen** in der Vergangenheit häufig optimal war. So erzielte die Boetzelen Gruppe in den letzten Jahrzehnten beachtliche wirtschaftliche Erfolge und verwaltet heute ein Immobilienprivatvermögen von rund 120 Millionen Euro. Der Vermietungsstand beträgt seit Januar 2004 durchgängig 99 %.

Viele institutionelle Anleger und vermögende Privatpersonen haben aus dem für sie schwer berechenbaren Zyklus der Marktbewegung bei Immobilien die Erfahrung gemacht, dass die Immobilie als Kapitalanlage schwerfällig ist. Der Substanzschutz und die Wertbeständigkeit von Immobilienanlagen werden zwar als Vorteil angesehen; die fehlende Liquidität aufgrund des Fehlens einer jederzeitigen Verkaufsmöglichkeit für Immobilien ist jedoch das Manko eines Investments in Immobilien.

Hier erkennt die Boetzelen Gruppe einen neuen Trend in den Bedürfnissen der Anleger. Kunden suchen Kapitalanlagen, die Substanzschutz und die Wertbeständigkeit berücksichtigen ohne die **Liquiditätsorientierung** zu vernachlässigen. Für private und institutionelle Anleger rückt

damit die Vermögensanlage in festverzinsliche Wertpapiere in den Vordergrund, die Wertbeständigkeit und Substanzschutz eines Immobilieninvestments mit den Vorteilen eines jederzeit handelbaren Wertpapiers vereint. Dieses Bedürfnis nach „Liquidität der Immobilienanlagen“ berücksichtigt die Boetzelen Gruppe mit der in diesem Prospekt vorgestellten Hypothekenanleihe.

Hypothekenanleihen sind in Deutschland ein Novum. In den USA und in Großbritannien ist die Verbriefung von Zahlungsströmen aus Immobilien zu einer Anleihe, die am Kapitalmarkt platziert wird, ein weit verbreitetes Finanzierungsinstrument. Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Rajcic-Niehoff, hat bereits in den 80er Jahren bei Wertheim Securities in den USA Erfahrungen mit der Verbriefung von Mieteinnahmen zu Wertpapieren gesammelt. So ist beispielsweise der Markt in den USA für Mortgage Backed Securities (MBS) größer als der Markt für Staatsanleihen.

Die Gesellschaft richtet mit der Emission der Hypothekenanleihe ihre Finanzierungsstruktur neu aus und öffnet sich so einem alternativen Finanzierungsweg, der in den oben genannten Ländern bereits zum Alltag gehört.

### 1.2.2 Geschäftsmodell der Emittentin

Das Geschäftsmodell der Emittentin orientiert sich an dem bereits geschilderten Szenario: Das richtige Timing beim Ankauf von Immobilien in einer schwachen Konjunktur verbunden mit der Verbriefung von Zahlungsströmen aus Immobilien zu einem globalen Immobilienwertpapier.

Konkreter Gegenstand des Geschäftsmodells der Gesellschaft ist – auf Grundlage konkreter Investitionskriterien – der Ankauf von Verbrauchermärkten, Discountern, SB-Märkten und Fachmärkten. Der Schwerpunkt wird dabei auf **neue Einzelhandelsimmobilien** gelegt, die von namhaften Großdiscountern wie z.B. ALDI, LIDL, REWE & Co. langfristig gemietet werden. Die Mieteinnahmen der kommenden 10 bis 15 Jahre aus den von der Gesellschaft zu erwerbenden Einzelhandelsobjekten werden den Anlegern dabei über die hier angebotene Anleihe zugänglich gemacht.

Die stabile Nachfrage des Lebensmitteleinzelhandels nach Objekten bildet weiterhin eine gute Basis für ein langfristiges Investment. Denn: „Gegessen wird Immer“. Die bisherigen Entwicklungen haben gezeigt, dass Konjunkturschwankungen diese Immobilien in der Regel nicht betreffen.

Finanziert wird der geplante Ankauf der Einzelhandelsimmobilien im Wesentlichen durch Bankkredite, die – den üblichen Vorgaben der Kreditinstitute entsprechend – durch erstrangige Grundpfandrechte auf den Immobilien sowie eine Sicherungsabtretung der Mieteinnahmen abgesichert werden müssen. Der von der Gesellschaft für den Ankauf aufzubringende Eigenanteil wird aus den Erlösen aus der Emission der Anleihe bestritten, die zunächst auf einem eigens eingerichteten Treuhandkonto verwaltet werden.

Die an die Anleger aus der Anleihe jährlich zu zahlenden Zinsen werden nach der Ergebnisprognose der Gesellschaft aus den geplanten Mieteinnahmen von jährlich bis zu rund Euro 3.200.000,00 erwirtschaftet. Nach Bedienung der Zinsverpflichtungen aus Bankkrediten, die die Gesellschaft zum Erwerb der Immobilien aufnehmen muss, verbleibt aus den Mieteinkünften ein freier Cashflow von durchschnittlich jährlich Euro 2.171.000,00. Aus diesem Cashflow erhalten die Anleihegläubiger als Verzinsung auf die Anleihe einen Betrag von jährlich bis zu Euro 1.200.000,00. Aus den verbleibenden Überschüssen plant die Emittentin, während des Planungszeitraums die zum Erwerb der Immobilien aufzunehmenden Bankkredite in Höhe von bis zu Euro 11.503.000,00 zu tilgen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Tilgung in Höhe von Euro 1.150.300,00 pro Jahr.

Die gute Bonität der Mieter und die lange Laufzeit der Mietverträge stellen dabei für die Geschäftsführung eine solide und zuverlässige Kalkulationsgrundlage dar.

Auch wenn die Ansprüche der Anleger auf laufende Verzinsung der Anleihe nach den Planungen der Gesellschaft bereits aus den Mieteinnahmen gedeckt sind, bietet das von der Gesellschaft für die Hypothekenanleihe entwickelte

Konzept für die Anleihegläubiger noch zusätzliche Sicherheiten:

- Zugunsten der Anleger werden nachrangige Grundpfandrechte auf den zu erwerbenden Immobilien eingetragen, die durch einen Treuhänder verwaltet werden und in der Krise/Insolvenz der Gesellschaft einen Zugriff auf die Immobilien als Haftungsmasse erlauben. Dabei wird die Gesellschaft die Finanzierung der einzelnen Immobilienankäufe so strukturieren, dass die mit fortlaufender Tilgung der Bankverbindlichkeiten im Grundbuch freiwerdenden vorrangigen Sicherheiten auf die Anleger bzw. den Treuhänder übertragen werden. Mit zunehmender Laufzeit der Anleihe steigt also die grundbuchrechtliche Sicherung der Anleger kontinuierlich an.
- Aus dem Erlös der Emission der Anleihe ist ein Anteil von bis zu Euro 10.000.000,00 als Liquiditätsreserve vorgesehen. Diese Reserve wird von der Gesellschaft am Kapitalmarkt – nach den Planungen zu einer durchschnittlichen Rendite von 4,4 % jährlich – investiert und soll vor allem dazu dienen, eine Rückzahlung der Anleihe am Ende ihrer Laufzeit zu ermöglichen und die Handelbarkeit der Anleihe aufrechtzuerhalten.
- Die Mietforderungen der Gesellschaft sollen – wie im Fall der Grundpfandrechte hinter den vorrangig abzusichernden Banken – zur zusätzlichen Sicherung der Anleger an den Treuhänder angetreten werden.

Neben der Absicherung der Anleger bietet die Handelbarkeit der Anleihe den zweiten wesentlichen Vorteil dieses Wertpapiers. Die Gesellschaft hat hierzu bereits einen Service-Vertrag mit einer in Düsseldorf ansässigen Wertpapierhandelsbank abgeschlossen, der sicherstellen soll, dass die Anleihe im Anschluss an die Platzierung bei privaten und institutionellen Anlegern kurzfristig zum Handel im Regierten Markt der Börse Düsseldorf zugelassen wird. Nach der Notierung wird die Gesellschaft den Aufbau eines liquiden Marktes, in dem die Anleihe täglich an- und verkauft werden kann, dadurch unterstützen, dass mit den liquiden Mitteln der Liquiditätsreserve durch die Gesellschaft oder ein anderes Unternehmen der Boetze-

len Gruppe – dem die Gesellschaft dann aus der Reserve ein zweckgebundenes Darlehen gewähren würde – Stücke der Anleihe am Markt erworben werden sollen, soweit eine entsprechende Nachfrage besteht.

### 1.2.3 Mittelverwendungskontrolle

Die Gesellschaft wird eine Immobilie nur ankaufen, wenn zuvor der Treuhänder die für die Investition notwendigen Mittel freigegeben hat. Dazu muss ihm die Gesellschaft insbesondere die Gelegenheit zum Erwerb der jeweiligen Immobilie sowie außerdem nachweisen, dass der vom Treuhänder freizugebende Kaufpreisanteil durch ein im Rang unmittelbar hinter den finanzierenden Banken liegendes Grundpfandrecht abgesichert werden wird.

Darüber hinaus wird die Gesellschaft mit der Sparkasse KölnBonn einen Servicevertrag abschließen. Auf Grundlage dieses Servicevertrages wird die Sparkasse vor Ankauf einer Immobilie durch die Gesellschaft eine Mittelverwendungskontrolle durchführen, indem sie das jeweilige von der Gesellschaft für einen Erwerb ausgewählte Objekt anhand der Investitionskriterien (vgl. auch Abschnitt 1.5.7) nach den gemäß dem Servicevertrag von der Gesellschaft vorzulegenden Unterlagen und Dokumenten prüft. Kommt die Sparkasse zu dem Ergebnis, dass die Investitionskriterien erfüllt sind, gibt die Sparkasse die Mittel gegenüber dem Treuhänder frei. Stellt die Sparkasse fest, dass die Investitionskriterien nicht erfüllt sind, hat sie dies der Gesellschaft und dem Treuhänder mitzuteilen. Der Treuhänder prüft in diesem Fall dann seinerseits – wenn die übrigen Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen – das von der Gesellschaft zum Erwerb ausgewählte Objekt auf Einhaltung der Investitionskriterien. Sollte der Treuhänder auf Grundlage seiner Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass das von der Gesellschaft ausgewählte Objekt den Investitionskriterien entspricht, werden die von der Gesellschaft zur Freigabe angeforderten Gelder unverzüglich ausgezahlt. Ergibt die Prüfung, dass die Investitionskriterien nicht erfüllt sind, werden die Anlagegelder für dieses Objekt nicht an die Gesellschaft ausgezahlt. Die Entscheidung des

Treuhänders ist für die Gesellschaft und die Zahlstelle endgültig und verbindlich.

#### 1.2.4 Fazit

Aus Sicht der Geschäftsführung kann das Timing für den Einkauf von Einzelhandelsimmobilien nicht besser sein. Günstige Einkaufspreise, langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen, niedrige Zinsen und eine weitere stabile Nachfrage nach Objekten sind nach Meinung der Geschäftsführung eindeutige Indikatoren dafür, dass die von der Gesellschaft nach bestimmten Investitionskriterien ausgewählten Einzelhandelsobjekte derzeit unterbewertet sind.

Mit der Hypothekenanleihe soll der Anleger die Möglichkeit erhalten, an diesem Geschäftsmodell zu partizipieren. Die Hypothekenanleihe bündelt die nachhaltigen Zahlungsströme aus den Mieterträgen und schüttet diese als Zinserträge über das Wertpapier gegenüber den Anlegern aus. Der Anleger profitiert von den dauerhaften Mieterträgen und erhält über die Absicherung in Form von nachrangigen Grundpfandrechten sowie die von der Gesellschaft gebildete Liquiditätsreserve einen Substanzschutz.

Mit der geplanten Zulassung der Hypothekenanleihe an der Börse im Segment des Geregelteten Marktes wird auch der Anspruch an die Liquiditätsorientierung der Anlage aufgenommen. Im Ergebnis hält der Anleger ein Immobilienwertpapier in den Händen, das den Substanzschutz und die Wertbeständigkeit von Immobilienanlagen und die Flexibilität von festverzinslichen Wertpapieren verbindet. Dieses Wertpapier kann europaweit übertragen und aufbewahrt werden.

#### **Der Nutzen für die Anleger:**

**Eine Rendite von 6,00% pro Jahr. Ferner wird der Anspruch der Anleger auf ein themenbezogenes Investment aus dem Immobilienbereich wie z.B. Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien oder Gewerbeimmobilien erfüllt. Gleichzeitig erhält der Anleger die Möglichkeit, in ein Wertpapier zu investieren und sich so von einem Tag zum anderen von seinem Engagement wieder zu trennen.**

#### **Der Nutzen für die Emittentin:**

**Bei den derzeitigen Anfangsrenditen in Höhe von jährlich bis zu 8 % und durchschnittlichen Finanzierungskosten von jährlich 5 % vereinnahmt die Emittentin jedes Jahr 3 % vom verbrieften Emissionsvolumen in Form der Bildung stiller Reserven, die bei einem späteren Verkauf der Immobilien realisiert werden können.**

### 1.3 Unternehmensanleihe in der Form der Hypothekenanleihe

Die von der Emittentin begebene Unternehmensanleihe ist eine Inhaberteilschuldverschreibung nach §§ 793 ff. BGB, die durch nachrangige Grundpfandrechte an Grundstücken dinglich besichert ist.

Wegen der dinglichen Besicherung trägt die Unternehmensanleihe die Bezeichnung Hypothekenanleihe.

### 1.4 Allgemeine Risikohinweise

Entsprechend ihren gesetzlichen Verpflichtungen weist die Gesellschaft vorab darauf hin, dass mit dem Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Kapitalanlage folgende Risiken verbunden sind:

#### 1.4.1 Keine Mündelsicherheit

Bei der hier angebotenen mittel- bis langfristigen Kapitalanlage handelt es sich um keine mündelsichere bzw. einlagensichere Kapitalanlage, sondern um eine risikobehaftete Kapitalanlage. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu einem teilweisen oder ganzen Verlust des eingesetzten Anlagekapitals und/oder zu einem ganzen oder teilweisen Ausfall der versprochenen Zinszahlungen kommt. Die hier angebotene Kapitalanlage unterliegt – wie auch andere am Kapitalmarkt angebotene Anleihen – keiner staatlichen Aufsicht und Kontrolle.

#### 1.4.2 Ausfallrisiko

Grundsätzlich stellt jede Kapitalanlage in ein Unternehmen ein Ausfallrisiko dar, denn die zukünftige Entwicklung eines Unternehmens kann sich trotz sorgfältiger Planung aufgrund von Veränderungen in der ökonomischen Umwelt des Unternehmens (technologische, makroökonomische, politisch-rechtliche Kräfte) oder aufgrund einer veränderten Wettbewerbsumwelt (Mitbewerberverhalten) tatsächlich anders einstellen als geplant.

#### 1.4.3 Kapitalverlust

Durch einzelne Risiken oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann es im ungünstigsten Fall zu einer Insolvenz der Gesellschaft bei gleichzeitiger Wertlosigkeit der Sicherungshypotheken kommen. Dem Anleger sollte deshalb bewusst sein, im Rahmen seiner Vermögens- und Wirtschaftsverhältnisse einen etwaigen Verlust des eingesetzten Kapitals verkraften zu können.

#### 1.4.4 Mittelverwendung

Das Kapital kann die Emittentin – auf Grundlage der in diesem Prospekt festgelegten Investitionskriterien – zum Erwerb von zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht endgültig feststehender Immobilien einsetzen. Dem Kapitalanleger muss bewusst sein, dass er die Anlageobjekte der Emittentin nicht oder nicht im Detail kennt und er möglicherweise andere Vorstellungen über die Mittelverwendung gehabt hätte.

## 1.5 Gegenstand des Projektes

### 1.5.1 Inhalt des Prospektes

Bei dem Inhalt dieses Verkaufsprospektes handelt es sich um ein Kapitalangebot und um die Darlegung der Unternehmens- und Investitionsplanung über die Laufzeit des Kapitalangebots, d.h. einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren.

### 1.5.2 Verwendung des Emissionserlöses

Die Anleihegelder der Teilschuldverschreibung (Hypothekenanleihe) werden im Rahmen der geplanten Geschäftstätigkeit der Emittentin zum Erwerb von ausgewählten Einzelhandelsimmobilien verwendet. Dabei darf die Emittentin die Anleihegelder auch den ihr zugehörigen bzw. noch zu gründenden Tochtergesellschaften (Zweckgesellschaften) zur Finanzierung von Objekten dieser Gesellschaften zur Verfügung stellen, sofern die Anleihebedingungen gewahrt bleiben.

### 1.5.3 Begriffsbestimmung der Wertpapier

Wertpapiere sind Urkunden, ohne deren Innehabung ein darin verbrieftes Recht nicht geltend gemacht werden kann. Nach der Art des verbrieften Rechts handelt es sich bei einer Schuldverschreibung um ein forderungsrechtliches Wertpapier. Die hier angebotene Kapitalanlage stellt ein Forderungsrecht dar.

### 1.5.4 Begriffsbestimmung und Charakteristika der Inhaberteilschuldverschreibung

Eine Schuldverschreibung (oder auch Anleihe) ist in den § 793 ff. BGB gesetzlich geregelt. Die Normtatbestände des § 793 BGB sind jedoch nicht abschließend, so dass im Rahmen der Privatautonomie der Inhalt einer Schuldverschreibung auch über den Gesetzesinhalt des §§ 793 ff. BGB hinaus – wie bei dieser Kapitalanlage geschehen – geregelt sein kann. Bei einer Inhaberteilschuldverschreibung ist der Berechtigte aus der Schuldverschreibung nicht namentlich genannt. Der Aussteller der Schuldverschreibung (Emittent) verspricht die Leistung an den jeweiligen Inhaber. Bei der Schuldverschreibung wird ein Forderungsrecht verkörpert, jedoch kein Mit-

gliedschaftsrecht, wie etwa die Teilnahme an Generalversammlungen oder Stimmrechte bei der Emittentin. Das Forderungsrecht besteht in dem Versprechen des Emittenten, eine bestimmte Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt sowie die vereinbarten Zinsen an den materiell berechtigten Inhaber des Wertpapiers zu bezahlen. Die Durchsetzung der Ansprüche ist an die Inhaberstellung und nicht notwendigerweise an den Besitz des Wertpapiers geknüpft. Die Inhaberstellung begründet die Vermutung der materiellen Berechtigung. Zur Übertragung des Wertpapiers gilt Sachenrecht, vgl. §§ 929 ff. BGB („Das Recht aus dem Papier folgt dem Recht an dem Papier“). Bei Inhaberteilschuldverschreibungen handelt es sich um Wertpapiere des öffentlichen Glaubens.

### 1.5.5 Umfang der Emission

Gegenstand dieses Wertpapierverkaufsprospektes sind insgesamt bis zu 20.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 1.000,00 aus der von der Gesellschaft beschlossenen Ausgabe von Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,00.

Die Schuldverschreibung ist in bis zu 20.000 Stücke eingeteilt und mit einem festen Zinssatz von 6,00 % über die gesamte Laufzeit ausgestattet.

Soweit ein einzelner Anleger nicht eine gesamte Tranche zeichnet, sondern weniger als 20.000 Stücke, spricht man von einer Teilschuldverschreibung bzgl. des vom Anleger gehaltenen Anteils an der gesamten Schuldverschreibung.

### 1.5.6 Verbriefung der Inhaberteilschuldverschreibung als Globalurkunde

Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde (Sammelurkunde) verbrieft und im Weg der Girosammelverwahrung über die der Zahlstelle angeschlossenen Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, bzw. Euroclear, Brüssel, verwaltet und verwahrt (vgl. §§ 5, 9a Depotgesetz). In der Globalurkunde werden die Rechte aus einer Vielzahl von Wertpapieren der gleichen Gattung verbrieft. Die Girosammelverwahrung ist eine bestimmte Verwahrungsart, nach der Wertpapiere der gleichen Gattung in einer Globalur-

kunde zusammengefasst verbrieft werden, an denen der Kapitalanleger im Verhältnis zu seiner Teilschuldverschreibung einen Bruchteil an dem Gesamtbestand dieser Globalurkunde hält.

#### 1.5.7 Investitionskriterien der Emittentin

Die Erlöse aus der Emission der mit diesem Prospekt angebotenen Anleihe werden von der Emittentin zweckgebunden für den Erwerb von ausgewählten Einzelhandelsimmobilien bzw. als Liquiditätsreserve genutzt. Grundlage für den Ankauf von Einzelhandelsimmobilien durch die Emittentin sind dabei folgende Kriterien:

- Die Immobilie befindet sich in Städten mit mehr als 10.000 Einwohnern;
- Der Standort liegt in den alten Bundesländern einschließlich West-Berlin;
- Die Fertigstellung und der Bezug des Objekts liegen bei Abschluss des Kaufvertrags nicht länger als 24 Monate zurück oder werden spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags erfolgen;
- Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt mindestens 900 qm; es stehen die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze zur Verfügung;
- Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerb vollzogen wird);
- Das Objekt wird von namhaften Betreibern von Verbrauchermärkten, SB-Märkten, Fachmärkten oder Discountern wie z.B. ALDI, LIDL, PLUS, REWE, EDEKA genutzt;
- Der Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten für die Immobilie darf das 13-fache der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen;

#### 1.5.8 Mittelverwendung der Anlagegelder und Kontrolle

Die Erlöse aus der Emission fließen zunächst auf ein von der Gesellschaft und einem Treuhänder gemeinsam verwaltetes Konto und dienen zum Erwerb von Einzelhandelsimmobilien gemäß der Investitionskriterien sowie der Bildung einer Liquiditätsreserve von bis zu Euro 10.000.000,00.

#### Treuhänder

Der Treuhänder gibt den auf dem Treuhandkonto eingezahlten Emissionserlös auf Anforderung der Gesellschaft in Höhe des 16fachen der Jahresnettokaltmiete eines zu erwerbenden Objektes frei, soweit ihm von der Emittentin der Erwerb einer Einzelhandelsimmobilie nachgewiesen wird und sichergestellt ist, dass der von der Emittentin für den Erwerb angeforderte Kaufpreisanteil durch ein im Rang unmittelbar hinter den finanzierenden Banken liegendes Grundpfandrecht abgesichert ist bzw. der Bestellung der Sicherheiten keine Hindernisse im Wege stehen. Die Freigabe wird der Sparkasse durch den Treuhänder schriftlich mitgeteilt.

#### Zahlstelle (Sparkasse)

Darüber hinaus wird die Gesellschaft mit der Sparkasse KölnBonn einen Servicevertrag abschließen. Auf Grundlage dieses Servicevertrages wird die Sparkasse vor Ankauf einer Immobilie durch die Gesellschaft eine Mittelverwendungskontrolle durchführen, indem sie das jeweilige von der Gesellschaft für einen Erwerb ausgewählte Objekt anhand der Investitionskriterien (1.5.7) nach den gemäß dem Servicevertrag von der Gesellschaft vorzulegenden Unterlagen und Dokumenten prüft. Kommt die Sparkasse zu dem Ergebnis, dass die Investitionskriterien erfüllt sind, gibt die Sparkasse die Mittel gegenüber dem Treuhänder frei.

Stellt die Sparkasse fest, dass die Investitionskriterien nicht erfüllt sind, hat sie dies der Gesellschaft und dem Treuhänder mitzuteilen. Der Treuhänder prüft in diesem Fall dann seinerseits – wenn die übrigen Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen – das von der Gesellschaft zum Erwerb ausgewählte Objekt auf Einhaltung der Investitionskriterien.

Sollte der Treuhänder auf Grundlage seiner Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass das von der Gesellschaft ausgewählte Objekt den Investitionskriterien entspricht, werden die von der Gesellschaft zur Freigabe angeforderten Gelder unverzüglich ausgezahlt. Ergibt die Prüfung, dass die Investitionskriterien nicht erfüllt sind, werden die Anlagegelder für dieses Objekt nicht an die Gesellschaft ausgezahlt.

Die Entscheidung des Treuhänders ist für die Gesellschaft und die Zahlstelle endgültig und verbindlich.

Erklärt die Zahlstelle nicht innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen ihrerseits die Freigabe oder den Widerspruch gilt die Freigabe als durch die Zahlstelle genehmigt.

### **Liquiditätsreserve**

Da die Emittentin gemäß ihrer Investitionskriterien (1.5.7) Immobilien lediglich zu einem maximalen Kaufpreis in Höhe der 13fachen Jahresnettokaltmiete erwirbt, erhält sie bei jeder Freigabe durch den Treuhänder einen Betrag in Höhe von mindestens einer 3fachen Jahresnettokaltmiete des jeweils zu erwerbenden Objektes als Liquiditätsreserve ausgezahlt. Auf diese Weise soll über die Zeit der Gesellschaft eine Liquiditätsreserve von bis zu Euro 10.000.000,00 die zur freien Verfügung steht, aufgebaut werden.

#### **1.5.9 Die Stellung der Anleger**

Alle Anleger, die Teilschuldverschreibungen in derselben Globalurkunde zeichnen, bilden bezüglich der Globalurkunde und den dieser zugeordneten Sicherungshypotheken eine Gläubigermehrheit als Bruchteilsgemeinschaft nach § 741 BGB, d.h. sie üben das Recht an der Globalurkunde und an den Sicherungshypotheken gemeinschaftlich im Verhältnis ihrer Bruchteile an der gesamten Schuldverschreibung als Gläubigergemeinschaft aus.

#### **1.5.10 Gesetz über die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen**

Darüber hinaus üben die Anleger ihre gemeinsamen Rechte aus der Anleihe nach den Vorschriften des „Gesetzes über die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen“ (SchVerschrGsG) vom 04.12.1899 (BGBl III 4134-1) aus.

#### **1.5.11 Vertretung der Anleger**

Die Anleger werden zur Wahrung ihrer Rechte gegenüber der Gesellschaft von einem Treuhänder vertreten, der sicherstellt, dass Anlegergelder nur unter den in diesem Prospekt (1.5.8) dargestellten Bedingungen zur Auszahlung an die Gesellschaft kommen. Der Treuhänder wird gleichzeitig auch in einer Krise der Emittentin sicherstellen, dass die Interessen der Anleger gewahrt werden.

### **1.6 Sicherung der Forderungen der Anleihegläubiger**

Der Anspruch der Anleger auf Rückzahlung des der Emittentin zur Verfügung gestellten Kapitals zum Ende der Laufzeit der Anleihe sowie die jährlichen Zinszahlungen ist gesichert durch:

- Grundpfandrechte im 2. Rang nach den finanzierenden Banken;
- dem gemäß der Planungen der Gesellschaft aus den Mieteinkünften erwirtschafteten liquiden Überschüssen;
- Liquiditätsreserve in einer Höhe von bis zu Euro 10.000.000,00.

#### **1.6.1 Grundpfandrechte**

Zur Sicherung der Forderungen der Anleihegläubiger werden in die Grundbücher der zu erwerbenden Einzelhandelsimmobilien im Rang hinter den finanzierenden Banken Grundpfandrechte – entweder in Form von Hypotheken oder Grundschulden – eingetragen.

Bei Grundpfandrechten handelt es sich um dingliche Grundstücksrechte, aufgrund derer eine Geldsumme zur Befriedigung einer Forderung eines

Gläubigers gegen den Eigentümer (Sicherung eigener Schuld) oder einen Dritten (Sicherung fremder Schuld) aus dem Grundstück zu zahlen ist. Der Eigentümer ist als solcher nicht zur Zahlung verpflichtet, sondern muss nur die Zwangsvollstreckung in das Grundstück zur Forderungsbefriedigung dulden.

Aufgrund der Vielzahl der Anleihegläubiger hat die Gesellschaft einen unabhängigen Treuhänder beauftragt, die Rechte der Anleihegläubiger wahrzunehmen, die Grundpfandrechte zu verwalten und im Fall einer Krise/Insolvenz der Gesellschaft gegebenenfalls auch die Verwertung der Grundpfandrechte zu betreiben. Die Grundpfandrechte werden daher zugunsten des Treuhänders bestellt und im Grundbuch der jeweiligen Immobilie eingetragen.

Eine Verbriefung der Grundpfandrechte ist nicht vorgesehen, d.h. den Anlegern bzw. dem Treuhänder werden keine Grundpfandbriefe ausgehändigt.

#### 1.6.2 Nachrang

Auch wenn das Konzept der Emittentin vorsieht, dass zugunsten der Anleger zunächst nur nachrangige Grundpfandrechte bestellt werden und damit im Falle einer Krise/Insolvenz der Gesellschaft zunächst die erstrangig gesicherten Banken aus dem Erlös einer Verwertung der Immobilien bedient werden, handelt es sich im Ergebnis um ein flexibles Modell, das über die Laufzeit der Anleihe eine deutliche Verbesserung der grundbuchrechtlichen Position der Anleger vorsieht.

Tatsächlich gehen die Planungen der Gesellschaft davon aus, dass die Bankverbindlichkeiten bis zum Ende der Laufzeit der Anleihe um bis zu Euro 11.503.000,00 getilgt werden. Entsprechend dieser Tilgung werden dann auch die den Banken gewährten Sicherheiten – vor allem die erstrangigen Grundpfandrechte – zurückgeführt; d.h. die Gesellschaft erwirbt mit fortschreitender Tilgung gegenüber den Banken einen Anspruch auf Rückgewähr der Grundschulden, die nicht mehr als Sicherheit benötigt werden.

Diese Rückgewähransprüche wird die Emittentin dann an den Treuhänder abtreten und so die zugunsten der Anleger bestehende Sicherungsposition verbessern. Im Ergebnis übernehmen die Anleger damit über die Laufzeit der Anleihe Teile der zugunsten der Banken bestellten Grundschulden und können somit bei einer Verwertung in größerem Umfang an einem etwaigen Verwertungserlös partizipieren.

#### 1.6.3 Laufende Überschüsse

Die an die Anleger jährlich zu zahlenden Zinsen werden aus den geplanten Mieteinnahmen von jährlich bis zu rund Euro 3.200.000,00 erwirtschaftet. Nach Bedienung der Bankkredite, die die Gesellschaft zum Erwerb der Immobilien aufnehmen muss, verbleibt nach den Planungen der Gesellschaft aus den Mieteinkünften ein freier Cashflow von durchschnittlich jährlich Euro 2.171.000,00. Aus diesem Cashflow erhalten die Anleihegläubiger als Verzinsung auf die Anleihe einen Betrag von jährlich bis zu Euro 1.200.000,00. Aus den verbleibenden Überschüssen plant die Emittentin, während des Planungszeitraums die zum Erwerb der Immobilien aufzunehmenden Bankkredite in Höhe von bis zu Euro 11.503.000,00 zu tilgen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Tilgung in Höhe von Euro 1.150.300,00 pro Jahr.

Die gute Bonität der Mieter und die lange Laufzeit der Mietverträge stellen dabei für die Geschäftsführung eine solide und zuverlässige Kalkulationsgrundlage dar.

#### 1.6.4 Liquiditätsreserve

Aus dem Erlös der Emission der Anleihe ist ein Anteil von bis zu Euro 10.000.000,00 als Liquiditätsreserve vorgesehen. Diese Reserve wird von der Gesellschaft am Kapitalmarkt – nach den Planungen zu einer durchschnittlichen Rendite von 4,4 % jährlich – investiert und soll vor allem dazu dienen, eine Rückzahlung der Anleihe am Ende ihrer Laufzeit zu ermöglichen und die Handelbarkeit der Anleihe aufrechtzuerhalten.

### 1.7 Einsichtnahme in Unterlagen

Die in diesem Prospekt genannten Unterlagen, die die Gesellschaft betreffen, können in den Ge-

schäftsräumen der Gesellschaft nach vorheriger Absprache mit der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## 1.8 Zielplanungen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen – insbesondere subjektive Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung der Gesellschaft –, die jedoch mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtige Einschätzung und Erwartungen der Emittentin im Hinblick auf zukünftige Ereignisse wieder. Diese Einschätzungen können Wahrnehmungs- oder Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich von den in diesem Prospekt geäußerten Zielvorstellungen abweicht.

## 2. WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN

### 2.1 Chancen

#### 2.1.1 Marktchancen

#### Investition in Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien sind in den letzten Jahrzehnten eine der erfolgreichsten Anlageformen gewesen. Auch bei angespannter Konjunkturlage bleibt die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien stabil. Der Geschäftsführung der Gesellschaft ist kein Fall bekannt, in dem ein Großdiscounter wie ALDI, LIDL, REWE & Co. seinen Mietverpflichtungen nicht nachgekommen ist.

#### Chance aus Unterbewertung

Die aktuellen Preise für den Erwerb der Immobilien sind auf einem niedrigen Niveau. Die Geschäftsführung der Gesellschaft vertritt den Standpunkt, dass insbesondere Einzelhandelsimmobilien unterbewertet sind. Das Timing für den Erwerb dieser Immobilien mit möglichen

Anfangsrenditen von jährlich 8 % erscheint mehr als optimal.

#### Marktkontinuität

Die Investitionen werden ausschließlich an den Standorten in den alten Bundesländern einschließlich West-Berlin durchgeführt. Im Vordergrund stehen Standorte, die sich durch eine gewachsene und stabile Struktur auszeichnen. Sie ist ein wichtiger Faktor, um aus den zu erwerbenden Einzelhandelsimmobilien einen stabilen Cashflow zu generieren.

#### Zinschance

Das historisch niedrige Zinsniveau nutzt die Emittentin zur preiswerten Finanzierung durch erst-rangige Bankdarlehen. Die Zinsen für diese Bankkredite sollen für eine Laufzeit von 10 Jahren festgeschrieben werden. Das über die Hypothekenanleihe nachrangig besicherte Kapital wird mit einem Zinssatz von jährlich 6 % festgeschrieben. Für die Emittentin entsteht aus dem Mix dieser beiden Finanzierungskomponenten ein Mischzins, der betriebswirtschaftlich preiswert ist. Der Anleger erhält einen Zinssatz, der für die nächsten 10 Jahre festgeschrieben ist und derzeit rund 240 Basispunkte jährlich höher ist als die Durchschnittsverzinsung von öffentlichen Anleihen. Der Anleger partizipiert an der antizyklischen Vorgehensweise der Emittentin.

#### Diversifizierungschance

Anstatt Euro 1.000.000,00 in eine Immobilie an einem Standort zu investieren, hat der Anleger die Möglichkeit, mit einem Betrag von nur Euro 1.000,00 ein festverzinsliches Wertpapier zu erwerben, das durch ein Einzelhandelsimmobilienportfolio gedeckt ist. Die Immobilien befinden sich an verschiedenen Standorten. Über die Mieterträge unterschiedlicher Mieter mit guter Bonität werden die Zinsen erwirtschaftet. Der Anleger erhält damit die Möglichkeit zur Risikodiversifizierung und kann die Hypothekenanleihe seinem Depot beimeischen.

#### Renditechancen

Die lange Laufzeit der Mietverträge mit den Großdiscountunternehmen sorgt für einen soliden

und nachhaltigen Überschuss. Aus dem freien Cashflow in Höhe von jährlich rund Euro 2.171.000,00 müssen lediglich Zinsen von Euro 1.200.000,00 an die Hypothekengläubiger gezahlt werden. Aus dem verbleibenden Betrag tilgt die Emittentin die erstrangigen Bankkredite, wobei die Tilgungsleistungen zum Ende der Laufzeit nach den Planungen der Gesellschaft bis zu Euro 11.503.000,00 betragen sollen. Bei Betrachtung der Bonität der Mieter wie z.B. ALDI, LIDL, REWE & Co. und dem aktuellen Zinsniveau kann der Anleger eine deutlich bessere Rendite erzielen als bei anderen vergleichbaren festverzinslichen Wertpapieren.

#### 2.1.2 Emittentenbezogene Chance

##### **Langjährige Erfahrung und Kompetenz**

Die Tradition der Boetzelen Gruppe reicht bis in das Jahr 1875. In den letzten 45 Jahren hat sich die Gruppe auf die Immobilienwirtschaft fokussiert und verfügt somit über ein hohes Know-how und große Erfahrung. Darüber hinaus verfolgt das Management der Boetzelen Gruppe gewissenhaft die Entwicklungstrends des Immobilienmarktes und ist auf zyklische Entwicklungen des Marktes ausgerichtet.

Der Gesamtumsatz der Gruppe in den letzten zwei Jahrzehnten lag insgesamt bei rund Euro 350 Millionen. Die Boetzelen Gruppe betreut ein Immobilienprivatvermögen im Wert von ca. Euro 120 Millionen, davon ein Eigenvermögen in Höhe von ca. Euro 46 Millionen. Der Vermietungsstand beträgt seit Januar 2004 durchgehend ca. 99 %. Das Management verfügt über ausgezeichnete Kenntnisse der Immobilienbranche und hervorragende Branchenkontakte.

##### **Ausgeklügeltes Unternehmenskonzept**

Die Boetzelen Gruppe hat sich mit soliden Konzepten, umfassendem Service und hervorragender Qualität eine ausgezeichnete Reputation aufgebaut. Selbst im schwierigen Markt Dresden mit rund 40.000 leer stehenden Wohnungen hat das Management mit 1.000 Wohneinheiten eine Vermietungsquote von dauerhaften 99 % erreicht.

→ ([www.wohnungsgalerie.de](http://www.wohnungsgalerie.de))

Mit dem Verbriefen von Zahlungsströmen bietet die Boetzelen Gruppe ab sofort dem auf Flexibilität und Liquidität ausgerichteten Anleger eine hervorragende Möglichkeit die Immobilienzyklen „zu reiten“ und an Kompetenz und Erfahrung der Boetzelen Gruppe über ein festverzinsliches Wertpapier teilzuhaben, das der Anleger im Depot bei seiner Hausbank bequem aufbewahren kann.

Mit dem Konzept eines festverzinslichen, täglich handelbaren Immobilien-Wertpapiers setzt die Boetzelen Gruppe ihre Tradition fort, die Bedürfnisse seiner Kunden in den Mittelpunkt zu stellen.

#### 2.1.3 Anleihebezogene Chancen

##### **Attraktiver Zinssatz**

Die Emittentin bietet dem Anleger eine attraktive, über dem gegenwärtigen Zinsniveau für ähnliche Finanzprodukte liegende Verzinsung während der gesamten Laufzeit der Anleihe.

##### **Besicherung**

Die Anleihe ist gemäß den Anleihebedingungen eine – wenn auch nachrangig – besicherte Kapitalanlage. Das Risiko von Vermögensverlusten ist damit durch die Besicherung bezüglich des eingesetzten Kapitals und der Zinszahlungen grundsätzlich begrenzt.

##### **Zinszahlungen**

Die Zinszahlungen werden aus den künftigen Mieteinnahmen der Emittentin bestritten. Die Gesellschaft wird dabei Sorge dafür tragen, dass – unter Berücksichtigung der Verpflichtungen im Rahmen der sonstigen Finanzierung durch die Kredit gebenden Banken – die Mieteinnahmen und Erlöse aus einer etwaigen Veräußerung von Immobilien zur Erfüllung der Zinszahlungsansprüche der Anleger zweckgebunden verwendet werden.

##### **Verfügbarkeit**

Die Anleger werden in der Lage sein, die von ihnen erworbene Anleihe möglichst täglich über die Börse zu veräußern oder aber weitere Stücke zuzukaufen. Die Gesellschaft hat hierzu bereits einen

Service-Vertrag mit einer in Düsseldorf ansässigen Wertpapierhandelsbank abgeschlossen, der sicherstellen soll, dass die Anleihe im Anschluss an die Platzierung bei privaten und institutionellen Anlegern kurzfristig zum Handel im Regierten Markt der Börse Düsseldorf zugelassen wird.

### **Liquiditätsreserve**

Durch die mit dem Treuhänder getroffenen Vereinbarungen ist gewährleistet, dass die Gesellschaft aus dem Emissionserlös nicht nur Einzelhandelsimmobilien erwerben, sondern gleichzeitig auch eine Liquiditätsreserve aufbauen kann. Diese soll vorrangig dazu eingesetzt werden, bei entsprechender Nachfrage Stücke der Anleihe am Markt zurückzukaufen, um so den Handel zu unterstützen. Gleichzeitig soll die Reserve am Ende der Laufzeit der Anleihe dazu dienen, die Rückzahlung der von den Anlegern investierten Gelder zu ermöglichen.

### **Kurschance**

Nach Notierung der Anleihe zum Börsenhandel kann der Anleger darüber hinaus auch davon profitieren, dass der Börsenkurs der Anleihe – abhängig vom Zinsniveau und dem sonstigen Marktumfeld – über den Ausgabekurs (100 %) steigt und sich bei einer Veräußerung der Anleihe so Gewinne erzielen lassen.

#### **2.1.4 Chancen aus der grundbuchrechtlichen Absicherung**

### **Verwertung der Immobilien**

Befindet sich die Emittentin mit Zinszahlungen im Rückstand oder ist nicht in der Lage, das von den Anlegern investierte Kapital am Ende der Laufzeit der Anleihe zurückzuzahlen, so können die Anleger – vertreten durch den Treuhänder – die nachrangigen Grundpfandrechte zur Befriedigung ihrer Forderungen durch Zwangsversteigerung verwerten lassen. Auch ist die Duldung der Zwangsverwaltung der besicherten Grundstücke durch die Gesellschaft durchsetzbar, um die Erträge des Grundstücks, d.h. die Mieteinnahmen, zur Befriedigung der Ansprüche zu ermöglichen. Die Duldungsansprüche

können bei Vorliegen der Voraussetzungen ohne Zustimmung der Emittentin geltend gemacht werden. Damit haben die Anleger die Möglichkeit, ohne Zutun der Emittentin die Sicherheiten zu verwerten.

### **Vertretung der Anleger**

Die Anleger werden im Rahmen der Bestellung, Verwaltung und auch Verwertung der Grundpfandrechte durch einen unabhängigen Treuhänder vertreten. Der Treuhänder ist formal als Inhaber der Grundpfandrechte im jeweiligen Grundbuch einer Immobilie eingetragen, handelt auf Grundlage des in Anhang III zu diesem Prospekt abgedruckten Treuhandvertrags aber für die Anleger. So ist sichergestellt, dass keinen Einzelinteressen Vorrang eingeräumt wird, sondern eine einheitliche Vertretung der Anleger erfolgt. Die Bevorzugung einzelner Anleger ist damit ausgeschlossen.

### **Absonderungsrecht**

Für den Fall, dass über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, stellen die Anleger so genannte Absonderungsgläubiger dar, mit der Maßgabe, dass die Grundpfandrechte nicht Bestandteil der Insolvenzmasse sind, sondern absondert zugunsten der Anleger im Wege der Zwangsversteigerung verwertet werden können und die Versteigerungserlöse zur Abdeckung der Anlegeransprüche (Rückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche) dienen.

#### **2.1.5 Chancen aus der Mittelverwendungskontrolle**

Die Emittentin hat sich in §7 der Anleihebedingungen verpflichtet, den Emissionserlös ausschließlich in den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien zu investieren. Hierzu hat die Emittentin vorab eine Reihe von Investitionskriterien definiert, die bei dem Erwerb einer Immobilie zwingend einzuhalten sind.

Die Einhaltung dieser Investitionskriterien ist dadurch gewährleistet, dass die Sparkasse KölnBonn im Rahmen eines mit der Gesellschaft abzuschließenden Servicevertrages vor dem Erwerb einer Immobilie, die Einhaltung der vorgegebenen Investitionskriterien überprüft. Sollte die Sparkasse

Köln/Bonn auf Grund ihrer Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass die Investitionskriterien nicht eingehalten sind, findet in einem zweiten Schritt eine nochmalige Prüfung der Investitionskriterien durch den Treuhänder statt. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass ein Erwerb von Immobilien, die nicht den Investitionskriterien entsprechen, praktisch ausgeschlossen ist. Der Anleger hat somit die Sicherheit, dass insbesondere die von der Gesellschaft geplanten Erträge durch die zu erwerbenden Immobilien erwirtschaftet werden.

## **2.2 Risiken**

### **2.2.1 Marktbezogene Risiken**

#### **Umschwenken des Beschaffungsmarktes**

Bei Immobilienanlagen bestehen spezifische Marktrisiken, die sich negativ auf die Erfolgsaussichten der Gesellschaft auswirken können. Die derzeitige Käufermarktsituation kann in einen Verkäufermarkt umschwenken mit der Maßgabe, dass eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien einen Preisanstieg zur Folge hat bzw. das Immobilienangebot im relevanten Marktsegment verknappt. Damit könnte eventuell die planmäßige Kalkulation beim Immobilienerwerb durch die Emittentin nicht mehr aufgehen und somit können möglicherweise die beabsichtigten Zuflüsse – sei es durch Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse – aus dem Immobilienerwerb, die auch zur Rückführung der Anlagegelder gedacht sind, nicht realisiert werden.

### **2.2.2 Emittentenbezogene Risiken**

#### **Platzierungsrisiko**

Sollte die Platzierung der gesamten Emissionssumme am Kapitalmarkt nicht gelingen, so können die in der Planrechnung dieses Verkaufsprospektes aufgestellten Annahmen nicht verwirklicht werden. In diesem Fall kann sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin bzw. der Boetzelen Gruppe negativ entwickeln. Eine Verzögerung bei der Platzierung kann auch dazu führen, dass von der Gesellschaft bereits identifizierte Einzelhandelsimmobilien nicht wie ursprünglich geplant erworben werden können. Auch

dies kann den Unternehmenserfolg der Gesellschaft negativ beeinflussen.

#### **Personenrisiko**

Die Entwicklung der Boetzelen Gruppe und auch der Emittentin hängt in starkem Maße von Herrn Rajcic-Niehoff ab. Er ist sowohl Hauptgesellschafter der Unternehmensgruppe als auch Geschäftsführer bzw. Vorstand in allen Gesellschaften. Steht Herr Rajcic-Niehoff dem Unternehmensverbund nicht mehr zur Verfügung, besteht die Gefahr, dass das operative Geschäft nicht erfolgreich fortgesetzt werden kann. Im Falle des Ablebens von Herrn Rajcic-Niehoff gehen die Gesellschaftsanteile auf seine Erben über, wobei die Gefahr besteht, dass hierdurch der Unternehmensverbund zersplittert oder aufgelöst wird.

### **2.2.3 Risiken aus der Hypothekenanleihe**

Die Hypothekenanleihe ist zwar frei verkaufbar und übertragbar und kann darüber hinaus nach einer Notierung – wie sie von der Emittentin geplant ist – am Regelmärkten der Börse Düsseldorf gehandelt werden. Trotzdem kann es für den Inhaber der Teilschuldverschreibung schwer sein, im Börsenhandel einen Käufer zu finden. Sofern kein Käufer gefunden werden kann, sind die Teilschuldverschreibungen möglicherweise während der gesamten Laufzeit der Hypothekenanleihe unveräußerbar oder gegebenenfalls nur mit erheblichen Abschlägen zu verkaufen. Grundsätzlich besteht zudem auch das Risiko, dass die geplante Notierung der Anleihe zum Handel an der Börse nicht umgesetzt werden kann oder nach einer Notierung der Handel durch die Börse ausgesetzt wird. Auch in diesen Fällen kann es sein, dass eine Veräußerung der Anleihe nicht oder nur schwer möglich ist.

### **2.2.4 Risiken aus der grundbuchrechtlichen Absicherung**

#### **Eingeschränkte Geltendmachung der Gläubigerrechte**

Der einzelne Anleger kann seine Rechte aus den Grundpfandrechten nicht alleine geltend machen. Vielmehr erfolgt die Verwaltung und auch Verwertung der Grundpfandrechte alleine durch den

Treuhänder, der die Interessen aller Anleger gemeinsam vertritt. Dies erschwert die Durchsetzung der individuellen Rechte des einzelnen Anlegers.

### **Verwertung der Grundpfandrechte**

Bei der Verwertung der Grundpfandrechte im Falle der Zwangsversteigerung kann es wegen der Nachrangigkeit der Grundpfandrechte zu Versteigerungserlösen kommen, die die Ansprüche der Anleger auf Befriedigung ihrer Rückzahlungsansprüche und/oder Zinszahlungsansprüche nicht in vollem Umfang decken. Aufgrund der Tatsache, dass im Geschäftsmodell der Emittentin vorgesehen ist, dass in den jeweiligen Grundbüchern eine erstrangige Absicherung der finanzierenden Banken erfolgt, kann dies zur Folge haben, dass auf die Anleihegläubiger bei einer Verwertung der Sicherheiten kein oder nur ein ganz geringer Teil des Verwertungserlöses entfällt. In diesem Fall ist die grundbuchrechtliche Absicherung praktisch wertlos.

#### **2.2.5 Risiken aus der Liquiditätsreserve**

Die von der Gesellschaft vorgesehene Liquiditätsreserve soll dazu dienen, während der Laufzeit der Anleihe deren Handelbarkeit an der Börse sicherzustellen und zum Zeitpunkt der Rückzahlung eine (teilweise) Rückführung des Anleihekaptals zu gewährleisten. Diese Funktion ist nur dann in vollem Umfang gewährleistet, wenn die liquiden Mittel von der Gesellschaft sicher und mit einer Verzinsung von 4,4 % angelegt werden. Bei einer solchen Anlage kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nicht die geplante Verzinsung erzielt und/oder Teile der Reserve verloren gehen. In diesem Fall fehlt die Reserve ganz oder teilweise für die dargestellten Zwecke.

### **2.3 Abwägung der Chancen und Risiken**

#### **Rückzahlung des eingesetzten Kapitals**

Wie bei nahezu jeder Kapitalanlage besteht für den Anleger auch beim Erwerb der Hypothekenanleihe das Risiko, dass er am Ende der Laufzeit das ursprünglich investierte Kapital nicht zurück erhält und damit einen Totalverlust erleidet.

Die von der Gesellschaft gewählte Finanzierungs- und Sicherungsstruktur begegnet diesem Risiko gleich in mehrfacher Hinsicht:

- Im Gegensatz zu Anlageformen wie z.B. geschlossenen Immobilienfonds, Aktien und Schiffsbeteiligungen ist der Anleger bei der Geldanlage in eine Anleihe Kreditgeber. Er hat einen unbedingten und unwiderruflichen Anspruch auf volle Rückzahlung des Kapitals zum festgelegten Datum.
- Die Eintragung nachrangiger Grundpfandrechte sichert die Geldanlage ab. Solange die Geldanlage nicht an den Anleger zurückbezahlt wurde, stehen die Immobilien dem Anleger als Pfand zur Verfügung. Einzige Einschränkung ist die vorrangige Absicherung der finanzierenden Banken
- Die Emittentin ist zwar operativ in die Boetzelen Gruppe integriert, ansonsten aber eine reine Zweckgesellschaft. Negative Geschäftsvorfälle anderer Gesellschaften der Boetzelen Gruppe haben keinen Einfluss auf die Zweckgesellschaft; die Anleger haben auf der anderen Seite allerdings auch keinen Durchgriff auf andere Unternehmen der Boetzelen Gruppe.
- Die Liquiditätsreserven (Bankguthaben) der Emittentin werden nach der vollständigen Platzierung der Hypothekenanleihe bei bis zu Euro 10.000.000,00 liegen. Diese Reserve ist zur (teilweisen) Rückführung des von den Anlegern eingezahlten Kapitals vorgesehen.
- Die auf Grundlage der Planungen der Gesellschaft während der nächsten 10 Jahre erwirtschafteten Überschüsse sichern die liquiden Rücklagen, aus denen am Ende der Laufzeit dem Anleger zumindest teilweise seine Einlage zurückgezahlt werden kann.
- Die Emittentin hat viele Möglichkeiten, am Ende der Laufzeit die Rückzahlung des Kapitals sicherzustellen. So kann der Ausgleich durch vorhandene Liquiditätsreserven erfolgen, durch den Verkauf der Immobilien, Konsolidierung der Finanzierung durch eine Neuemission, Umfinanzierung durch einen Bank-

kredit, durch Eigenkapital der Gesellschaft oder durch eine Mischform der oben genannten Möglichkeiten.

- Die Emittentin ist in die Boetzel Group eingebunden. Seit 130 Jahren hat die Boetzel Group mit Weitblick eine beständige Erfolgsstrategie konsequent umgesetzt. Die Kompetenz und Qualität des Unternehmensverbundes hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Boetzel Group heute ein Immobilienprivatvermögen von rund Euro 120 Millionen Euro mit einem Vermietungsstand von 99% verwaltet.
- Zusätzlich haftet die Emittentin am Ende der Laufzeit mit ihrem gesamten Vermögen für die Rückzahlung des Kapitals.

### Laufende Zinszahlungen

Für die Anleger besteht das potentielle Risiko, dass die Gesellschaft die einmal jährlich fälligen Zinszahlungen nicht pünktlich oder in voller Höhe leisten kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der gewählten Konstruktion Ansprüche gegen andere Gesellschaften der Boetzel Group nicht bestehen und nur die Emittentin allein für die an die Anleger zu zahlenden Zinsen haftet.

- Anders als bei anderen Anlageformen wie z.B. Aktien und Investmentfonds hat der Anleger einen unbedingten und unwiderruflichen Anspruch auf Zinszahlungen zum festgelegten Datum.
- Die Mieten aus den Verträgen mit namhaften Discountern wie zum Beispiel ALDI, LIDL, PLUS, REWE etc. sichern die jährlich zu zahlenden Zinsen.
- Die Zinszahlungen sind damit nicht abhängig vom sonstigen Erfolg des Unternehmens, sondern ergeben sich aus der Vielzahl von verschiedenen Mieteinnahmen von solventen Mietern.
- Die Emittentin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die Zinszahlungen während der gesamten Laufzeit.

### Das Investment in Einzelhandelsimmobilien

Die laufenden Zinszahlungen sowie zum Teil auch die Rückzahlung des von den Anlegern investierten Kapitals am Ende der Laufzeit der Anleihe hängen davon ab, dass der Gesellschaft die geplanten Mieterlöse zufließen. Diese Zuflüsse können durch Zahlungsunfähigkeit/Insolvenz des Mieters, Leerstände, Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Schäden bzw. Mängel der Immobilien negativ beeinflusst werden und im schlimmsten Fall ganz ausfallen. Gegen einen solchen Ausfall der Mietzahlungen stehen jedoch folgende Tatsachen:

- Die Einzelhandelsimmobilien werden an Unternehmen wie zum Beispiel ALDI, LIDL, PLUS, REWE & Co. auf Grundlage von Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mindestens noch 10 Jahren vermietet. Die Erfahrungen und Daten aus der Vergangenheit belegen, dass solche namhafte Unternehmen ihren Mietverpflichtungen immer nachgekommen sind.
- Bei der vorhandenen Vermögenssubstanz der Mieter und ihrem geschäftlichen Erfolg ist nach Einschätzung der Gesellschaft die Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz eines Mieters unwahrscheinlich.
- Eine überschaubare Mieterstruktur von ausgewählten Mietern und langfristige Mietverträge sichern dauerhafte Erlöse und minimieren das Risiko eines Leerstandes aller Immobilien.
- Die vorhandenen Liquiditätsreserven und Mieterlöse aus verschiedenen Objekten kompensieren einen möglichen Mietausfall.

### Kursrisiko

Die Anleihe soll nach Planung der Gesellschaft zum Handel an der Börse zugelassen werden. In diesem Fall kann sich der Kurs, zu dem die Anleihe an- und verkauft werden soll, laufend ändern.

So besteht bei steigenden Zinsen zwar die Gefahr, dass der Kurs der Hypothekenanleihe fällt; umgekehrt hat der Anleger gleichzeitig die Chance, bei

fallenden Zinsen an steigenden Kursen zu partizipieren.

Für Anleger, die die Anleihe bis zum Endfälligkeitstag halten, besteht kein Kursrisiko, da die Anleihe zum Nominalwert zurückbezahlt wird.

### **Veräußerbarkeit**

Der Anleger erhält sein in die Anleihe investiertes Kapital nur dann vor Ende der Laufzeit zurück, wenn es ihm gelingt, die Anleihe zu veräußern. Die Veräußerung ist grundsätzlich möglich, kann aber insbesondere dann ganz oder teilweise unmöglich sein, wenn keine Notierung zum Börsenhandel erfolgt oder nach einer Notierung der Handel ausgesetzt wird bzw. aufgrund eines fehlenden Marktes nicht stattfindet.

Die Gesellschaft hat jedoch Vorkehrungen getroffen, um eine Veräußerbarkeit der Anleihe über die Laufzeit hinweg weitmöglichst zu gewährleisten.

- Anders als bei anderen Anlageformen wie zum Beispiel bei geschlossenen Immobilienfonds kann der Anleger jederzeit die Anleihe wieder verkaufen. Der Anleger ist nicht an die Laufzeit gebunden und kann seinen Ausstiegstermin individuell festlegen, vorausgesetzt, es findet sich ein Käufer für die von ihm angebotene Anleihe.
- Die Anleger werden in der Lage sein, die von ihnen erworbene Anleihe möglichst täglich über die Börse zu veräußern oder aber weitere Stücke zuzukaufen. Die Gesellschaft hat hierzu bereits einen Service-Vertrag mit einer in Düsseldorf ansässigen Wertpapierhandelsbank abgeschlossen, der sicherstellen soll, dass die Anleihe im Anschluss an die Platzierung bei privaten und institutionellen Anlegern kurzfristig zum Handel im Regierten Markt der Börse Düsseldorf zugelassen wird.
- Die Gesellschaft plant, die Liquiditätsreserve einzusetzen, um bei einer entsprechenden Nachfrage selbst oder durch andere Unternehmen der Boetzelen Gruppe am Markt

angebotene Stücke der Anleihe zurückzukaufen und den Handel so zu unterstützen.

- Die Hypothekenanleihe eignet sich zur Übertragung auf andere Personen. Sie kann bequem durch einen Wertpapierauftrag bei den Banken auf den Lebensgefährten oder auf Kinder und Enkel überschrieben werden und lässt sich sowohl im In- als auch im Ausland aufbewahren.

### **Fazit:**

**Im Ergebnis stellt die Hypothekenanleihe aus Sicht der Gesellschaft eine unternehmerische Kapitalanlage dar, die zwar Risiken enthält und im schlimmsten Fall auch zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen kann, aufgrund der mit dem Investment verbundenen Chancen – insbesondere die nachrangige Absicherung des Anleihekapitals sowie die Unterlegung der Zinszahlungen durch langjährige Mietverträge mit solventen Mietern – und der attraktiven Verzinsung eine ideale Beimischung für ein Wertpapierdepot darstellt.**

### 3. DIE UNTERNEHMENS DATEN

#### 3.1 Firma, Gründung, Handelsregister und Sitz

Die Firma der Gesellschaft lautet **Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH**. Das Unternehmen wurde am 14.02.2001 als Vorratsgesellschaft unter der Firma „Mercatorstr. XVIII Verwaltungsgesellschaft mbH“ gegründet. Am 17.08.2004 wurde die Firma der Gesellschaft in Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH geändert.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12.04.2005 wurde die Firma in Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH geändert. Die Gesellschaft ist unter HRB 50446 beim Amtsgericht Düsseldorf im Handelsregister eingetragen. Die Änderung der Firma wurde am 04.05.2005 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf, Kaiserswerther Str. 109, 40476 Düsseldorf. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet.

#### 3.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12.04.2005 ist der Gegenstand des Unternehmens die Verwaltung des eigenen Vermögens. Tätigkeiten gemäß § 1 Kreditwesengesetz und nach § 34c der Gewerbeordnung sind ausgeschlossen. Die Gesellschaft kann Unternehmen gleicher und ähnlicher Art erwerben und sich daran beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen errichten. Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu allen sonstigen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig und nützlich erscheinen.

#### 3.3 Gesellschafterstruktur

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Boetzelen AG & Co. Kommanditgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (nachfolgend „**Boetzelen KG**“).

Die Boetzelen KG wurde 1875 als Textilmanufaktur gegründet. Am 03. Mai 1912 wurde das Unternehmen in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt. Mit Eintritt der Boetzelen Verwaltungsgesellschaft am 05. März 1976 firmierte das Unternehmen als Boetzelen GmbH & Co. KG. Am 14. Juni 2004 ist die Boetzelen Verwaltungsgesellschaft mbH als Komplementärin ausgeschieden und die Boetzelen Hypothekenmanagement AG (nachfolgend „**Boetzelen AG**“) in die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin eingetreten. Mit gleichem Datum wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung die Firmierung in Boetzelen AG & Co. KG geändert. Die Eintragung des Beschlusses über die Änderung der Firmierung im Handelsregister erfolgte am 05. Juli 2004. Die Boetzelen KG ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Mönchengladbach unter HRA 333 eingetragen. Sitz der Boetzelen KG ist Mönchengladbach. Das Grundkapital der Boetzelen KG beträgt Euro 2.052.000,00. Alleiniger Kommanditist ist Herr Rajcic-Niehoff.

Vorstand der Boetzelen AG – und damit für die operative Leitung der Boetzelen KG verantwortlich – ist Herr Dusan Rajcic-Niehoff. Er ist von dem Verbot der Mehrfachvertretung im Rahmen des § 112 AktG befreit. Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft in Düsseldorf erreichbar.

#### 3.4 Kapitalausstattung

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 25.000,00 und ist in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Die Gesellschaft hat beschlossen, Anleihekaptal im Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,00 gegen die Ausgabe einer Hypothekenanleihe zu den in diesem Prospekt genannten Bedingungen aufzunehmen. Wertpapiere, die ein Bezugsrecht auf diese Hypothekenanleihe gewähren, sind nicht im Umlauf.

#### 3.5 Die Organe

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

### 3.5.1 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung leitet die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Als alleiniger Geschäftsführer wurde Herr Dusan Rajcic-Niehoff bestellt. Er vertritt die Gesellschaft allein und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Geschäftsführung ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.

Herr Rajcic-Niehoff wurde 1950 geboren. Nach einer Ausbildung in einem handwerklichen Beruf erlangte Herr Rajcic-Niehoff die Fachhochschulreife an einer staatlichen Handelsschule und begann 1973 ein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Fachhochschule für Wirtschaft in Dortmund, welches er mit einem Prädikatsexamen und dem Abschluss Betriebswirt grad. erfolgreich abschloss. Hieran schloss sich ein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Duisburg mit dem Schwerpunkt Marketing an, das er ebenfalls mit einem Prädikatsexamen und dem Titel Diplom-Ökonom abschloss. In dem Zeitraum von 1979 bis 1989 war Herr Rajcic-Niehoff in verschiedenen Unternehmen tätig, davon allein fünf Jahre bei der Wertheim & Co. Securities Inc., Albany, USA in dem Bereich Immobilien- und Kreditverbriefung. Herr Rajcic-Niehoff übernahm im Jahr 1990 die Boetzelen Gruppe und leitet den Unternehmensverbund seit diesem Zeitpunkt.

### 3.5.2 Gesellschafterversammlung der Emittentin

In der Gesellschafterversammlung sind die GmbH-Gesellschafter mit ihrem gesellschaftsvertraglich festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die GmbH-Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

### 3.6 Geschäftsjahr und Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Deutschen Bundesanzeiger oder einem etwa an seine Stelle tretenden Veröffentlichungsorgan.

### 3.7 Jahresabschlüsse

Die Gesellschaft führte eine Jahresabschlussprüfung einschließlich der umfassenden Berichterstattung durch einen hierzu beauftragten Wirtschaftsprüfer durch. Dieser ist im Verhältnis zur Gesellschaft uneingeschränkt unabhängig, da zwischen dem Wirtschaftsprüfer und der Gesellschaft (einschließlich ihrer Organe) keine rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Verflechtungen bestehen.

Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2003 und 2004 war der Wirtschaftsprüfer Frank Neumann, Trabener Strasse 22a, 14193 Berlin. Der Abschlussprüfer hat die dem Prospekt als Anlage I beigefügten Jahresabschlüsse der Gesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Für das Geschäftsjahr 2005 hat die Gesellschaft noch keinen Abschlussprüfer bestellt.

### 3.8 Grundbesitz

Die Emittentin verfügt zurzeit über keinen eigenen Grundbesitz. Sie ist eine Zweckgesellschaft und wird nach erfolgreicher Platzierung der Anleihe mit den Emissionserlösen und zusätzlichen Bankkrediten in ausgewählte Einzelhandelsimmobilien investieren.

### 3.9 Mitarbeiter

Die Gesellschaft wird keine Mitarbeiter beschäftigen. Die Erledigung des operativen Tagesgeschäftes findet in den Tochtergesellschaften der Emittentin statt. Insgesamt sind innerhalb der Boetzelen Gruppe 20 Personen angestellt.

### **3.10 Patente / Lizenzen / Gewerbliche Schutzrechte**

Eine Abhängigkeit von Patenten, Lizenzen oder gewerblichen Schutzrechten besteht bei der Gesellschaft nicht.

### **3.11 Bedeutsame Verträge**

Die Gesellschaft hat folgende für die Umsetzung des Geschäftsmodells wesentliche Verträge abgeschlossen bzw. wird sie abschließen:

#### **3.11.1 Treuhandvertrag**

Die Gesellschaft hat mit dem Rechtsanwalt Hans K. Lehne einen Treuhandvertrag geschlossen. Inhalt dieses Vertrages ist die Freigabe des Anleihekaptals, die Vertretung der Anleihegläubiger bei der Bestellung sowie die Verwaltung der zugunsten der Anleihegläubiger bestellten Grundpfandrechte. Der Treuhandvertrag ist in Abschnitt 7.11 näher erläutert und im Anhang dieses Verkaufsprospektes als Anlage III abgedruckt.

#### **3.11.2 Vertrag über die Begleitung zur Börsennotierung der Anleihe**

Mit der DKM Wertpapierhandelsbank AG aus Düsseldorf hat die Gesellschaft einen Vertrag abgeschlossen, nach dem das Finanzhaus die Gesellschaft bei der Börsennotierung der Anleihe und den in diesem Zusammenhang notwendigen Anträgen begleiten wird.

#### **3.11.3 Verträge mit Banken**

Kreditverträge hat die Gesellschaft entsprechend ihrem Konzept bislang noch nicht abgeschlossen; dies wird erst dann aktuell, wenn die Gesellschaft konkrete Objekte für einen Erwerb nach den Investitionskriterien ausgewählt hat. Für die Abwicklung der Zahlstellenfunktion sowie die Durchführung der Mittelverwendungskontrolle (1.5.8) wird die Gesellschaft einen Vertrag mit der Sparkasse KölnBonn abschließen. Für die Mittelverwendungskontrolle erhält die Sparkasse eine Vergütung von maximal Euro 125.000,00, die – bis auf einen Sockelbetrag von Euro 20.000,00 – je nach Platzierungsfortschritt zu Zahlung fällig ist. Die Vergü-

tung wird über die Boetzelen Gruppe vorfinanziert (siehe 3.11.4).

#### **3.11.4 Verträge innerhalb der Boetzelen Gruppe**

Innerhalb der Boetzelen Gruppe sollen zur Umsetzung des Geschäftsmodells folgende Verträge abgeschlossen werden:

- Verträge zwischen der Gesellschaft, der Boetzelen Vermietung GmbH und der Boetzelen Anlagen GmbH zur Umsetzung des Geschäftsmodells (vgl. 4.2.3);
- Darlehensvertrag zwischen der Gesellschaft und der Boetzelen KG über die Vorfinanzierung der mit der Emission der Anleihe verbundenen Kosten in Höhe von ca. Euro 610.000,00.

### **3.12 Haftungsverhältnisse Rechtsstreitigkeiten**

Es bestehen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe weder Haftungs- oder Eventualverpflichtungen noch Rechts- oder Steuerstreitigkeiten, die einen bedeutenden Einfluss auf die finanzielle Lage der Emittentin haben könnten. Auch liegen keine Pfand- oder sonstigen Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft vor. Finanzielle Verpflichtungen ist die Gesellschaft bislang nur in dem in diesem Prospekt beschriebenen Umfang eingegangen.

### **3.13 Wichtige laufende Investitionen**

Die Gesellschaft beschränkt sich auf die in diesem Prospekt beschriebenen geplanten Investitionen, die voraussetzen, dass die Emission der Anleihe, die Gegenstand dieses Prospekts ist, ganz oder auch nur teilweise durchgeführt wird. Insofern sind keine laufenden Investitionen vorhanden.

### **3.14 Verflechtungstatbestände**

Zwischen der Gesellschaft und anderen Unternehmen der Boetzelen Gruppe bestehen die für eine Unternehmensgruppe typischen Personenidentitäten bei den jeweiligen Funktionsträgern. Konkret ist der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Dusan Rajcic-Niehoff, als Vorstand bzw. ge-

schäftsführender Gesellschafter auch für die operative Leitung der übrigen Gesellschaften der Boetzelen Gruppe verantwortlich.

Es handelt sich um angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher oder personeller Art. Verflechtungen zwischen der Geschäftsführung der Gesellschaft sowie Unternehmen, die mit der Gesellschaft nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft betroffen sein.

## **4. BETEILIGUNGEN UND VERBUNDENE UNTERNEHMEN DER EMITTENTIN**

### **4.1 Die Boetzelen Gruppe**

Im Jahr 1875 wurde das erste Unternehmen der heutigen Boetzelen-Gruppe in Mönchengladbach als Textilmanufaktur gegründet. Im Laufe der Geschäftstätigkeit entwickelte sich das Unternehmen zu einer Weberei und Spinnerei mit bis zu 600 Beschäftigten. Der technische Wandel und ein verstärkter Wettbewerb erzwangen die Stilllegung der Produktion in den 60er Jahren. Über die Revitalisierung des eigenen Stammhauses im Zentrum Mönchengladbachs wurde der Einstieg in den Immobilienmarkt vollzogen. Seitdem beinhaltet das operative Geschäft des Unternehmensverbundes:

- den An- und Verkauf von Immobilien
- die Entwicklung von Immobilien
- Asset Management

Dabei wird besonderer Wert auf die nachhaltige Qualität der Objekte und die Bonität der Mieter gelegt. Als ein entscheidendes Kriterium wird auch die Entwicklungsfähigkeit der Immobilien angesehen. Spezialisten der Boetzelen Gruppe

prüfen die Immobilien auf ihr Wertsteigerungspotenzial. Neben der Betreuung des vorhandenen Immobilienprivatvermögens will die Boetzelen Gruppe durch den Erwerb neuer renditestarker Immobilienportfolios expandieren.

#### **4.1.1 An- und Verkauf von Immobilien**

Ein Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen des Unternehmensverbundes liegt nach wie vor auf dem Erwerb von unterbewerteten Immobilien. Die Realisierung stiller Reserven erfolgt durch den Verkauf der einzelnen Objekte bei entsprechender Marktlage. Vorhandene Kontakte zu Kaufinteressenten sowie das Internetportal der Boetzelen Gruppe unterstützen eine Umsetzung des Verkaufs der Immobilien.

#### **4.1.2 Asset Management**

Ein weiterer Schwerpunkt der operativen Geschäftstätigkeit ist die Betreuung eigener und fremder Immobilienbestände. Neben den Erträgen aus der Fremdverwaltung von Immobilien erzielt die Boetzelen Gruppe hieraus einen weiteren strategischen Vorteil. Insbesondere Kapitalanlegern kann bei einem Abverkauf von Objekten zugleich die Betreuung der Immobilie aus einer Hand angeboten werden, was den Vertrieb erleichtert.

Die Boetzelen Gruppe betreut derzeit ein Immobilienvermögen von rund Euro 120 Millionen, davon ca. Euro 46 Millionen Eigenvermögen, das sich aus ca. 92.000m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zusammensetzt. Dabei verteilt sich das betreute Immobilienvermögen zu 70 % auf Wohnimmobilien und zu 30 % auf Gewerbeimmobilien. Aufgrund der langjährigen Erfahrung des Managements der Boetzelen Gruppe verzeichnet der Unternehmensverbund innerhalb der betreuten Immobilien seit Januar 2004 durchgängig einen Vermietungsstand von ca. 99 %. Die hohe Vermietungsquote wird im Wesentlichen durch drei Faktoren bestimmt. Das Immobilienmanagement der Boetzelen Gruppe überwacht laufend alle Mietverträge und reagiert unverzüglich bei Kündigungen durch den Mieter. Die einwandfreie Bausubstanz der Objekte, die sorgfältige Verwaltung der Immobilien und ein mieterorientiertes Verhalten sorgen für einen guten Ruf als Vermieter. Die Einbindung von moderner Hard- und Software und dem im Internet

(www.wohnungsgalerie.de) eingebundenen Vermietungsportal unterstützen die Gewinnung und die Pflege von Mietern und Mietinteressenten. In der Regel werden bereits während der Kündigungsfrist die Nachmieter für die frei werdenden Objekte gefunden.

#### 4.1.3 Auszüge aus der Leistungsbilanz der Boetzelen-Gruppe

##### **Der Stammsitz**

Der Stammsitz der Boetzelen Gruppe in Mönchengladbach wurde in einen ca. 20.000 qm großen Gewerbepark/Outletcenter umgewandelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Durch diesen Wandel wurde eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 250 % erreicht.

##### **Verwaltungszentrum in Dresden**

Das Verwaltungszentrum Gutzkowstraße 10 in Dresden wurde 1993-1994 von der Boetzelen Gruppe für den eigenen Bestand entwickelt und langfristig an den Freistaat Sachsen vermietet.

##### **Offizierswohnungen**

Von 1995-1996 wurden 111 Offizierswohnungen der Roten Armee auf der Stauffenbergallee in Dresden für den Vertrieb erworben und saniert. Die Veräußerung der Häuser erfolgte bereits vor Beginn der Baumaßnahme.

##### **Bodenbacher Straße**

Von 1996-1997 wurden 21 Mehrfamilienhäuser auf der Bodenbacher Straße in Dresden für den Vertrieb erworben und saniert. Die Veräußerung der Häuser erfolgte bereits vor Beginn der Baumaßnahme.

##### **Bauprojekt in Dresden-Cotta**

Von 1997-1998 wurden 25 Mehrfamilienhäuser in Dresden-Cotta für den Vertrieb erworben und saniert. Die Veräußerung der Häuser erfolgte bereits vor Beginn der Baumaßnahme.

##### **Großprojekt in Dresden-Seidnitz**

Von 1997-1998 wurden 367 Wohneinheiten in Dresden-Seidnitz für den Vertrieb erworben und saniert. Die Veräußerung der Häuser erfolgte bereits vor Beginn der Baumaßnahme.

##### **Bauprojekt in Dresden- Trachau**

Im Jahr 1997 wurden 25 Mehrfamilienhäuser in Dresden- Trachau für den Eigenbestand erworben und bis zum Jahr 2000 vollkommen saniert. Bereits vor Beginn der Baumaßnahme erfolgte die Veräußerung der Häuser an eine Zweckgesellschaft.

##### **Gründerzeitvilla-Sanierung in Düsseldorf**

Im Jahre 2003 wurde ein Altbau im Medienhafen von Düsseldorf mit 10 Wohneinheiten und einer Arztpraxis für den Verkauf erworben. Bis Ende 2004 wurde die Sanierung abgeschlossen. Der Großteil der Wohnungen wurde verkauft.

Insgesamt wurden in der Zeit zwischen 1993 und 2004 rund Euro 100 Mio. investiert und ein Überschuss in Höhe von ca. Euro 30 Mio. erzielt.

#### 4.1.4 Verbriefung als neues Betätigungsfeld

Im aktuellen Marktumfeld erkennt die Boetzelen Gruppe die Chance, ein neues Geschäftsfeld aufzubauen. Mit der Verbriefung von Mietforderungen zu festverzinslichen Immobilienwertpapieren folgt die Boetzelen Gruppe einem weltweiten Trend, der jetzt auch Deutschland erreicht hat. Bestes Beispiel ist die „*True Sales Initiative Deutschland*“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Mit dieser Initiative wollen KfW und nahezu alle deutschen Großbanken ein neues Segment des Kapitalmarktes in Deutschland fördern, das wegweisend für die zukünftige Bedeutung des Finanzplatzes Deutschland im internationalen Wettbewerb sein wird. Ziel der Banken ist es, Kreditportfolien über neue (Zweck)Gesellschaften zu bündeln und am Kapitalmarkt zu platzieren. Damit ergeben sich vor allem für institutionelle Anleger interessante Anlagealternativen. Sie können direkt in die Kreditportfolien – ohne Einschaltung von Banken – investieren.

Die Rahmenbedingungen für Verbriefungen werden auch von der Geschäftsführung günstig eingeschätzt. Niedrige Immobilienpreise, historisch tiefe Zinssätze für Finanzierungen und das Bedürfnis der Anleger nach flexiblen Kapitalanlagen, die einen Substanzschutz, eine attraktive Rendite und eine tägliche Verfügbarkeit bieten sind die Parameter, die im Geschäftsmodell aufgegriffen wurden.

Mit der Emission der in diesem Prospekt beschriebenen Hypothekenanleihe will die Boetzelen Gruppe die Verbriefung von Immobilien als neues Finanzierungsinstrument etablieren. Anstatt wie bisher nur Immobilien anzukaufen und schnell mit Gewinn wieder zu verkaufen, werden jetzt Zahlungsströme aus den Mietzahlungen in Immobilien-Wertpapieren verbrieft, und in aller Ruhe der Exit gesucht.

Der Gewinn für die Boetzelen Gruppe bzw. die Gesellschaft als Emittentin der Anleihe entsteht aus der Differenz der Mieteinnahmen zu den Kosten. Er ist quasi das Entgelt für die laufende Immobilienbetreuung und den Substanzerhalt.

Der Besitzer der Anleihe erhält eine attraktive Verzinsung, ohne auf die Vorzüge der Immobilieneigenschaften (Substanzschutz und Mieterträge) zu verzichten.

#### **4.2 Gesellschaftsrechtliche Struktur für das Geschäftsmodell der Emittentin**

Unabhängig von ihrer Einbettung in die Boetzelen Gruppe hat die Gesellschaft zur Umsetzung des von ihr geplanten Geschäftsmodells eine Struktur gewählt, die aus der Gesellschaft selbst sowie den Tochtergesellschaften Boetzelen Anlagen GmbH und Boetzelen Vermietung GmbH besteht.

##### **4.2.1 Boetzelen Anlagen GmbH**

Die Emittentin ist die alleinige Gesellschafterin der Boetzelen Anlagen GmbH (nachfolgend „**Anlagen GmbH**“). Die Anlagen GmbH wurde von der Emittentin mit notarieller Urkunde des Notars Dr. Ulrich Temme (UR-Nr. 437/2005 T) vom 12.04.2005 gegründet und wurde am 19.04.2005

unter der Nummer HRB 51640 im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen.

Unternehmensgegenstand der Anlagen GmbH ist der Erwerb, die Verwaltung und die Vermietung von Betriebsvorrichtungen (vgl. 4.2.3).

Das Stammkapital der Anlagen GmbH beträgt Euro 25.000,00 und wurde in voller Höhe eingezahlt. Die Anlagen GmbH wurde auf unbestimmte Dauer errichtet, ihr Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Sitz der Anlagen GmbH ist Düsseldorf, Kaiserswerther Str. 109, 40476 Düsseldorf.

Zum alleinigen Geschäftsführer der Anlagen GmbH wurde Herr Rajcic-Niehoff bestellt. Er ist als Geschäftsführer stets einzelvertretungsberechtigt und von den in § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelten Beschränkungen befreit.

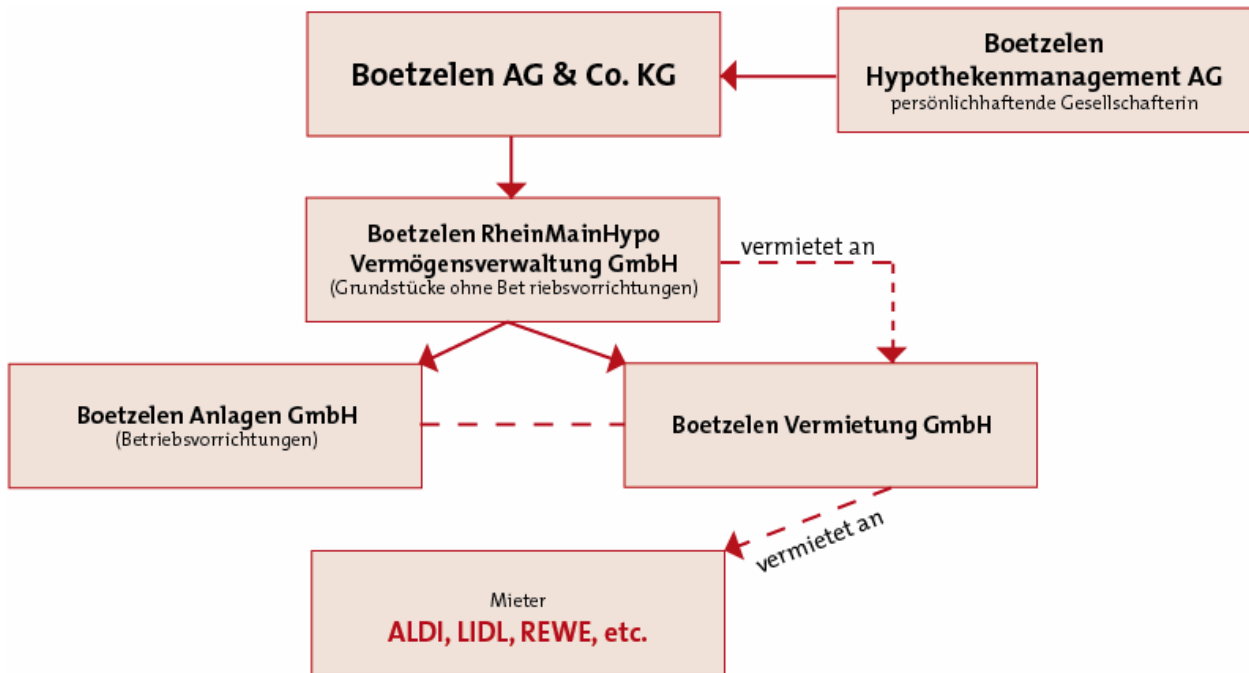
##### **4.2.2 Boetzelen Vermietung GmbH**

Die Emittentin ist ebenfalls alleinige Gesellschafterin der Boetzelen Vermietung GmbH (nachfolgend „**Vermietung GmbH**“). Die Vermietung GmbH wurde von der Emittentin mit notarieller Urkunde des Notars Dr. Ulrich Temme (UR-Nr. 435/2005 T) vom 12.04.2005 gegründet und am 02.05.2005 unter HRB 51700 ins Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen.

Unternehmensgegenstand der Vermietung GmbH ist die Vermietung bzw. Zwischenvermietung von Gebäuden und Grundstücken sowie Betriebsvorrichtungen (vgl. 4.2.3).

Das Stammkapital der Vermietung GmbH beträgt Euro 25.000,00 und wurde in voller Höhe eingezahlt. Die Vermietung GmbH wurde auf unbestimmte Dauer errichtet, ihr Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Sitz der Vermietung GmbH ist Düsseldorf, Kaiserswerther Str. 109, 40476 Düsseldorf.

Zum alleinigen Geschäftsführer der Vermietung GmbH wurde Herr Rajcic-Niehoff bestellt. Er ist als Geschäftsführer stets einzelvertretungsberechtigt und von den in § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelten Beschränkungen befreit.



#### 4.2.3 Rechtliche und steuerliche Hintergründe sowie Funktionsweise der gewählten Struktur

Die Beteiligung der Gesellschaft an den Tochtergesellschaften beträgt jeweils 100 %. Diese Struktur stellt sich graphisch wie folgt dar. Die klare und eindeutige Trennung zwischen Immobilienverwaltung und der Verwaltung der Betriebsvorrichtungen dient unter anderem der Optimierung der Kostenstruktur.

Die Gesellschaft kauft die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden und vermietet diese an die Vermietung GmbH.

Die Anlagen GmbH kauft die Betriebsvorrichtungen. Hierzu stellt die Emittentin der Anlagen GmbH die notwendigen Finanzmittel als Darlehen zur Verfügung. Die Betriebsvorrichtungen werden dann an die Vermietung GmbH vermietet.

Die Vermietung GmbH soll als reine Vermietungsgesellschaft tätig werden. Sie wird die benötigten Betriebsvorrichtungen und die Immobilien an die SB-Märkte Betreiber wie z.B. ALDI, LIDL, REWE etc. vermieten.

## 5. DIE UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

### 5.1 Geschäftsmodell der Emittentin

In 2004 wurde die Umstrukturierung der Boetzel-Unternehmensgruppe im Hinblick auf die Kapitalmarktemission der mit diesem Prospekt angebotenen Hypothekenanleihe vorbereitet. In Folge der neuen Aufgabenverteilung erhält die Emittentin als Zweckgesellschaft eine klar definierte Aufgabe. Sie soll in Einzelhandelsimmobilien investieren und das so erworbene neue Grundvermögen getrennt vom anderen Konzernvermögen der Gruppe verwalten.

Das Geschäftsmodell der Emittentin wird getrennt von den anderen Unternehmen der Boetzel-Gruppe umgesetzt. Dieses geschlossene Geschäftskonzept ermöglicht die Abgrenzung von Risiken aus anderen Geschäftsfeldern des Boetzel-Unternehmensverbundes.

Das Geschäftsmodell der Emittentin fokussiert sich an dem richtigen Timing beim Ankauf von unterbewerteten Immobilien in einer schwachen Gesamtkonjunktur und an der anschließenden Verbriefung von Zahlungsströmen aus Immobilien zu einem festverzinslichen Immobilien-Wertpapier.

Gegenstand des Geschäftsmodells ist der Einkauf und die Verwaltung von Verbrauchermärkten, Discountern, SB-Märkten und Fachmärkten. Der Schwerpunkt wird dabei auf neue Einzelhandelsimmobilien gelegt, die von namhaften Großdiscountern wie z.B. ALDI, LIDL, REWE & Co. gemietet werden. Die Mieteinnahmen der kommenden 10 Jahre werden zu einer Anleihe im Umfang von Euro 20.000.000,00 gebündelt.

Die Sicherheit der Anleger ergibt sich aus dem Cashflow. Langfristige Mietverträge mit Großdiscountern erzeugen Mieterträge in Höhe von jährlich bis zu rund Euro 3.200.000,00. Aus dem freien Cashflow in Höhe von durchschnittlich Euro 2.171.000,00 jährlich werden die Zinsverpflichtungen in Höhe von Euro 1.200.000,00 gegenüber den Anleihegläubigern erfüllt. Die gute Bonität der Mieter und die lange Laufzeit der Mietverträge stellen dabei für die Geschäfts-

führung eine solide und zuverlässige Kalkulationsgrundlage dar.

Die stabile Nachfrage des Lebensmitteleinzelhandels nach Objekten bildet ebenfalls eine gute Basis für ein langfristiges Investment. Die bisherigen Entwicklungen haben gezeigt, dass Konjunkturschwankungen diese Immobilien in der Regel nicht betreffen.

Aus Sicht der Geschäftsführung kann das Timing für den Einkauf von Einzelhandelsimmobilien nicht besser sein. Günstige Einkaufspreise, langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen, niedrige Zinsen und eine weitere stabile Nachfrage nach Objekten sind nach Meinung der Geschäftsführung Indikatoren dafür, dass diese Immobilien unterbewertet sind.

Die eingeplanten Liquiditätsreserven in Höhe von bis zu Euro 10 Mio. sollen als ein weiteres Potential zur Absicherung des Geschäftsmodells und der Anleger dienen.

### 5.2 Investitionskriterien für den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien

Zurzeit führt die Gesellschaft Verhandlungen mit Anbietern über den Kauf von bereits erstellten und vermieteten Einzelhandelsimmobilien. Die Emittentin wird dabei nur in solche Einzelhandelsimmobilien investieren, die folgende Kriterien erfüllen:

- Die Immobilie befindet sich in Städten mit mehr als 10.000 Einwohnern;
- Der Standort liegt in den alten Bundesländern einschließlich West-Berlin;
- Die Fertigstellung und der Bezug des Objekts liegen bei Abschluss des Kaufvertrags nicht länger als 24 Monate zurück oder werden spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgen;
- Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt mindestens 900 m<sup>2</sup>; es stehen die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze zur Verfügung;

- Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerb vollzogen wird);
- Das Objekt wird von namhaften Betreibern von Verbrauchermärkten, SB-Märkten, Fachmärkten oder Discountern wie z.B. ALDI, LIDL, REWE, EDEKA genutzt;
- Der Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten für die Immobilie darf das 13-fache der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen.

Die Geschäftsführung ist der Meinung, dass die aktuellen Marktbedingungen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien nach den oben genannten Bedingungen günstig erscheinen. Die Zuverlässigkeit des Geschäftsmodells ergibt sich nach Einschätzung der Geschäftsführung aus den langfristigen Mietverträgen mit Großdiscountern wie zum Beispiel ALDI, LIDL, REWE & Co., die Voraussetzung für einen Erwerb durch die Gesellschaft sind.

Die hieraus abgeleitete Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird in diesem Verkaufsprospekt unter der Rubrik wirtschaftliche Konzeption erläutert.

### 5.3 Markt und Wettbewerb

#### 5.3.1 Marktchancen mit Einzelhandelsimmobilien

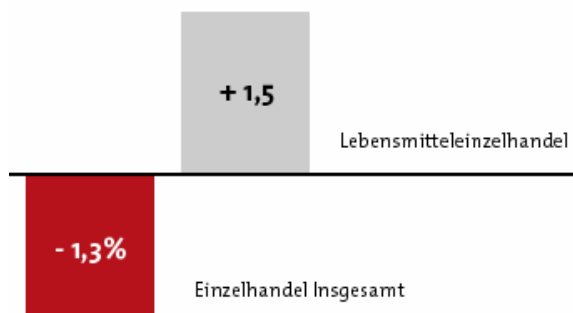
Der Lebensmitteleinzelhandel ist in mehrfacher Hinsicht ein profitables Marktsegment für Immobilieninvestitionen. Betrachtet man die Chancen und Risiken, so bietet er entscheidende Vorteile gegenüber anderen Marktsegmenten und Immobiliennutzungsarten.

Die stabile Nachfrage des Lebensmitteleinzelhandels nach Objekten in guten Lagen bildet eine gute Grundlage für ein langfristiges Investment. Die bisherige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels hat gezeigt, dass Konjunkturschwankungen diese Immobilien in der Regel nicht betreffen.

Seit Jahrzehnten gewinnen die Discounter kontinuierlich Marktanteile, insbesondere im deut-

schen Lebensmittelhandel. Der Discountermarkt ist in Deutschland kontinuierlich gewachsen.

Umsatzentwicklung 2003 (in Prozent)



Quelle: Hauptverband des deutschen Einzelhandels

#### Lebensmitteleinzelhandel: Stabil gegen den Trend

Obwohl auch der Einzelhandel in Deutschland in den letzten Jahren von Umsatzrückgängen betroffen war, konnte der Lebensmitteleinzelhandel sich gegen diesen Trend behaupten und den Umsatz noch ausweiten.

Abb.

Ausgaben der Verbraucher im Jahr 2003.

Der Markt des Lebensmittelhandels unterliegt geringeren Konjunkturschwankungen.

Rang	Warenkategorie	Anteil in Prozent
1	Nahrungs- und Genussmittel	35,4
2	Gesundheits- und Körperpflege	13,6
3	Baumarktspezifisches Sortiment	10,0
4	Einrichtungsbedarf	9,5
5	Bekleidung	9,2
6	Bücher und Schreibwaren	3,9
7	Elektrohaushaltsgeräte Leuchten	2,9

Quelle: GfK

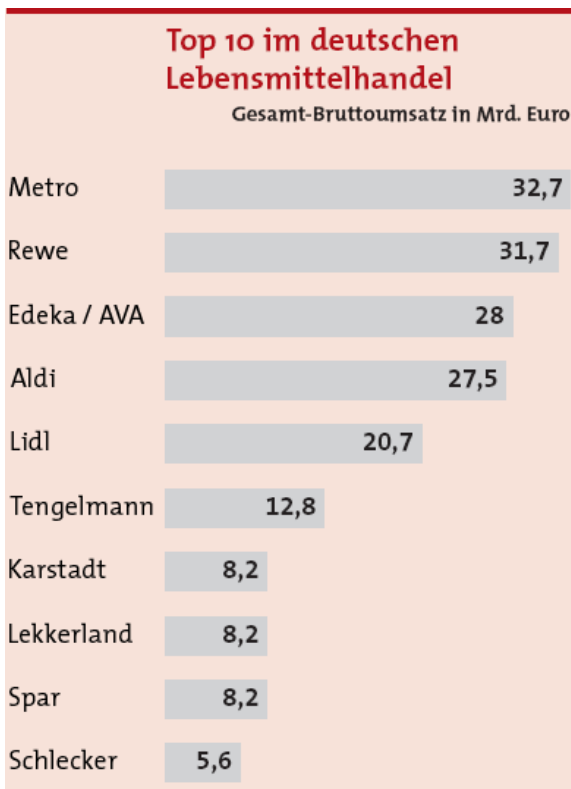
Zwar gehen konjunkturelle Krisen auch am Lebensmittelhandel nicht spurlos vorbei, die Auswirkungen sind jedoch deutlich geringer.

Der Grund dafür:

Während die Verbraucher bei Gebrauchsgütern wie Möbel, Elektronikartikeln oder auch Textilien leicht sparen können, müssen trotz aller Krisen Lebensmittel eingekauft werden.

### Stabile Nachfrage und lange Laufzeiten der Mietverträge

Seit 1990 hat sich die Zahl von 7330 SB-Märkten auf 14.270 fast verdoppelt. Unternehmen wie ALDI, LIDL & SCHWARZ, REWE, PLUS und EDEKA beherrschen den deutschen Markt. Bei einem jährlichen Umsatz von mehr als 100 Mrd. Euro werden Preisvorteile an den Konsumenten weitergegeben, ohne Abstriche bei der Qualität zu machen. Kleine Verbrauchermärkte und Supermärkte, die nicht die Einkaufsmacht besitzen und nur ein kleines Warensortiment führen, zählen – wie schon seit Jahren – zu den Verlierern.



Discounter gehören zu den erfolgreichsten Geschäftsmodellen im deutschen Einzelhandel. Nach Angaben der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung haben 97 Prozent aller deutschen Haushalte im Jahr 2002 durchschnittlich 1,2-mal pro Woche in einem Discountergeschäft eingekauft. In einzelnen Sektoren, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, sind die Umsatzsteigerungen überproportional.

A.C. Nielsen schätzt, dass im Jahr 2005 die Discounter einen Marktanteil in Höhe von 37,4% im deutschen Lebensmitteleinzelhandel auf sich vereinen werden. Der Marktanteil von ALDI wird sich dann voraussichtlich auf 17,4% belaufen, die der übrigen Discounter (LIDL, PENNY, PLUS etc.) auf rund 20%. Die wichtigsten Gründe für diese erfolgreiche Entwicklung sind:

- Umschichtung der Ausgabenstruktur
- Verbesserung von Angebotsqualität und Image bei den Discountern in den vergangenen 10 bis 15 Jahren
- Wandel im Konsumentenverhalten

Die Jagd nach Schnäppchen ist kein kurz- sondern ein langfristiger Trend, bei dem das preiswürdigkeitsorientierte Kaufverhalten sich nicht umkehren wird. Die Konsumenten haben in den letzten Jahren ein Preisbewusstsein entwickelt. Der Wegfall des Rabattgesetzes und die im Handel möglich gewordene Sonderaktionen werden das Preisbewusstsein weiter schärfen.

### 5.3.2 Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands. Die Immobilie rückt als sachwertgeschütztes Anlageobjekt zunehmend wieder in den Fokus der Kapitalanleger. Dies verwundert nicht, denn die Aktienmärkte sind instabil und die Nachfrage nach Immobilien steigt ständig. Jedoch hat sich am Immobilienmarkt die erwartete Belegung noch nicht durchgesetzt. Der Immobilienmarkt in Deutschland wird zurzeit durch nachfolgende Faktoren beeinflusst:

- das schwache Wirtschaftswachstum
- die Verunsicherung der Bürger durch die Politik
- die Besorgnis der Bürger um den eigenen Arbeitsplatz
- eine restriktive Kreditvergabe durch Banken

Die meisten Banken stellen strenge Bedingungen an die Immobilienfinanzierung. Ohne Eigenkapital von 30 % bis 50 % des Kaufpreises und den Nachweis laufender Einkünfte zur Deckung von Zins und Tilgung sind viele Institute nicht bereit, den Erwerb von Immobilien einen Kredit zu gewähren. Die Folge ist, dass trotz günstiger Immobilienpreise und attraktiver Immobilienangebote die Nachfrage nach Immobilien gering ist. Diese günstige Marktsituation nutzen zurzeit große ausländische Investmentfonds. Sie kaufen Immobilienbestände in Losgrößen ab Euro 100 Mio. (wie zum Beispiel die Übernahme der GAGFAH Essen durch den US-Investor Fortress für rund 3 Milliarden Euro). Dabei nutzen sie ihren Liquiditätsvorteil bei den Kaufpreisverhandlungen und kaufen Immobilien zu Einstandspreisen, die teilweise eine laufende Rendite oberhalb von 8 % nachhaltig sichern. Der Kleinanleger kann diese Preisvorteile nicht erzielen. Seine Investitionen beschränken sich in der Regel auf ein Volumen unterhalb von Euro 1 Mio. Bei einem Investitionsvolumen in den Größenabschnitten zwischen Euro 1 Mio. und 20 Mio. ist hingegen für Immobilien derzeit mangels Finanzierbarkeit so gut wie keine Nachfrage vorhanden. In diesem Volumensegment lassen sich aus Sicht der Emittentin mit themenorientierten Immobilieninvestments dauerhaft Renditen von 8 % p. a. erzielen.

### 5.3.3 Bedeutung der Marktentwicklung für die Gesellschaft

Die aktuelle Marktsituation bietet der Emittentin eine aussichtsreiche Ausgangssituation, um Investitionen in Einzelhandels-Immobilien vorzunehmen. Insbesondere die Investitionslosgrößen ab Euro 1 Million bieten lukrative Möglichkeiten, da die meisten Mitbewerber zurzeit durch die restriktive Kreditpolitik der Banken - „Basel II“ - behindert sind. Die strategische Ent-

scheidung der Gesellschaft, sich auch über die Emission der Hypothekenanleihe zu finanzieren, soll dazu führen, dass die Finanzmittel die Verhandlungsposition stärken, um beim Kauf der Immobilien gute Einkaufspreise zu erzielen. Die Emittentin kann quasi die aktuelle Marktsituation als **Immobilien-grossist** in einem Marktsegment nutzen. Kompetenz, Know-how, die langjährige Erfahrung und Geschäftsbeziehungen der Boetzelen Gruppe im Immobilienmarkt können im oben beschriebenen Marktumfeld wesentlich zum Erfolg beitragen.

Die Boetzelen Gruppe hat sich seit 45 Jahren als Immobilienspezialist etabliert und profiliert. Mit der Emission der Hypothekenanleihe als ein Bestandteil des Gesamtfinanzierungskonzeptes will die Emittentin den Erwerb von unterbewerteten Einzelhandelsimmobilien finanzieren. Mit Hilfe von strukturierten Finanzierungen will die Boetzelen Gruppe in Zukunft ein Alleinstellungsmerkmal erreichen. Die zukünftige Ausrichtung des Unternehmensverbundes mit dem Fokus auf die Verbriefung von Immobilien (so genannte „Mortgage Bonds“) und Mietforderungen (Asset Backed Securities) soll mit dieser Emission begonnen werden.

## 5.4 Geschäftsentwicklung nach Schluss des letzten Geschäftsjahres sowie Geschäftsaussichten

### 5.4.1 Geschäftsentwicklung nach Schluss des letzten Geschäftsjahres

Bei der Emittentin handelt es sich wie dargestellt um eine reine Vorratsgesellschaft, die bislang keine eigene operative bzw. geschäftliche Tätigkeit entfaltet hat, sondern lediglich ihr Vermögen – das heißt das Stammkapital in Höhe von Euro 25.000,00 – verwaltet. Entsprechend hat die Gesellschaft auch nach Schluss des zum 31.12.2004 endenden Geschäftsjahres keine operative Geschäftstätigkeit ausgeübt. Die Vorbereitungen zu der mit diesem Prospekt angebotenen Emission sind ausschließlich durch die Boetzelen KG als Muttergesellschaft der Emittentin erfolgt.

## 5.4.2 Aussichten für das laufende Geschäftsjahr

Für das laufende und am 31.12.2005 endende Geschäftsjahr plant die Gesellschaft mit den Erlösen aus der mit diesem Prospekt angebotenen Emission sowie der zusätzlichen Aufnahme von Bankdarlehen, erste Einzelhandelsimmobilien entsprechend der Darstellung unter 5.1. und 5.2. zu erwerben. Einzelheiten der wirtschaftlichen und finanziellen Planungen der Gesellschaft für das laufende sowie die folgenden Geschäftsjahre sind unter Abschnitt 6 (Wirtschaftliche Konzeption und Ausrichtung) dargestellt.

## 6. WIRTSCHAFTLICHE KONZEPTION UND AUSRICHTUNG

### 6.1 Investitionsgrundlagen

Im Folgenden werden die Planbilanz und die Ertragsplanung der Emittentin für die Jahre 2005 bis 2015 abgebildet.

Hieraus ergeben sich die Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Finanzierung des geplanten Immobilienerwerbs über die Gesamtlaufzeit der Anleihe.

Es handelt sich bei den abgebildeten Werten um durchschnittliche Planzahlen, die aufgrund der langjährigen Erfahrung der Geschäftsführung aufgestellt wurden. Die Erlöse und Erträge wurden nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip mit Sicherheitsabschlägen reduziert. Die Kosten und Aufwendungen wurden nach dem gleichen Vorsichtsgebot mit entsprechenden Aufschlägen bedacht, so dass bei der Ausweisung der Plangewinne ein Sicherheitspotenzial vorhanden ist. Falls die kalkulierten Kosten sich als zu niedrig erweisen sollten oder zusätzliche nicht einkalkulierte Kosten anfallen würden und diese Mehrbelastungen nicht durch zusätzliche Erträge ausgeglichen werden könnten, würde dies zu einer Verschlechterung der Jahresergebnisse führen. Deshalb wurde die Hypothekenanleihe mit einer hohen Liquiditätsreserve ausgestattet, die als Puffer dient.

### 6.2 Planbilanz

Nachfolgend werden die einzelnen Positionen der Planbilanz erläutert:

AKTIVA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A. Anlagevermögen											
I. Bebaute Grundstücke	39.720	38.880	38.040	37.200	36.360	35.520	34.680	33.840	33.000	32.160	31.320
II. Finanzanlagen	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	9.500	9.500	9.500	9.500	9.500	0
B. Umlaufvermögen											
I. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	531	443	318	191	65	412	240	204	111	3	135
<b>Bilanzsumme</b>	<b>50.251</b>	<b>49.323</b>	<b>48.358</b>	<b>47.391</b>	<b>46.425</b>	<b>45.432</b>	<b>44.420</b>	<b>43.544</b>	<b>42.611</b>	<b>41.663</b>	<b>31.455</b>
<b>PASSIVA</b>											
A. Eigenkapital											
I. Stammkapital	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
II. Gewinnvortrag	-4	-163	-197	-189	-138	-41	58	184	464	783	1.145
III. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	-159	-34	8	51	97	99	126	280	319	362	523
B. Rückstellungen											
1. Sonstige Rückstellungen	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2. Steuerrückstellungen Körperschaftsteuer		0	0	0	0	22	45	100	115	130	187
3. Gewerbesteuerrückstellungen	39	77	77	77	77	74	74	74	74	74	24
C. Verbindlichkeiten											
1. Verbindlichkeiten an Kreditinstitute	29.698	28.766	27.793	26.775	25.712	24.601	23.440	22.227	20.960	19.636	29.496
2. Verbindlichkeiten aus Hypothekenanleihe	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600	20.600	
3. Umsatzsteuerverbindlichkeiten	42	42	42	42	42	42	42	44	44	44	44
<b>Bilanzsumme</b>	<b>50.251</b>	<b>49.323</b>	<b>48.358</b>	<b>47.391</b>	<b>46.425</b>	<b>45.432</b>	<b>44.420</b>	<b>43.544</b>	<b>42.611</b>	<b>41.663</b>	<b>31.455</b>

## 6.2.1 Aktiva

### Anlagevermögen:

#### Bebaute Grundstücke

Es sollen insgesamt bis zu Euro 40 Millionen (Euro 37,76 Millionen Netto-Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten von Euro 2,24 Millionen) in SB-Einzelhandelsmärkte einschließlich langfristiger Mietverträge mit Großdiscountern, wie zum Beispiel ALDI, LIDL, REWE & Co. investiert werden. Der Kaufpreis entspricht nach den Planungen der Gesellschaft durchschnittlich dem 12fachen der Jahresnettokaltmiete eines Objektes. Der Buchwert der Anschaffungskosten wird jährlich um Abschreibungen in Höhe von 3 % reduziert, so dass bereits im Jahr 2005 der verminderte Betrag in Höhe von Euro 39.720.000,00 ausgewiesen wird. Zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Anleihe werden nach den Planungen der Gesellschaft durch die laufende Abschreibung stille Reserven in Höhe von ca. Euro 9 Millionen entstehen. Bei ihrer Planung geht die Gesellschaft davon aus, dass der komplette Bestand bis 01.09.2005 erworben werden kann.

#### Finanzanlage

Das geplante Emissionsvolumen beträgt Euro 20 Millionen. Ein Anteil von Euro 10 Millionen wird dabei für den Erwerb der Einzelhandelsimmobilien verwendet; weitere Euro 10 Millionen werden als Liquiditätsreserve vorgehalten.

In ihrer Planung geht die Gesellschaft davon aus, dass die Reserve über die Laufzeit nur durch eine Tilgungszahlung in 2010 um Euro 500.000,00 reduziert wird. Die Liquiditätsreserve soll jedoch, falls erforderlich, zur Kurspflege der Hypothekenanleihe herangezogen werden. In diesem Fall wandelt sich die Barreserve in eine Reserve in Form von Wertpapieren um.

Am Ende des Planungszeitraumes soll die Liquiditätsreserve zur Rückzahlung der Anleihe verwendet werden.

Umlaufvermögen (Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten)

Der hier abgebildete Liquiditätsüberschuss entsteht aus den jährlichen Mieteinnahmen abzüglich Zins- u. Tilgungsverpflichtungen gegenüber der Bank, abzüglich Zinsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und abzüglich sonstiger Kosten.

### Passiva

## 6.2.2 Passiva

### Eigenkapital

#### Stammkapital:

Die Zweckgesellschaft ist mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 Euro ausgestattet.

#### Gewinnvortrag:

Der Jahresüberschuss wird im Unternehmen belassen (thesauriert) und in jedem Folgejahr als Gewinn vorgetragen.

#### Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag:

Das Ergebnis der Ertragsplanung wird hier ausgewiesen

#### Rückstellungen:

##### Sonstige Rückstellungen:

Es handelt sich um Rückstellungen für Jahresabschlussgebühren

##### Steuerrückstellungen:

##### Körperschaftsteuer

##### Gewerbesteuerrückstellungen

Da es sich um eine Vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, fällt die Gewerbesteuer nur für die Zinserträge an.

##### Verbindlichkeiten

##### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Für den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien sollen Bankkredite von bis zu Euro 30 Millionen aufgenommen werden. Diese Kredite werden mit 4,4 % Zins und 3 % Tilgung jährlich bedient. Durch die hohe Tilgungsrate wird der Bankkredit nach den Planungen der Gesellschaft bis Juli 2015 bis auf eine Restverbindlichkeit von ca. Euro 18 Millionen getilgt sein.

## Verbindlichkeiten aus Hypothekenanleihe

Hier wird das Emissionsvolumen in Höhe von Euro 20 Millionen zzgl. Stückzinsen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 600.000,00 ausgewiesen. Durch den Anspruch der Anleihegläubiger auf vollständige Rückzahlung der Anleihe zum Ende der Laufzeit erfolgt die Auszahlung des Anleihekaptals an die Anleger incl. Stückzinsen per 30.06.2015. In der Planbilanz wurde für die Rückzahlung der Anleihe die Variante einer Umfinanzierung durch Aufnahme eines weiteren Bankkredits gewählt.

## Umsatzsteuerverbindlichkeiten

In der Planbilanz wurde jedes Jahr eine Umsatzsteuerrückstellung gebildet. Als Bemessungsgrundlage wurde eine Monatsmiete für alle erworbenen Objekte zugrunde gelegt.

## 6.3 Ertragsplanung

### Mieterträge

Durch die derzeitigen günstigen Einkaufsmöglichkeiten für den Erwerb von

SB-Einzelhandelsmärkten mit Langfristmietverträgen mit Großdiscountern, wie zum Beispiel ALDI, LIDL, REWE & Co. können anfängliche Jahresmieten in Höhe von 8 % bezogen auf den Kaufpreis für die Immobilien dargestellt werden. Bei einem Kaufpreis für das geplante Portfolio von Euro 40 Millionen entspricht dies einem Betrag von jährlich bis zu Euro 3.200.000,00. Grundsätzlich enthalten die Mietverträge für die Einzelhandelsimmobilien gemäß den üblichen Standards zwar eine Indexierung – d.h. eine Anpassung der Miete aufgrund der Entwicklung des Lebenshaltungskosten-Index; da die Entwicklung des Index jedoch nicht prognostiziert werden kann, hat die Gesellschaft zur Vereinfachung bei ihrer Planung ab dem Jahr 2012 eine pauschale Mieterhöhung von einmalig 5 % unterstellt.

### Erlöse und Aufwand Nebenkosten

Die umlagefähigen Nebenkosten wurden von der Gesellschaft aufgrund von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit mit 25% der jeweiligen Miete geschätzt. Die Nebenkosten stellen einen durchlaufenden Posten dar.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1a. Mieterträge	1.049	3.147	3.147	3.147	3.147	3.147	3.147	3.304	3.304	3.304	3.304
1b. Erlöse Nebenkosten		262	787	787	787	787	787	826	826	826	826
2. Aufwand Nebenkosten		-262	-787	-787	-787	-787	-787	-826	-826	-826	-826
3a. Zinsaufwendungen Bankkredit	-438	-1.288	-1.246	-1.203	-1.157	-1.109	-1.059	-1.007	-953	-896	-1.081
Ertrag vor Anleiheschulden	611	1.859	1.901	1.944	1.990	2.038	2.088	2.297	2.351	2.408	2.223
3b. Zinsaufwendungen Hypothekenanleihe	-600	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-600
4. Personal und Verwaltungskosten	-17	-50	-50	-50	-50	-55	-55	-55	-55	-55	-55
5. Instandhaltungen		-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65
6. Abschreibung	-280	-840	-840	-840	-840	-840	-840	-840	-840	-840	-840
7. Sonstige Aufwendungen	-54	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-67
8. Zinserträge	220	440	440	440	440	418	418	418	418	418	139
9. Gewerbesteuer	-39	-77	-77	-77	-77	-74	-74	-74	-74	-74	-24
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-159	-34	8	51	97	121	171	380	434	491	711
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag						-22	-45	-100	-115	-130	-187
<b>Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-159</b>	<b>-34</b>	<b>8</b>	<b>51</b>	<b>97</b>	<b>99</b>	<b>126</b>	<b>280</b>	<b>319</b>	<b>362</b>	<b>523</b>

#### Zinsaufwendungen Bankkredit

Für den Erwerb der Einzelhandelsimmobilien werden bis zu 80 % der benötigten Mittel durch Bankkredite gedeckt. Die Annuität bei einer anfänglichen Valuta von Euro 30 Millionen beträgt Euro 2.220.000,00 jährlich. Die Gesellschaft ist dabei von folgenden Konditionen ausgegangen: 4,4 % Zins und 3 % Tilgung. Durch die laufende Tilgung wird die Restverbindlichkeit verringert, somit nimmt gleichzeitig die Bemessungsgrundlage für den Zins ab. Das hat zur Folge, dass die Zinslast abnimmt und die Tilgungsrate zunimmt.

#### Zinsaufwendungen Hypothekenanleihe

Es werden jedes Jahr bis zu Euro 1.200.000,00 Zinsen an die Anleger der Hypothekenanleihe ausbezahlt.

#### Personal und Verwaltungskosten

Um die Kosten gering zu halten, plant die Gesellschaft, die Immobilien durch ein Unternehmen aus der Boetzelen Gruppe verwalten zu lassen. Die Kosten für die Verwaltung sowie ein Geschäftsführergehalt von monatlich Euro 1.000,00 wurden mit jährlich Euro 50.000,00 bzw. ab 2010 mit Euro 55.000,00 angesetzt.

#### Instandhaltungen

Die Gewerbemietverträge werden entsprechend der üblichen Gepflogenheiten vorsehen, dass der laufende Unterhalt der Immobilien (Schönheitsreparaturen, kleinere Instandhaltungsmaßnahmen etc.) beim Mieter liegt und die Gesellschaft bzw. die Vermietung GmbH lediglich für „Dach und Fach“ – d.h. größere Instandsetzungsmaßnahmen – verantwortlich ist. Erfahrungsgemäß werden die Instandsetzungskosten in den ersten Jahren geringer sein, da es sich bei den zu erwerbenden Objekten um neue Einzelhandelsmärkte handelt. Dennoch werden die Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen von Anfang an in Höhe von jährlich Euro 5.000,00 je Objekt kalkuliert. Dies entspricht einer Mischkalkulation auf Grundlage von Erfahrungswerten der Boetzelen Gruppe.

#### Abschreibung

Die Abschreibung in Höhe von 3 % der Gebäudeteile mindert das Ergebnis der Gesellschaft. Dadurch kommt es zu einer geringeren Steuerlast.

Die insoweit ersparten Aufwendungen werden zur Tilgung eingesetzt.

#### Sonstige Aufwendungen

Im Rahmen der Emission der Hypothekenanleihe entstehen einmalige und jährlich wiederkehrende Kosten. Zu den einmaligen Kosten zählen unter anderem die juristische Beratung und Betreuung bei der Erstellung des Prospektes, die Kosten der Prospektprüfung, einmalige Steuerberater- und Wirtschaftsprüferkosten, die Erstellung und der Druck der Prospekte, die Kosten für das Börsenzulassungsverfahren, die Kosten der Zahlstelle und für die Mittelverwendungskontrolle sowie Kosten des Vertriebs der Hypothekenanleihe. Diese „Anlaufkosten“ belaufen sich nach den Planungen der Gesellschaft auf ca. Euro 610.000,00.

Laufende Kosten entstehen unter anderen durch die Bearbeitungsgebühren der finanzierenden Banken, Vergütung des Treuhänders, Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung und die jährlichen Entgelte für die Zahlstelle. Diese Kosten belaufen sich nach Planungen der Gesellschaft auf ca. Euro 40.000,00 jährlich.

Die Boetzelen KG wird der Gesellschaft die einmaligen Kosten, die mit der Emission der Hypothekenanleihe in Verbindung stehen, in Form eines zinslosen Darlehens in Höhe von Euro 610.000,00 vorfinanzieren. Dieses Darlehen wird dann in jährlichen Raten von Euro 61.000,00 verteilt über die Gesamtlaufzeit der Anleihe von der Gesellschaft an die Boetzelen KG zurückgeführt.

#### Zinserträge

Die Emittentin plant, aus der Liquiditätsreserve – die zumindest teilweise am Kapitalmarkt investiert werden soll – Zinserträge zu erwirtschaften, die steuerpflichtig sind. Die Gesellschaft plant insoweit mit einem Ertrag in Höhe von jährlich 4,4 % bezogen auf die Liquiditätsreserve. Hierzu wird die Gesellschaft in unterschiedliche Kapitalanlageprodukte investieren.

#### Gewerbesteuer

Die erwirtschafteten Zinserträge sind steuerpflichtig.

Ergebnis/ Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag:

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird um die Steuern vom Einkommen und Ertrag gemindert. Ein etwaiger Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag im Unternehmen belassen und stellt ein erhebliches Innenfinanzierungspotential dar.

## 6.4 Liquiditätsplanung

Basierend auf der Ertragsplanung hat die Gesellschaft den folgenden Liquiditätsplan entwickelt:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mieterträge	1.049	3.147	3.147	3.147	3.147	3.147	3.147	3.304	3.304	3.304	3.304
Erträge Nebenkosten	262	787	787	787	787	787	826	826	826	826	826
Umsatzsteuer Einnahmen	210	629	629	629	629	629	636	661	661	661	661
Zinserträge	220	440	440	440	440	418	418	418	418	418	139
Entnahme aus Finanzanlagen						500					9.500
Darlehensaufnahme											11.000
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.741</b>	<b>5.003</b>	<b>5.003</b>	<b>5.003</b>	<b>5.003</b>	<b>5.481</b>	<b>5.027</b>	<b>5.209</b>	<b>5.209</b>	<b>5.209</b>	<b>25.430</b>
Aufwand Nebenkosten	-262	-787	-787	-787	-787	-787	-826	-826	-826	-826	-826
Umsatzsteuerzahlungen	-168	-629	-629	-629	-629	-629	-636	-659	-661	-661	-661
Zinsaufwendungen Bankkredit	-438	-1.288	-1.246	-1.203	-1.157	-1.109	-1.059	-1.007	-953	-896	-1.081
Tilgung	-302	-932	-973	-1.018	-1.063	-1.111	-1.161	-1.213	-1.267	-1.324	-1.139
Zinsaufwendungen Hypothekenanleihe		-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
Rückzahlung Anleihe											-20.000
Personal und Verwaltungskosten	-17	-50	-50	-50	-50	-55	-55	-55	-55	-55	-55
Instandhaltungen		-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65
Sonstige Aufwendungen	-44	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-101	-67
Gewerbesteuer		-39	-77	-77	-77	-77	-74	-74	-74	-74	-74
Steuern vom Einkommen und Ertrag							-22	-45	-100	-115	-130
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>-1.231</b>	<b>-5.091</b>	<b>-5.128</b>	<b>-5.130</b>	<b>-5.129</b>	<b>-5.134</b>	<b>-5.199</b>	<b>-5.245</b>	<b>-5.302</b>	<b>-5.317</b>	<b>-25.298</b>
Liquidität am Anfang der Periode	21	531	443	318	191	65	412	240	204	111	3
Liquidität am Ende der Periode	531	443	318	191	65	412	240	204	111	3	135

Aus der Liquiditätsplanung lässt sich der freie Cashflow über die Gesamtlaufzeit nach Bedienung der Bankzinsen ableiten.

<b>Freier Cash Flow</b>	
Laufzeit	Mio. Euro
2005	0,611
2006	1,859
2007	1,901
2008	1,944
2009	1,990
2010	2,038
2011	2,088
2012	2,297
2013	2,351
2014	2,408
2015	2,223

Er

Der Tilgungsplan der Gesellschaft ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

<b>Tilgungsleistung Bankkredit</b>	
Laufzeit	Mio. Euro
2005	0,302
2006	0,932
2007	0,973
2008	1,018
2009	1,063
2010	1,111
2011	1,161
2012	1,213
2013	1,267
2014	1,324
2015	1,139

stellt sich wie folgt dar:

Im Planungszeitraum vom 01.07.2005 bis zum 31.12.2005 stehen nach der aktuellen Planung damit der Emittentin ausreichend liquide Mittel zur Verfügung.

Nach den Planungen der Gesellschaft werden so innerhalb des Planungszeitraums von 10 Jahren bis zu Euro 11.503.000,00 an Bankverbindlichkeiten getilgt.

Die Planungsrechnung beginnt mit dem 01.07.2005 und endet mit dem 31.12.2015. Insgesamt will die Emittentin im Planungszeitraum Bankkredite in Höhe von bis zu Euro 11.503.000,00 tilgen.

## 6.5 Ergebnisentwicklung

Nach den Planungen erzielt die Gesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2007 ein über die Laufzeit der Hypothekenanleihe stetig steigenden positiven Jahresüberschuss. Die bestehenden langfristigen Mietverträge wie zum Beispiel mit ALDI, LIDL, REWE & Co. stellen dabei eine wesentliche Grundlage für die Ergebnisentwicklung dar.

Die Gesellschaft erhöht jährlich den Tilgungsanteil für den Bankkredit um die eingesparten Zinsen. Große Teile des Jahresüberschusses werden für die Tilgung der Bankkredite verwendet.

Die Planung der Gesellschaft sieht vor, dass die Verbindlichkeiten aus der Hypothekenanleihe in Höhe von Euro 20.000.000,00 am Ende der Laufzeit zurückbezahlt werden sollen. Die Rückzahlung soll durch die Auflösung der Liquiditätsreserven und durch Aufnahme neuer Bankkredite erfolgen.

## 6.6 Ausblick

Die Investitionspolitik wird durch die internen Investitionskriterien bestimmt. Der Erwerb von Einzelhandelsimmobilien erfolgt erst nach eingehender Prüfung anhand der vorher als Investitionskriterien festgelegten Faktoren der Immobilien wie Lage, Bausubstanz, Vermietungsstand, Dauer der Mietverträge usw. Die Gesellschaft wird im Rahmen der Investitions- und Finanzierungspolitik ferner darauf achten, stets ihre Zinsverpflichtungen erfüllen zu können.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird die eingegangenen Investitionen fortwährend in Bezug auf die Kosten-Nutzen-Relationen hin überprüfen. Dies geschieht auf Grundlage eines Soll-Ist-Vergleiches.

Bei Abweichungen wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert. Im Rahmen der laufenden Soll-Ist-Abweichungsanalyse werden die Zinsentwicklung, der Tilgungsverlauf, die Entwicklung der Liquiditätsreserven und die Entwicklung des Immobilienvermögens besonders aufmerksam verfolgt.

Dies bedeutet, dass die in den Planzahlen kalkulierten Zinserträge und die Entwicklung der Liquiditätsreserve an die jeweils aktuelle Unternehmensentwicklung angepasst werden.

Bei ihrer Entschuldungspolitik wird die Geschäftsführung zudem den Kapitalrückfluss (Ablauf der Hypothekenanleihe) beachten. Die Gesellschaft hat verschiedene Möglichkeiten, die der Rückzahlung des Anleihekaptals dienen.

Hierzu zählen:

- Ausgleich durch vorhandene Liquiditätsreserven;
- Verkauf der Immobilien und Ausgleich der Inhaber der Hypothekenanleihe;
- Konsolidierung der Finanzierung durch eine Neuemission;
- Umfinanzierung durch einen Bankkredit;
- Durch Erhöhung des Eigenkapitals der Gesellschaft;
- 1. Durch eine Mischform der oben genannten Möglichkeiten.

Die Gesellschaft behält sich vor, zur Finanzierung laufender und zukünftiger Geschäftsaktivitäten weitere Kapitalmarktemissionen durchzuführen.

## 7. DIE HYPOTHEKENANLEIHE

### 7.1 Grundlagen

Die Hypothekenanleihe ist eine besondere Form der Inhaberschuldverschreibung, nämlich eine Inhaberschuldverschreibung mit grundpfandrechtlicher Absicherung der Anleihegläubiger. Der Inhalt einer Schuldverschreibung – oder auch Anleihe – ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einem Emittenten vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Anleihekonditionen zu gestalten. Eine Schuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für diese Leistung erhält der Anleger als Anleihegläubiger einen festen Zins auf das überlassene Kapital. Zudem hat der Anleger das unbedingte und unwiderrufliche Recht auf die volle Rückzahlung des Anleihe-Kapitals zu einem festgelegten Datum. Die Emittentin als Anleiheschuldnerin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihe-Kapitals.

Gesellschaftsrechtliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an der Gesellschafterversammlung und Stimmrecht gewähren Schuldverschreibungen nicht. Soweit ein einzelner Anleger nicht die gesamte Tranche einer Schuldverschreibung erwirbt, sondern lediglich einen Teil hiervon, spricht man in Bezug auf die vom Anleger gehaltene Schuldverschreibung auch von einer „Teilschuldverschreibung“. Bei der Hypothekenanleihe besteht die Besonderheit, dass der Emittent zu Gunsten der Gesamtheit der Anleihegläubiger nachrangige Grundpfandrechte bestellt. Dies hat den Vorteil, dass die Rückzahlung der auf die Hypothekenanleihe eingezahlten Gelder dinglich gesichert ist, also ggf. aus der Verwertung der mit dem Grundpfandrecht belegten Immobilien realisiert werden kann.

### 7.2 Rechtsverhältnisse

Das Rechtsverhältnis der Anleihegläubiger zur Anleiheschuldnerin, also des Anlegers zur Gesellschaft basiert auf den im Anhang zu diesem

Prospekt abgedruckten Anleihebedingungen und den Angaben auf dem Zeichnungsschein.

### 7.3 Ausstattung, Verbriefung und Verwaltung

Die Hypothekenanleihe der Gesellschaft hat ein Gesamtvolumen von Euro 20.000.000,00 und ist unterteilt in jeweils gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 1.000,00. Die Hypothekenanleihe wird in einer Globalurkunde als Wertpapier verbrieft und im Verfahren der Girosammelverwahrung bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, oder bei Euroclear, Brüssel, hinterlegt und verwaltet. Jeder Inhaber einer Teilschuldverschreibung hält einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde. Es besteht demgemäß kein Anspruch auf Druck und Lieferung einzelner effektiver Stücke. Die Verwaltung der Hypothekenanleihe, also die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in die Depots der Anleger sowie der nachfolgende Zahlungsverkehr, erfolgen über das Clearingsystem der Clearstream Banking AG bzw. durch Euroclear, die beauftragte Zahlstelle sowie die angeschlossenen Kreditinstitute.

### 7.4 WKN/ISIN

Die Wertpapierkennnummer (WKN) der Anleihe lautet AoEPMo, die „International Securities Identification Number“ (ISIN) lautet DE000AoEPMo7.

### 7.5 Ausgabebetrag

Die Ausgabe der Hypothekenanleihe erfolgt zum Nennbetrag von Euro 1.000,00 zzgl. Stückzinsen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt Euro 1.000,00.

### 7.6 Verzinsung

Die Hypothekenanleihe wird mit einem Zinssatz von 6,0 % p. a. verzinst.

## 7.7 Zinstermine und Zinsberechnung

Die Zinszahlung erfolgt jeweils nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode. Der Zinstermin ist der 01. Juli eines jeden Jahres. Fällt der Fälligkeitstermin für die Zinszahlung auf einen Sonnabend, Sonn- oder gesetzlichen Feiertag, verschieben sich der Stichtag für die Zinsperiode sowie der Fälligkeitstag für die Zinszahlung auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Die Zinsberechnung erfolgt taggenau, d. h. nach der Methode „Act./Act.“.

## 7.8 Laufzeit

Die Laufzeit für die Hypothekenanleihe beginnt am 01. Juli 2005 und endet mit Ablauf des 30. Juni 2015.

## 7.9 Rückzahlung, Rückerwerb

Die Hypothekenanleihe ist am 30. Juni 2015 zur Rückzahlung zum Nennbetrag fällig. Fällt der Fälligkeitstermin für die Rückzahlung auf einen Sonnabend, Sonn- oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag für die Rückzahlung des Anleihekaptals auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, Schuldverschreibungen aus dieser Emission im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zurück zu erwerben und/oder Dritten zu einem frei auszuhandelnden Preis zum Kauf anzubieten.

## 7.10 Besicherung der Anleihe

Die Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger erfolgt durch die Bestellung von nachrangigen Grundpfandrechten (Hypotheken oder Grundschulden) zugunsten der Anleihegläubiger im Rang hinter den Banken, die den Immobilienerwerb in erster Linie finanzieren.

Die Gesellschaft wird zur Vermeidung eines hohen Zinsrisikos aus Mitteln der Liquiditätsreserve ersatzweise auch andere Anlagen erwerben. Der Immobilienerwerb kann in der Regel nicht zeitgleich mit dem Eingang des Anleihekaptals erfolgen. Die Gesellschaft ist aber zur

Zahlung von Zinsen an die Anleger auch dann verpflichtet, wenn ihr aus den zu erwerbenden Immobilien noch keine Erträge zufließen. Das in dem Zeitraum zwischen Kapitaleingang und Immobilienerwerb liegende Zinsrisiko soll durch Zwischenanlagen vermindert werden.

## 7.11 Treuhandverhältnis

Die Bedingungen des Treuhandverhältnisses sind Teil der Anleihebedingungen. Somit tritt im Fall der Veräußerung der Teilschuldverschreibung der Dritterwerber für den bisherigen Anleihegläubiger automatisch in das Treuhandverhältnis ein. Damit wird die Fungibilität der Anleihe aufrechterhalten. Die Wahrnehmung der Rechte der Anleihegläubiger aus den bestellten Grundpfandrechten erfolgt durch den Treuhänder. Dadurch wird ein einheitliches Verfahren im Fall der Verwertung von Immobilien zu Gunsten der Anleihegläubiger gewahrt. Die Einräumung eines individuellen Grundpfandrechtes ist ausgeschlossen.

Treuhand der Gesellschaft für die Hypothekenanleihe ist:

**Rechtsanwalt Hans K. Lehne,  
Königsallee 64,  
40212 Düsseldorf**

Zwischen der Gesellschaft und dem Treuhänder bestehen keinerlei gesellschaftsrechtliche, wirtschaftliche oder persönliche Verflechtungen. Er ist in jeglicher Hinsicht von der Gesellschaft unabhängig. Der Treuhänder ist an Weisungen der Anleihegläubiger oder Anleiheschuldnerin nicht gebunden. Das von der Gesellschaft an den Treuhänder zu entrichtende Honorar trägt nur zu einem unwesentlichen Teil zu den Einkünften des Hypotheken-Treuhanders bei. Der Treuhänder erhält während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung. Diese beträgt für die Emission insgesamt Euro 15.000,00 p. a. In sehr aufwendigen oder schwierigen Einzelfällen kann diese Vergütung auch höher ausfallen. Im Rahmen der Treuhandtätigkeit anfallende Spesen und Gebühren sind gesondert von der Anleiheschuldnerin zu vergüten. Die Vergütung für den Treuhänder übernimmt die Gesellschaft.

Dem Treuhänder obliegen folgende Aufgaben:

#### 7.11.1 Freigabe von Anlagegeldern

Die Erlöse aus der Emission fließen zunächst auf ein von der Gesellschaft und einem Treuhänder gemeinsam verwaltetes Konto und dienen zum Erwerb von Einzelhandelsimmobilien gemäß der Investitionskriterien sowie der Bildung einer Liquiditätsreserve von bis zu Euro 10.000.000,00.

Der Treuhänder gibt den auf dem Treuhandkonto eingezahlten Emissionserlös auf Anforderung der Gesellschaft in Höhe des 16fachen der Jahresnettokaltmiete eines zu erwerbenden Objektes frei, soweit ihm von der Emittentin der Erwerb einer Einzelhandelsimmobilie nachgewiesen wird und sichergestellt ist, dass der von der Emittentin für den Erwerb angeforderte Kaufpreisanteil durch ein im Rang unmittelbar hinter den finanzierenden Banken liegendes Grundpfandrecht abgesichert ist.

Da die Emittentin gemäß ihrer Investitionskriterien (1.5.7) Immobilien lediglich zu einem maximalen Kaufpreis in Höhe der 13fachen Jahresnettokaltmiete erwirbt, erhält sie bei jeder Freigabe durch den Treuhänder einen Betrag in Höhe von mindestens einer 3fachen Jahresnettokaltmiete des jeweils zu erwerbenden Objektes als Liquiditätsreserve ausgezahlt. Auf diese Weise soll über die Zeit zur freien Verfügung der Gesellschaft eine Liquiditätsreserve von bis zu Euro 10.000.000,00 aufgebaut werden.

#### 7.11.2 Überprüfung der Investitionskriterien

Für den Fall, dass die Zahlstelle im Rahmen der von ihr durchzuführenden Mittelverwendungskontrolle (1.5.8) einer Auszahlung von Geldern widerspricht, ist der Treuhänder verpflichtet, ein von der Gesellschaft für den Erwerb ausgewähltes Objekt auf Einhaltung der Investitionskriterien zu überprüfen.

Stellt die Sparkasse fest, dass die Investitionskriterien nicht erfüllt sind, hat sie dies der Gesellschaft und dem Treuhänder mitzuteilen. Der Treuhänder prüft in diesem Fall dann seinerseits – wenn die übrigen Auszahlungsvorausset-

zungen vorliegen – das von der Gesellschaft zum Erwerb ausgewählte Objekt auf Einhaltung der Investitionskriterien. Sollte der Treuhänder auf Grundlage seiner Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass das von der Gesellschaft ausgewählte Objekt den Investitionskriterien entspricht, werden die von der Gesellschaft zur Freigabe angeforderten Gelder unverzüglich ausgezahlt. Ergibt die Prüfung, dass die Investitionskriterien nicht erfüllt sind, werden die Anlagegelder für dieses Objekt nicht an die Gesellschaft ausgezahlt.

Die Entscheidung des Treuhänders ist für die Gesellschaft und die Zahlstelle endgültig und verbindlich.

#### 7.11.3 Überwachung

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, fällige Zahlungen an die Anleihegläubiger zu leisten, wird sie gemeinsam mit dem Treuhänder geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern festlegen. Dabei wird sich der Treuhänder bemühen, an einer gütlichen Lösung mitzuwirken. Kann eine gütliche Einigung nicht herbeigeführt werden, wird der Treuhänder Maßnahmen zur Verwertung der Immobilien einleiten, die zugunsten der Anleihegläubiger nachrangig mit Grundpfandrechten besichert sind. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft wird der Treuhänder hinsichtlich der von ihm verwalteten und zugunsten der Anleihegläubiger nachrangig besicherten Immobilien gegenüber dem Insolvenzverwalter das gesetzliche Absonderungsrecht (§§ 47, 49 Insolvenzordnung) geltend machen. Der Treuhänder wird in diesem Fall die zur Verwertung der betroffenen Anlageobjekte notwendigen Schritte einleiten. Die Erlöse aus der Verwertung von Anlageobjekten werden vom Treuhänder auf dem bei der Zahlstelle eingerichteten Treuhandkonto hinterlegt. Nach Abschluss der Verwertung werden die Verwertungserlöse unter Abzug der dem Treuhänder entstandenen Kosten unter den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Hypothekenanleihe verteilt.

#### 7.11.4 Verwaltung

Der Treuhänder übernimmt die laufende Verwaltung der zugunsten der Anleihegläubiger eingetragenen nachrangigen Grundpfandrechte. Um der Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auch den Immobilienhandel zu ermöglichen, ist der Treuhänder verpflichtet, bei der Löschung von Grundpfandrechten mitzuwirken, soweit die Emittentin eine andere Besicherung an einer anderen Immobilie nachweist. Insoweit kann die Gesellschaft die besicherten Immobilien austauschen, das heißt, einen Handel mit Immobilien durchführen. Nach Rückzahlung des Anleihekapitals durch die Gesellschaft wird der Treuhänder ebenfalls bei der Löschung der Grundpfandrechte mitwirken.

#### 7.12 Zahlstelle

Zahlstelle für die Hypothekenanleihe ist die Sparkasse KölnBonn. Die Gesellschaft ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und einzelne Zahlstellen zu widerrufen.

#### 7.13 Übertragbarkeit, Veräußerbarkeit, Vererbbarkeit

Die Teilschuldverschreibungen können zunächst mangels eines organisierten Marktes lediglich freihändig übertragen, verkauft oder vererbt werden. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, kann die Übertragung der Teilschuldverschreibung als Miteigentumsanteil an der Globalurkunde jederzeit erfolgen (Depotübertrag). Die Übertragung, der Verkauf oder die Vererbung des damit einhergehenden Eigentumsübergang bedürfen keiner Zustimmung durch oder Anzeige an die Gesellschaft. Die Verfügung zur Eigentumsübertragung erfolgt durch Abtretung des in der Globalurkunde verbrieften Rechts in der jeweiligen Höhe.

#### 7.14 Handelbarkeit

Die Hypothekenanleihe ist zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Eine Börsenzulassung soll jedoch nach Platzierung beantragt

werden. Die Gesellschaft hat zu diesem Zweck bereits einen Servicevertrag über die Begleitung bei der Börsenzulassung mit einer Wertpapierhandelsbank aus Düsseldorf abgeschlossen.

#### 7.15 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft, die die Hypothekenanleihe betreffen, erfolgen im Handelsblatt und im Internet unter [www.boetzelen.de](http://www.boetzelen.de).

#### 7.16 Mitwirkungsrechte

Die Geschäftsleitung obliegt allein der Geschäftsführung der Gesellschaft. Den Anleihegläubigern stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft zu.

#### 7.18 Information der Anleger

Die Gesellschaft bietet ein halbjährliches Berichtswesen gegenüber den Anlegern mit einer Darstellung der getätigten Immobilieninvestments und der wirtschaftlichen Erfolge.

#### 7.19 Ausgabe neuer Anleihen

Die Gesellschaft ist berechtigt, jederzeit weitere Anleihen zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben. Ein Bezugsrecht der vorhandenen Anleihegläubiger auf weitere Anleihen der Gesellschaft besteht nur, wenn die Gesellschafterversammlung dies beschließt.

#### 7.19 Bestandsschutz

Der Bestand der Hypothekenanleihen bzw. der bestellten Grundpfandrechte wird weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Gesellschaft berührt. Änderungen der Anleihebedingungen können nur durch einen Beschluss der Gläubigerversammlung herbeigeführt werden. Die Gläubigerversammlung kann von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Gesetzes, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, einberufen werden.

## **7.20 Staatliche Kontrolle und Aufsicht**

Die hier angebotene Anleihe sowie das eingezahlte Anleihekaptial unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissionskapitals. Das Unternehmen und der Anleger sind im Rahmen der integrierten Sicherungen eine sich selbst kontrollierende Risikogemeinschaft.

## **7.21 Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Für alle aus dem Anleihe-Rechtsverhältnis erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – Düsseldorf vereinbart. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 12 der jeweiligen Anleihebedingungen.

## **8. DIE ZEICHNUNG UND DER BEZUG DER HYPOTHEKENANLEIHE**

### **8.1 Bezugsbedingungen**

Grundlage der Zeichnung der Hypothekenanleihe ist der vollständig und richtig ausgefüllte und vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein (Kaufantrag), der als Muster im Anhang zu diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ist.

Zeichnungen des Publikums nimmt die Gesellschaft unter ihrer Geschäftsanschrift (Kaiserswerther Str. 109 in 40476 Düsseldorf) entgegen. Die Zeichnung erfolgt durch Zusendung des Kaufantrages an die Gesellschaft und Überweisung der Zeichnungssumme auf das Treuhandkonto 9093291681 bei der Sparkasse KölnBonn (BLZ 370 501 98).

Ein Vertrag über den Erwerb der Hypothekenanleihe kommt durch die Annahme der Zeichnung durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zustande. Die Zeichnungen werden in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungssumme auf dem Treuhandkonto berücksichtigt. Die Zeichner erhalten nach Eingang der Zeichnungssumme eine Bestätigung mit Wertpapierabrechnung. Auf dem Zeichnungsschein erklärt der Zeichner u. a., dass er den Verkaufsprospekt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins mit dem Datum seiner Unterschrift erhalten hat.

### **8.2 Ausgabe**

Die Ausgabe der Hypothekenanleihe erfolgt zum Nennbetrag (100 %). Zudem werden bei der Zeichnung ab dem 01.07.2005 Stückzinsen fällig.

### **8.3 Auslieferung der Hypothekenanleihe**

Im Rahmen der Girosammelverwahrung veranlasst die Zahlstelle die Einbuchung der Hypothekenanleihe in das auf dem Zeichnungsschein angegebene Wertpapierdepot des Anlegers.

### **8.4 Stückzinsen**

Wenn Anleihegläubiger die Hypothekenanleihe nach dem 30.06.2005, zum Beispiel am 19.07.2005 kaufen, dann erhalten sie am 01.07.2006 die Zinsen für den gesamten Zeitraum vom 01.07.2005 bis zum 30.06.2006, das heißt für ein ganzes Jahr. Dem Anleihegläubiger stehen aber die Zinsen nur ab dem Zeitpunkt der Einzahlung zu. Die Zinsen, die dem Anleihegläubiger beim Kauf der Hypothekenanleihe nicht zustehen, werden beim Kauf der Anleihe mitbezahlt. Die Vorauszahlung dieser so genannten Stückzinsen ist für den Anleger kein Verlust, da per 01.07.2006 die Zinsen für ein gesamtes Jahr auf das angegebene Konto überwiesen werden.

Die Stückzinsen können unter [www.boetzel.de/stueckzinsen](http://www.boetzel.de/stueckzinsen) mit Hilfe der Stückzinstabelle einfach ausgerechnet werden oder unter 01805 / 006 349 (12 Cent pro Minute aus dem deutschen Festnetz) bei der Boetzel KG erfragt werden.

### **8.5 Zeichnungsvolumen**

Die Hypothekenanleihe wird im Wege des Direktbezugs angeboten und kann von jedermann erworben werden. Der Mindesterwerb beträgt eine Teilschuldverschreibung (= Euro 1.000,00). Höhere Zahlungen müssen durch 1.000 teilbar sein. Eine Begrenzung für den maximalen Erwerb der Hypothekenanleihe existiert nicht.

### **8.6 Zeichnungsfrist**

Unter Beachtung der Bestimmungen des Wertpapierverkaufsprospektgesetzes wird die Hypothekenanleihe einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes zur Zeichnung angeboten. Die Zeichnungsfrist endet am 30. Juni 2005. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verlängern oder die Emission vorzeitig zu schließen.

## 8.7 Hinterlegungsstelle

Der Wertpapierverkaufsprospekt für die Emission der Hypothekenanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.000.000,00 wird von der Gesellschaft unter ihrer Geschäftsanschrift (Kaiserswerther Str. 109 in 40476 Düsseldorf) oder im Internet unter [www.boetzel.de](http://www.boetzel.de) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

## 9. DIE STEUERN DES ANLEIHEGLÄUBIGERS

### 9.1 Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert die für den deutschen Anleger wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers gestaltet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihe-Gläubigers. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

### 9.2 Besteuerung der Zinserträge

#### 9.2.1 Privatvermögen

Merkmal einer Teilschuldverschreibung ist, dass der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung überlässt und ihm aus dieser Nutzungsüberlassung ein Entgelt, nämlich ein fester Zinssatz, zufließt. Die Einnahmen aus der festen Verzinsung des Anleihekapitals rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 EStG) und unterliegen damit der Einkommenssteuer. Die steuerliche Veranlagung erfolgt dabei grundsätzlich in zwei Schritten: Erst wird die pauschal berechnete Steuer als Steuergutschrift des Anlegers an das Finanzamt abgeführt, anschließend wird im Rahmen der persönlichen Steueranmeldung diese Gutschrift mit der individuellen Steuerschuld verrechnet. Die Einnahmen des Anleihe-

gläubigers an der Teilschuldverschreibung unterliegen gemäß §§ 43 Abs. 1 Nr. 7, 43a Abs. 1 Nr. 3 EStG der Kapitalertragssteuer in Höhe von 30 % zzgl. des Solidaritätszuschlages in Höhe von 5,5 % der Kapitalertragssteuer. Die Kapitalertragssteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) wird grundsätzlich von der auszahlenden Stelle an das zuständige Finanzamt abgeführt. Hierüber erhält der Anleger von der auszahlenden Stelle (§44 Abs.1 EStG) eine Bescheinigung. Die bereits abgeführte Kapitalertragssteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) wird vollständig auf die persönliche Steuerschuld angerechnet. Die Einnahmen bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anleihegläubigers den Sparer- Freibetrag zzgl. Werbungskosten-Pauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können insgesamt jährlich bis zu Euro 1.421,00 (Freibetrag Euro 1.370,00; Werbungskosten- Pauschbetrag Euro 51,00) pro Person an Kapitaleinnahmen steuerfrei beziehen, zusammen veranlagte Ehegatten bis zu Euro 2.842,00. Die tarifliche Einkommensteuer bemisst sich nach dem zu versteuernden Einkommen. Die Zinsen aus der Hypothekenanleihe wären somit steuerfrei, wenn sie zuzüglich der übrigen steuerlichen Einkünfte des Steuerpflichtigen innerhalb des Grundfreibetrages in Höhe von derzeit 7.664,00 Euro liegen.

Vorstehende Ausführungen gelten nur für unbeschränkt Steuerpflichtige. Für beschränkt Steuerpflichtige sind Zinsen aus Teilschuldverschreibungen in Deutschland nicht steuerbar; ein Kapitalertragssteuerabzug ist dementsprechend ebenfalls nicht vorzunehmen.

#### 9.2.2 Betriebsvermögen

Die Kapitalertragssteuer ist von dem emittierenden Unternehmen auch dann abzuführen, wenn die Hypothekenanleihe im Betriebsvermögen gehalten wird. Die Vorschriften zum Sparer-Freibetrag sind nicht anwendbar. Wird die Hypothekenanleihe im Betriebsvermögen einer natürlichen Person oder Personengesellschaft gehalten, unterliegen die Zinszahlungen sowohl der Einkommens- als auch der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer kann ggf. gem. § 35 EStG auf die persönliche Einkommenssteuerschuld angerechnet werden. Bei einem Hal-

ten der Hypothekenanleihe im Betriebsvermögen einer Körperschaft wird auf die Zinszahlungen Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer fällig. Eine Anrechnung der Gewerbesteuer findet weder bei der Körperschaft noch bei den Anteilseignern statt. Gem. § 3 Nr. 23 GewStG sind Unternehmensbeteiligungsgesellschaften von der Gewerbesteuerpflicht befreit, wenn sie nach dem Gesetz über Unternehmensbeteiligungsgesellschaften als solche anerkannt sind.

Vorstehende Ausführungen gelten sowohl für unbeschränkt Steuerpflichtige, als auch für beschränkt Steuerpflichtige, wenn die Teilschuldverschreibungen in einer inländischen Betriebsstätte gehalten werden.

#### 9.2.3 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn, also der Veräußerungspreis abzgl. der Anschaffungs- und Veräußerungskosten, der Einkommenssteuer (§§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG), wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen nicht mehr als ein Jahr liegt. Die Gewinne bleiben jedoch steuerfrei, wenn der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als Euro 512,00 betragen hat. Verluste dürfen bis zur Höhe des Gewinns, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden. Diese dürfen jetzt auch im Wege des Verlustabzugs nach Maßgabe des § 10 d EStG mit privaten Veräußerungsgewinnen des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums oder der folgenden Veranlagungszeiträume verrechnet werden (§ 23 Abs. 3 Satz 9 EStG). Vorstehende Ausführungen gelten nur für unbeschränkt Steuerpflichtige. Für beschränkt Steuerpflichtige ist die Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen in Deutschland nicht steuerbar.

Wird die Teilschuldverschreibung im Betriebsvermögen gehalten und mit Wertsteigerungen veräußert, unterliegt der Gewinn der Einkommens- bzw. der Körperschafts- und Gewerbe-

steuer. Dies gilt sowohl für unbeschränkt Steuerpflichtige, als auch für beschränkt Steuerpflichtige, wenn die Teilschuldverschreibungen in einer inländischen Betriebsstätte gehalten werden.

#### 9.3 Stückzinsen

Der Anleger hat bei der Zeichnung der Hypothekenanleihe Stückzinsen zu zahlen, die den Vorteil aus einer nur zeitweisen Überlassung des Kapitals bei voller Gewinnbeteiligung ausgleichen. Stückzinsen sind steuerlich negative Einkünfte und können mit den Zinsen aus der Hypothekenanleihe verrechnet werden. Sie reduzieren den steuerpflichtigen Zinsertrag.

Vorstehende Ausführungen gelten für von beschränkt Steuerpflichtigen gehaltene Teilschuldverschreibungen nur dann, wenn auch die Zinszahlungen steuerbar sind.

#### 9.4 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erwerb von Teilschuldverschreibungen von Todes wegen sowie die Schenkung von Teilschuldverschreibungen unter Lebenden unterliegen der Erbschafts- und Schenkungssteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen Wohnsitz hatte. Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung. Befinden sich die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen, wird im Falle der Erbschaft oder beim Erwerb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unter Umständen ein Freibetrag von Euro 225.000,00 gewährt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitiger Rechtslage alle 10 Jahre bis zu 205.000,00 Euro an Kinder und alle 10 Jahre an den Ehepartner bis zu 307.000,00 Euro steuerfrei übertragen werden können.

#### 9.5 Sonstige Steuern

Der Erwerb und die Veräußerung von Teilschuldverschreibungen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland keine Börsenumsatz-, Gesellschaftssteuer,

Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung von Teilschuldverschreibungen.

## **10. ANLAGERISIKEN UND RISIKOBELEHRUNG**

### **10.1 Risikohinweis**

Dieser Verkaufsprospekt lädt ein zu einer Geldanlage in Form von auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen mit fester Verzinsung. Jede Geldanlage bei einem Unternehmen stellt ein Risiko dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für die hier angebotene Anleihe; sie ist eine Risikoanlage. Somit kann prinzipiell auch ein (Teil-) Verlust des eingesetzten Kapitals eines Investors im Falle der Insolvenz des Unternehmens bei gleichzeitiger Wertlosigkeit der Grundpfandrechte nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren (Teil-) Verlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner eigenen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können. Das Anleihekaptal wird nicht in ein einzelnes, vorher bestimmtes Objekt bzw. Projekt investiert, sondern wird für die unternehmerische Tätigkeit im Rahmen des satzungsmäßig bestimmten operativen Geschäfts der Gesellschaft, den aufgestellten Investitionskriterien und den Vorgaben der Treuhandvereinbarung für mehrere, z. T. auch später festzulegende Vorhaben verwendet. Die Hypothekenanleihe der Gesellschaft ist nicht mündelsicher. Das Anleihekaptal unterliegt der Mittelverwendungskontrolle aber keiner gesonderten staatlichen Aufsicht, so dass es sich um eine Vertrauensinvestition des Anlegers mit guten Chancen, aber auch den nachfolgend benannten Risiken handelt.

### **10.2 Grundsätzlicher Hinweis**

Der Anleihegläubiger investiert in das Unternehmen der Gesellschaft. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Kapitalanlage sprechen, wohlüberlegt abgewogen werden sollten. Der Kapitalanleger sollte daher die nachfolgenden Risikobelehrungen vor dem Hintergrund der

übrigen Angaben in diesem Prospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Investors seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Anlagehöhe nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

### **10.3 Allgemeine unternehmerische Risiken**

Jede Investition in ein Unternehmen enthält neben den Chancen auf eine Rendite auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse des Unternehmens sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg. Die Chance, aber auch das Risiko der hier angebotenen Hypothekenanleihe, liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des Anleihegläubigers geben.

### **10.4 Spezielle unternehmerische Risiken**

#### **10.4.1 Markttrisiken**

Aus Sicht der Geschäftsführung der Gesellschaft bieten sich derzeit aufgrund einer geringen Nachfrage sehr gute Einstiegschancen am Markt für Einzelhandelsimmobilien. Sollte sich die Nachfrage zukünftig wesentlich verschlechtern, ginge dies auch zu Lasten der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes der Gesellschaft. Marktimmante und externe Effekte können den Markt für Einzelhandelsimmobilien und damit auch den Substanz- und Ertragswert des Immobilienbestandes der Gesellschaft negativ beeinflussen. So kann beispielsweise eine verstärkte Abwanderung der städtischen Bevölkerung in die Vorortgemeinden (Landflucht) zu einem Verfall der Mieten in den Städten und damit verbunden zu einer Verminderung der Ertrags- und Substanzwerte der Immobilien führen, die von der Gesellschaft gehalten werden.

#### **10.4.2 Platzierungsrisiko**

Durch eine Verzögerung in der Platzierung der Hypothekenanleihe könnten der Gesellschaft die notwendigen Mittel zum Erwerb von att-

raktiven Einzelhandelsimmobilien nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Ist dies der Fall, werden die von der gesamten Unternehmensgruppe geplanten Ertragsziele nicht erreicht werden können, was im Extremfall zu einer Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen kann. In jedem Fall wäre die Gesellschaft zu stärkeren Vertriebs- und Marketingaufwendungen gezwungen, was sich ebenfalls negativ auf die Erträge der Gesellschaft auswirken würde.

#### 10.4.3 Investitions-Risiko

Die Planungen der Gesellschaft sehen einen in Bezug auf den Kapitalzufluss möglichst zeitnahen Erwerb von Einzelhandelsimmobilien vor. Das aus der Anleiheemission fließende Kapital verbleibt bis zum Immobilienerwerb auf einem Treuhandkonto. Die Verzinsung dieses Kontos ist im Verhältnis zu der aus dem Immobilienerwerb angestrebten Rendite deutlich geringer. Die Gesellschaft hat das Risiko aus dieser „Zinsdifferenz“ zu tragen. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, aufgrund mangelnder Angebote die aus der Hypothekenanleihe eingezahlten Gelder in der vorgestellten Umsetzungsgeschwindigkeit in Immobilienobjekte zu investieren, kann sich dies negativ auf die Erträge der Gesellschaft auswirken und im Extremfall sogar zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen. Zwar ist die Gesellschaft berechtigt, auch in sonstige Anlagen zu investieren, hierdurch wird das Zinsrisiko aber lediglich verringert.

#### 10.4.4 Fehlinvestitions-Risiko

Der Erwerb der Anleihe hat wegen der freien Verwendbarkeit des Emissionskapitals (im Rahmen der festgelegten Investitionskriterien, der Mittelverwendungskontrolle und des Treuhandvertrages) wie jede Investition in ein Unternehmen einen Blind-Pool-Charakter. Darunter ist eine Anlageform zu verstehen, bei der einzelne Investitionsvorhaben bzw. deren Bedingungen – bei der Gesellschaft die jeweils zu erwerbenden Immobilien – zum Zeitpunkt der Zeichnung des Investors noch nicht endgültig feststehen. Risiken ergeben sich für den Investor daraus, dass trotz Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. –analysen zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen dauerhaft

zu Verlusten führen können. Fehlentscheidungen des Managements können daher das operative Geschäft negativ beeinflussen. Werden die Immobilien beim Erwerb hinsichtlich des Ertrags und/oder Substanzwertes falsch eingeschätzt oder stellen sich nach einer Kaufentscheidung Faktoren heraus, die den Wert der Immobilie mindern, kann sich die Ertragslage der Gesellschaft negativ entwickeln. Gleiches gilt im Falle einer von den Planungen abweichenden, negativen Entwicklung der Vermietungsrate bzw. der Mieteinnahmen. Im Extremfall kann eine Vielzahl von falschen Entscheidungen oder negativen Entwicklungen der Immobilien zur Insolvenz des Unternehmens führen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich aufgrund verschlechterter Verkehrsverbindungen oder Sozialstrukturen der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt und damit eine nachteilige, im Zeitpunkt der Zeichnung noch nicht bekannte erhebliche Tatsache zur Folge hätte;

- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm- oder Emissionsbelästigungen ergeben;
- dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass sich aus geringeren als angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;
- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben;
- dass Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassaden, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wur-

den und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;

- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen ggf. mangelnder Liquidität nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf Anschlussmietverträge bzw. auf Verkaufspreise hat.

#### 10.4.5 Plan-Divergenzen

Ergänzend zu den vorstehend erläuterten unternehmerischen Risiken könnten sich weitere Risiken aus der im Verhältnis zur geplanten und dargestellten Unternehmensentwicklung abweichenden zukünftigen wirtschaftlichen Realität ergeben. Sowohl die der Planung für die Anlagezeiträume zugrunde gelegten Umsatzzahlen, Finanzerträge als auch die angenommenen Kostenerwartungen für die Gesellschaft basieren nur teilweise auf abgesicherten Ist-Werten. Sie berücksichtigen die Erwartungen der Geschäftsführung der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe auf der Grundlage von Branchenberichten, Marktanalysen und der langjährigen Erfahrung des Managements. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der Planzahlen Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang.

#### 10.4.6 Personalrisiko

Die Entwicklung der Boetzelen Gruppe hängt in starkem Maße von Herrn Rajcic-Niehoff ab. Er ist sowohl Hauptgesellschafter der Unternehmensgruppe als auch Geschäftsführer bzw. Vorstand in allen Gesellschaften. Steht Herr Rajcic-Niehoff dem Unternehmensverbund nicht mehr zur Verfügung, besteht die Gefahr, dass das operative Geschäft nicht erfolgreich fortgesetzt werden kann. Im Falle des Ablebens von Herrn Rajcic-Niehoff gehen die Gesellschaftsanteile auf seine Erben über, wobei die Gefahr besteht, dass hierdurch der Unternehmensverbund zersplittert oder aufgelöst wird. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg von der unternehmerischen Fähigkeit der Geschäftsführung sowie der fachlichen Qualifikation des Personals bestimmt wird. Der Verlust solcher Schlüsselpersonen oder Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft haben. Das Gedeihen des Unternehmens wird also in erheblichem Maße davon abhängen, ob es der Gesellschaft gelingt, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen bzw. zu halten.

#### 10.4.7 Investitionen in sonstigen Anlagen

Investitionen in festverzinsliche Wertpapiere und sonstige Finanzinstrumente wird die Gesellschaft nach dem Treuhandvertrag in Verbindung mit den aufgestellten Sicherungskriterien nur untergeordnet vornehmen. Sie dienen lediglich zur zwischenzeitlichen Liquiditätssteuerung und zur Kurzfristanlage flüssiger Mittel. Beim Erwerb werden Geldmarktpapiere und Wertpapiere mit den Anschaffungskosten angesetzt. Verringert sich der Wert derartiger Papiere oder – in Ermangelung eines solchen – der tatsächliche Wert gegenüber den Anschaffungskosten, findet eine entsprechende Korrektur des Wertansatzes im Rahmen des Jahresabschlusses statt, die zu einer Verringerung des Jahresüberschusses führt. Auch bei guter Bonität der Schuldner der in den Wertpapieren verbrieften Forderungen im Zeitpunkt der Investition kann nicht ausgeschlos-

sen werden, dass Zinsen oder die verbriefte Forderung selbst bei Fälligkeit nicht bedient werden und hierdurch Einnahmeverluste entstehen.

### **10.5 Anleihespezifische Risiken**

Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe sowie die Bedienung der Zinsansprüche sind an die Ertragslage des Unternehmens gebunden und können daher in der Insolvenz ausfallen. Insofern entfalten die oben dargestellten unternehmerischen Risiken der Gesellschaft auch eine mittelbare Wirkung für die Zinsansprüche der Investoren.

#### **10.5.1 Fremdfinanzierung der Hypothekenanleihe**

Kapitalanlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Mit der Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung der Fremdfinanzierungskosten als Werbungskosten/Betriebsausgaben steigen auch die Gesamtertragsaussichten aus dem Erwerb der Hypothekenanleihe. Gleichzeitig erhöht sich mit einer Fremdfinanzierung aber auch die Risikostruktur der Anlage, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z. B. Kreditzinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Fall des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus der Hypothekenanleihe bzw. auch soweit die Hypothekenanleihe ggf. keine ausreichenden Erträge abwirft.

#### **10.5.2 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe / Kursrisiken**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hypothekenanleihe der Gesellschaft derzeit noch nicht an der Börse zum Handel zugelassen ist. Die Veräußerbarkeit ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit des Anleihekaptals. Teilschuldverschreibungen im freien Verkauf unterliegen einem Wert- und Kursrisiko, so dass der Anleihe-Gläubiger auch einen geringeren Betrag als den Nennwert bei einer zwischenzeitlichen Veräußerung erzielen kann.

### **10.6 Risiken aus der Besicherung der Hypothekenanleihe**

Zu Gunsten der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger werden auf die Immobilien der Gesellschaft nachrangige Grundpfandrechte eingetragen. Trotz der Besicherung der Anleihe durch nachrangige Grundpfandrechte kann es bei Investoren zu (Teil-) Verlusten kommen, wenn im Falle der Insolvenz des Unternehmens einer Verwertung der Grundpfandrechte nicht der besicherte Anleihebetrag erzielt wird. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass aus einem etwaigen Verwertungserlös zunächst die erstrangig besicherten Banken zu befriedigen sind und die Forderungen der Banken zum Zeitpunkt der Verwertung möglicherweise den Verwertungserlös erreichen oder sogar übersteigen. In diesem Fall sind die Anleger an einem Verwertungserlös nicht beteiligt; die nachrangige Besicherung kann daher in bestimmten Fällen praktisch wertlos sein.

### **10.7 Steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur mit dem Stand vom Mai 2005 wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

### **10.8 Gesetzliche Risiken**

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/ oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen das Unternehmen zur Umstellung, Reduzierung

oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist.

## **11. VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VORBEHALTSANGABEN**

### **11.1 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt**

Herausgeberin dieses Prospektes ist die Boetzel RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH mit Sitz in Düsseldorf.

Bei dem Inhalt dieses Prospektes handelt es sich um ein Kapitalanlageangebot und eine Darstellung der unternehmerischen Zielplanung über den Vertragsverlauf. Die Geschäftsführung der Gesellschaft erklärt hierzu, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und vollständig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Die Gesellschaft übernimmt daher gemäß § 13 Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit §§ 44 bis 48 des Börsengesetzes die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes.

### **11.2 Angabenvorbehalte**

Sämtliche Zahlen, unternehmerische Plandaten, Darstellungen, Gewinnvorgaben und sonstige Angaben dieses Prospektes wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf der Grundlage sachkundiger Erwartungen zusammengestellt. Sie befinden sich auf dem Stand vom Mai 2005 und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten. Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Die Einschätzungen können Wahrnehmungs- und Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Hierzu wird insbesondere auf die in dem vorstehenden Abschnitt „Risikobelehrung“ dargestellten Risiken dieser Kapitalanlage hingewiesen.

Für die Erreichung der vom Zeichner mit dem Erwerb der in diesem Prospekt angebotenen Kapitalanlage verfolgten persönlichen wirtschaftlichen Ziele wird keine Haftung übernommen. Steuerliche Auswirkungen und Ziele der Anleger sind keine Geschäftsgrundlage der abzuschließenden Verträge und werden von der Prospektherausgeberin nicht gewährleistet. Änderungen der Steuergesetze und Abweichungen aufgrund (steuer-)behördlicher Feststellungen bzw. Auflagen oder unternehmerischer bzw. behördlicher Erfordernisse im Interesse der Gesellschaft bleiben vorbehalten und liegen im Risikobereich des Anlegers. Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie von der Prospektherausgeberin schriftlich bestätigt werden oder von der Gesellschaft im Rahmen eines sog. Nachtrags öffentlich bekannt gemacht worden sind. Unverzüglich nachtragspflichtig sind alle Umstände, die von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Hypothekenanleihen sind.

### **11.3 Berater- / Vermittlerhaftung**

Dritte, insbesondere die selbstständigen Anlageberater und Vermittler, sind zu abweichenden Prospektangaben nicht berechtigt. Etwaige Schadensersatzansprüche wegen Verletzung der Pflicht zur Information und wegen fehlerhafter Beratung im Zusammenhang mit dem Erwerb dieser Hypothekenanleihe verjähren gem. § 37 a Wertpapierhandelsgesetz in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist. Die Haftung für Erfüllungshilfen wird hiermit auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

**Die selbstständigen Anlageberater und -vermittler haben die hier angebotene Kapitalanlage keiner eigenen Prüfung unterzogen und haften deshalb nicht für die Prospektangaben.**

#### 11.4 Umfang der Prospekthaftung

Auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen unrichtiger und unvollständiger Prospektangaben finden gem. § 13 Verkaufsprospektgesetz die Bestimmungen der §§ 44 bis 48 BörsG entsprechend Anwendung. Derartige Ansprüche sind auf die Erstattung des Erwerbspreises, soweit dieser den ersten Ausgabepreis der Wertpapiere nicht überschreitet, und auf die mit dem Erwerb verbundenen üblichen Kosten beschränkt, sofern das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Prospekts und innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot erfolgte. Darüber hinaus unterliegen sie gegenüber den gem. § 44 BörsG Verantwortlichen einer Verjährungsfrist von einem Jahr seit Kenntnis der Unrichtigkeit/Unvollständigkeit des Prospektes, höchstens drei Jahre seit Veröffentlichung des Prospektes.

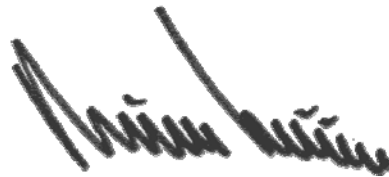
#### 11.5 Vollständigkeitserklärung

Der vorliegende Prospekt und das Vertragswerk informieren den Anleger – nach bestem Wissen und der besten Überzeugung der Geschäftsleitung der Gesellschaft – wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für den Anleger im Hinblick auf seine Entscheidung für eine Kapitalanlage als Anleihegläubiger von Bedeutung sind oder sein können. Die Prospektierung erfolgte in Anlehnung an die in dem IDW Standard: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf, (IDW S 4) niedergelegten Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Kapitalanlagen mit dem Stand vom 1. September 2000 – soweit diese Anforderungen im Einzelnen auf dieses Kapitalangebot Anwendung finden können – und wurde um weitere angebotsspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risikobelehrungen ergänzt. Es wird versichert, dass außer den im Prospekt und im Vertragswerk aufgeführten Verträgen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine weiteren, für den Anleger bedeutsamen, insbesondere belastenden Verträge oder Absprachen, die im Zusammenhang mit diesem Anlageangebot stehen, begründet worden sind.

Wirtschaftliche und/oder personelle Verflechtungen (auch über Angehörige i. S. v. § 15 AO) zwischen der Gesellschaft als Herausgeberin des Prospektes, ihren Organmitgliedern und ihren Gesellschaftern sowie mit oder zwischen sonstigen für die Durchführung und Abwicklung der Kapitalanlage beauftragten Gesellschaften und Personen bzw. zwischen all diesen untereinander, bestehen über den im Verkaufsprospekt angegebenen Umfang hinaus nicht. Ergänzend sichert die Prospektherausgeberin zu, dass im Zeitpunkt der Prospektierung Vereinbarungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewährsverpflichtungen über den aus dem Prospekt und dem Vertragswerk ersichtlichen Umfang hinaus nicht bestehen. Honorare, Entgelte, sonstige Vergütungen oder mittel- und unmittelbare Vorteilsgewährungen sind im Emissionsangebot ausnahmslos und vollständig genannt.

Nach alledem erklärt die Geschäftsleitung der Gesellschaft, dass die für den Anlegerschutz bedeutsame Norm des § 264 a StGB beachtet ist.

Stand: 2.Juni 2005



Dusan Rajcic-Niehoff  
Geschäftsführung

## 12. ANGABEN ZUM IDW-STANDARD; ZUM VERKAUFSPROSPEKTGESETZ UND ZUR VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG

Das Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf, hat mit seinem IDW Standard „IDW S 4“ (Stand: 1. September 2000) festgelegt, anhand welcher Merkmale ein Wirtschaftsprüfer – unbeschadet seiner eigenen Verantwortlichkeit – Prospekte über Kapitalanlagen beurteilt. Im Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz (VerkProspG) und der Verordnung über Wertpapier-Verkaufsprospekte (VerkProsp-VO) hat darüber hinaus der

Gesetzgeber Mindestinhalte für Verkaufsprospekte festgesetzt, die notwendig sind, um dem Publikum ein zutreffendes Urteil über den Emittenten und die Wertpapiere zu ermöglichen. Der vorliegende Verkaufsprospekt der Gesellschaft orientiert sich (im Rahmen ihrer Anwendbarkeit) sowohl an den Anforderungen des IDW Standards sowie denen des VerkProspG / der VerkProspVO.

Die Verweise auf die jeweiligen Abschnitte bzw. Seiten sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt:

IDW Standard 4		VerkProspVO		Seite im Verkaufsprospekt Abschnitt	
I.	Beschreibung des Anlageobjekts (Emittent)	§ 7	Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten	S.32 ff	Die Unternehmens-tätigkeit – Geschäft-gang und Aussichten
		§ 11	Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten des Emittenten	S.36 ff	Wirtschaftliche Konzeption und Ausrichtung
II.	Chancen und Risiken			S.13	Allgemeine Risiko-hinweise
				S.18 ff	Wesentliche Chancen und Risiken
				S.51 ff	Anlagerisiken (durchgehende Beschreibung)
III.	Rechtliche Verhältnisse	§ 4	Angaben über die Wertpapiere (Beteiligungsform)	S.7 ff	Das Angebot im Überblick
				S. 43 ff	Die Hypothekenanleihe
				S.48 ff	Die Zeichnung und der Bezug der Hypothekenanleihe
IV.		§4 Nr. 2	Angaben über die Steuern auf die Einkünfte aus der Beteiligung	S.49 f	Die Steuern des Anleihegläubigers

IDW Standard 4	VerkProsVO	Seite im Verkaufsprospekt Abschnitt		
V. Kosten der Investitionen	§ 7 Abs. 1 Nr. 4	Angaben über die wichtigsten laufenden Investitionen	S.27	Wichtige laufende Investitionen
			S.32 ff	Unternehmenstätigkeit
			S.36	Investitionsgrundlage
VI. Finanzierung der Investitionen (Eigenmittel, Beteiligungsmittel, Fremdmittel)			S.32 ff	Unternehmenstätigkeit
			S.36 ff	Wirtschaftliche Konzeption
VII. Nutzung der Kapitalanlage (Ertrags/Aufwandsvorschau, Liquiditätsvorschau, Erläuterungen)	§ 14 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4	Voraussichtliche Nr. 3, Nr. 4 Vermögens-Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende und das folgende Geschäftsjahr;	S.36 ff	Wirtschaftliche Konzeption und Ausrichtung
		Planzahlen mindestens für die folgenden drei Geschäftsjahre	S.38 ff	Ertragsplanung
			S.40 ff	Liquiditätsplanung
			S.42	Ergebnisentwicklung
VIII. Beendigung der Kapitalanlage			S.44	Laufzeit
IX. Wichtige Verträge der Vertragspartner (Initiator: Firma, Anschrift, Handelsregister, Kapitalverhältnisse, gesetzliche Vertreter; wesentliche Verträge, wesentliche Vertragspartner)	§ 5 § 6 § 8 § 9 § 10 § 3	Angaben über den Emittenten	S.25 ff	Die Unternehmensdaten
		Angaben über das Kapital des Emittenten	S.28 ff	Beteiligungen etc.
		Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten	S.36 f	Wirtschaftliche Konzeption
		Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses des Emittenten	S.26	Jahresabschlüsse
		Angaben über Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane des Emittenten	S.25	Organe
Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen	S. 55 ff	Verantwortlichkeitsklärung der Geschäftsführung		

## **ANHANG**

### **Anlage I**

Jahresabschluss der Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH zum 31.12.2004 und 31.12.2003

### **Anlage II**

Gesellschaftsvertrag der Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH

### **Anlage III**

Treuhandvertrag

### **Anlage IV**

Anleihebedingungen

### **Anlage V**

Kaufantrag (Zeichnungsschein) - Muster

### **Anlage VI**

Glossar

**ANLAGE I****Jahresabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH  
zum 31.12.2004 und 31.12. 2003****Bilanz der Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH, Düsseldorf zum 31. Dezember 2004**

<b>AKTIVA</b>		
	31.12.2004 EUR	31.12.2003 TEUR
<b>A. Umlaufvermögen</b>		
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	23.083,39	23
<b>Gesamt</b>	<u>23.083,39</u>	<u>23</u>
<b>PASSIVA</b>		
	31.12.2004 EUR	31.12.2003 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25
II. Verlustvortrag	-4.592,55	-4
III. Jahresfehlbetrag	-2.016,03	-1
	<u>18.391,42</u>	<u>20</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
- Sonstige Rückstellungen	1.000,00	3
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.691,97 (Vj.: TEUR o) davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 1.147,15 (Vj.: TEUR o)	3.691,97	0
<b>Gesamt</b>	<u>23.083,39</u>	<u>23</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung** der Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH, Düsseldorf  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	2004 EUR	2003 TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	455,18	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.471,21	1
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>-2.016,03</b>	<b>- 1</b>
4. Jahresfehlbetrag	<b>-2.016,03</b>	<b>- 1</b>

Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH, Düsseldorf

**Anhang für das Geschäftsjahr vom 1.1.2004 bis zum 31.12.2004**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	65
<b>II.</b>	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	65
<b>III.</b>	Erläuterungen zur Bilanz	65
	(1) Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)	65
	(2) Verbindlichkeiten	65
<b>IV.</b>	Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	65
	Kostenverfahren	65
<b>V.</b>	Sonstige Angaben	65
	(1) Angaben zur Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)	65
	(2) Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung (§ 285 Nr. 10 HGB)	65
	(3) Ergebnisverwendungsvorschlag	65

#### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 ist nach den gesetzlichen Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbHG erstellt. Angaben, die entweder in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, wurden grundsätzlich in den Anhang aufgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren vor Berücksichtigung der Gewinnverwendung aufgestellt (§ 275 Abs. 2 HGB).

#### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden mit der erforderlichen Sorgfalt und in ausreichender Höhe gebildet. Sie enthalten alle hierunter auszuweisenden Verpflichtungen in der Höhe, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungswert passiviert.

#### **III. Erläuterungen zur Bilanz**

(1) Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Jahresabschlusskosten.

(2) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### **IV. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung Kostenverfahren**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### **V. Sonstige Angaben**

(1) Angaben zur Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)

Die Gesellschaft hat außer einem Geschäftsführer keine Arbeitnehmer.

(2) Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung (§ 285 Nr. 10 HGB)

Geschäftsführer der Gesellschaft war im Geschäftsjahr bis zum 13. September 2004 Herr Peter Vahle, Diplom-Kaufmann, Mülheim an der Ruhr.

Seit dem 13. September 2004 wird die Gesellschaft durch den alleinigen Geschäftsführer, Herrn Dusan Rajcic-Niehoff, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten.

(3) Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.016,03 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.



Dusan Rajcic-Niehoff  
- Geschäftsführer -

Düsseldorf den 11.04.2005

## **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers und Schlussbemerkung**

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich den Jahresabschluss zum 31.12.2004 für das Geschäftsjahr 2004 der

**Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH,  
Düsseldorf**

unter dem Datum vom 12.04.2005 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachstehend wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH:

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung zu geben.

Ich habe meine 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 ordnungsgemäßer Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Feststellung 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 Jahresabschlüssen überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

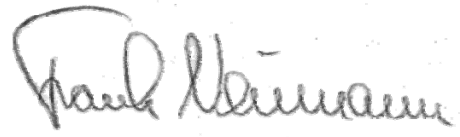
Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung gibt.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfern.

Datum der Berichtsabgabe:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paul Neumann". The signature is written in a cursive style with a large initial 'P'.

Berlin den 12.04.2005

Dipl.-Kfm. Frank Neumann

**Bilanz** der Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH, Düsseldorf  
zum **31. Dezember 2003**

<b>AKTIVA</b>		
	31.12.2003 EUR	31.12.2002 TEUR
<b>A. Umlaufvermögen</b>		
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<b>23.407,45</b>	<b>24</b>
<b>Gesamt</b>	<b><u>23.407,45</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>PASSIVA</b>		
	31.12.2003 EUR	31.12.2002 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25
II. Verlustvortrag	- 3.401,15	- 2
III. Jahresfehlbetrag	- 1.191,40	- 1
	<b><u>20.407,45</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
- Sonstige Rückstellungen	3.000,00	2
<b>Gesamt</b>	<b><u>23.407,45</u></b>	<b><u>24</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung** der Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH, Düsseldorf  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003

	2003 EUR	2002 TEUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.191,40	1
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>- 1.191,40</b>	<b>- 1</b>
3. Jahresfehlbetrag	<b>-2.016,03</b>	<b>- 1</b>

Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH, Düsseldorf

**Anhang für das Geschäftsjahr vom 1.1.2004 bis zum 31.12.2004**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	71
<b>II.</b>	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	71
<b>III.</b>	Erläuterungen zur Bilanz	71
	(1) Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)	71
	(2) Verbindlichkeiten	71
<b>IV.</b>	Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	71
	Kostenverfahren	71
<b>V.</b>	Sonstige Angaben	71
	(1) Angaben zur Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)	71
	(2) Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung (§ 285 Nr. 10 HGB)	71
	(3) Ergebnisverwendungsvorschlag	71

#### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 ist nach den gesetzlichen Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbHG erstellt. Angaben, die entweder in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, wurden grundsätzlich in den Anhang aufgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren vor Berücksichtigung der Gewinnverwendung aufgestellt (§ 275 Abs. 2 HGB).

#### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden mit der erforderlichen Sorgfalt und in ausreichender Höhe gebildet. Sie enthalten alle hierunter auszuweisenden Verpflichtungen in der Höhe, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungswert passiviert.

#### **III. Erläuterungen zur Bilanz**

(1) Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)  
Die sonstigen Rückstellungen betreffen Jahresabschlusskosten.

(2) Verbindlichkeiten  
Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### **IV. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung Kostenverfahren**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### **V. Sonstige Angaben**

(1) Angaben zur Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)  
Die Gesellschaft hat außer einem Geschäftsführer keine Arbeitnehmer.

(2) Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung (§ 285 Nr. 10 HGB)  
Geschäftsführer der Gesellschaft war im Geschäftsjahr bis zum 13. September 2004 Herr Peter Vahle, Diplom-Kaufmann, Mülheim an der Ruhr.

Seit dem 13. September 2004 wird die Gesellschaft durch den alleinigen Geschäftsführer, Herrn Dusan Rajcic-Niehoff, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten.

(3) Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.191,40 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.



Dusan Rajcic-Niehoff  
- Geschäftsführer -

Düsseldorf den 11.04.2005

## **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers und Schlussbemerkung**

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich den Jahresabschluss zum 31.12.2003 für das Geschäftsjahr 2003 der

**Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH,  
Düsseldorf**

unter dem Datum vom 12.04.2005 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachstehend wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH:

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung zu geben.

Ich habe meine 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 ordnungsgemäßer Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Feststellung 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 Jahresabschlüssen überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

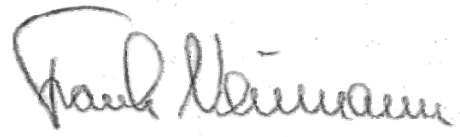
Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung gibt.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfern.

Datum der Berichtsabgabe:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paul Neumann". The signature is written in a cursive style with a large initial 'P'.

Berlin den 12.04.2005

Dipl.-Kfm. Frank Neumann

## **ANLAGE II - Gesellschaftsvertrag**

### **GESELLSCHAFTSVERTRAG**

#### **§ 1**

#### **Firma, Sitz, Geschäftsjahr**

- (1) Die Gesellschaft führt die Firma  
  
Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH
- (2) Sie hat ihren Sitz in Düsseldorf
- (3) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung in das Handelsregister und endet am 31.12. des Jahres des Eintrages.

#### **§ 2**

#### **Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. Tätigkeiten gemäß § 1 KWG sind ausgeschlossen; ebenso Tätigkeiten nach § 34c der Gewerbeverordnung.

Die Gesellschaft kann Unternehmen gleicher Art und ähnlicher Art erwerben und sich daran beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen errichten. Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu allen sonstigen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich erscheinen.

#### **§ 3**

#### **Bekanntmachung und Gründungsaufwand**

- (1) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.
- (2) Die Gesellschaft trägt den durch ihre Gründung entstandenen Aufwand für Steuern, Gerichts- und Notarkosten bis zu einem Betrag von 1.250,00 Euro (i.W. eintausendzweihundertundfünfzig Euro). Etwaige Mehrkosten trägt der Gesellschafter.

#### **§ 4**

#### **Stammkapital, Stammeinlagen und Einbringung**

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 Euro (i.W. fünfundzwanzigtausend Euro).
- (2) Das Stammkapital ist in voller Höhe in bar eingezahlt worden.

## **§ 5 Gesellschafterversammlung**

- (1) Zu jeder Gesellschafterversammlung sind sämtliche Gesellschafter mit der Angabe des Zwecks und der Tagesordnung zu laden.
- (2) Eine nicht ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse nur fassen, wenn sämtliche Gesellschafter vertreten sind und kein Widerspruch gegen die Beschlussfassung erhoben wird.
- (3) Alljährlich findet innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für die Erstellung des Jahresabschlusses eine ordentliche Gesellschafterversammlung statt:

Diese beschließt über:

- a. die Feststellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr;
  - b. die Ergebnisverwendung
  - c. die Entlastung der Geschäftsführer;
  - d. die Wahl eines eventuell zu bestellenden Abschlussprüfers.
- (4) Im Falle der Nichteinigung über den Jahresabschluss ist die Entscheidung des Abschlussprüfers für alle Gesellschafter bindend.

## **§ 6 Stimmrecht**

- (1) Je 500,00 Euro (i.W. fünfhundert Euro) eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme.
- (2) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung vertreten lassen. Die Vertretungsbefugnis muss der Gesellschafterversammlung durch schriftliche Vollmacht nachgewiesen werden.

## **§ 7 Beschlussfassung**

- (1) Die Beschlüsse der Gesellschafter werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen des vertretenen Stammkapitals gefasst, so weit nicht im Gesetz oder im Gesellschaftervertrag etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 60 v. H. des Stammkapitals vertreten sind. Ist dies nicht der Fall, so ist unverzüglich eine neue Versammlung einzuberufen. Die zweite Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlussfähig.

## **§ 8 Auflösung**

Die Auflösung der Gesellschaft kann nur mit Zustimmung aller Gesellschafter beschlossen werden.

## **§ 9 Geschäftsführung und Vertretung**

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam, oder durch einen Geschäftsführer mit einem Prokuristen vertreten.
- (2) Durch Beschluss der Gesellschafter können Geschäftsführer zur Alleinvertretung ermächtigt und/oder von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.
- (3) Die Gesellschafterversammlung hat das Recht, eine für die Geschäftsführung verbindliche Geschäftsordnung zu beschließen.
- (4) Die Gesellschafterversammlung hat das Recht, Geschäftsführer von gesetzlichen Wettbewerbsverboten sowohl persönlich wie in Ihrer Eigenschaft als organschaftlicher Vertreter von anderen Gesellschaften durch Gesellschafterbeschluss freizustellen.

## **§ 10 Rechte und Pflichten der Gesellschafter**

- (1) Die Gesellschafter können durch Beschluss den Geschäftsführern allgemeine oder besondere Weisungen erteilen, zu deren Beachtung die Geschäftsführer verpflichtet sind.
- (2) Jeder Gesellschafter kann das ihm gemäß § 51a GmbHG zustehende Recht, die Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen der Gesellschaft einzusehen, durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person als Vertreter wahrnehmen lassen.

## **§ 11 Jahresabschluss**

Die Geschäftsführer haben in der gesetzlichen vorgeschriebenen Frist nach Abschluss eines Geschäftsjahres den Jahresabschluss und, soweit gesetzlich vorgeschrieben, den Lagebericht aufzustellen und ggf. mit dem Prüfungsbericht sowie mit einem Vorschlag über die Ergebnisverwendung der ordentlichen Gesellschafterversammlung vorzulegen. Der Jahresabschluss ist nach den gesetzlichen Vorschriften und Gliederungen zu erstellen.

## **§ 12 Gewinnverwendung**

- (1) Die Gesellschafter haben Anspruch auf den Jahresüberschuss zzgl. eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages.
- (2) Eine Einstellung des Gewinns oder eines Teils davon in Gewinnrücklagen kann mit einfacher Mehrheit aller vertretenen Gesellschafter beschlossen werden

### **§ 13 Abtretung von Geschäftsanteilen**

- (1) Geschäftsanteile können nur mit Zustimmung aller Gesellschafter abgetreten, verkauft, geteilt oder belastet werden. Der Gesellschafter, der über seine Geschäftsanteile verfügen will, ist bei der Abstimmung ebenfalls stimmberechtigt.
- (2) Unbeschadet des Zustimmungserfordernisses nach Absatz (1) steht im Falle einer Veräußerung von Geschäftsanteilen den übrigen Gesellschaftern ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht unterliegt den gesetzlichen Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches

### **§ 14 Einziehung**

- (1) Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist zulässig.
- (2) Die Einziehung von Geschäftsanteilen eines Gesellschafter ohne dessen Zustimmung ist zulässig wenn:
  - a. der Geschäftsanteil von einem Gläubiger des Gesellschafter gepfändet oder sonst wie in diesen vollstreckt wird und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von 2 Monaten, spätestens bis zur Verwertung des Geschäftsanteils aufgehoben sind;
  - b. über das Vermögen des Gesellschafter das Insolvenzverfahren eröffnet, oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
  - c. in der Person eines Gesellschafter ein seine Ausschließung rechtfertigender Grund vorliegt.
- (3) Steht ein Geschäftsanteil mehreren Mitberechtigten ungeteilt zu, so ist die Einziehung auch zulässig, wenn deren Voraussetzungen nur in der Person eines Mitberechtigten vorliegen.
- (4) Die Einziehung wird durch die Geschäftsführer aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses erklärt. Bei der Beschlussfassung steht dem betroffenen Gesellschafter kein Stimmrecht zu.

### **§ 15 Einziehungsvergütung**

- (1) Machen Gesellschafter bei der Abtretung von Geschäftsanteilen an Dritte von ihrem satzungsmäßigen Vorkaufsrecht Gebrauch, oder wird die Einziehung von Geschäftsanteilen beschlossen, haben die ausscheidenden Gesellschafter Anspruch auf eine Vergütung.
- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Gesellschaft aus, so hat er als Abfindung Anspruch auf den Verkehrswert des Geschäftsanteils unter Ausschluss einer Berücksichtigung eines etwa vorhandenen Firmenwertes. Können der ausscheidende und die verbleibenden Gesellschafter sich über die Höhe des Verkehrswertes nicht verständigen, so soll ein durch die Wirtschaftsprüferkammer in Düsseldorf benannter Sachverständiger, der über die Qualifikation eines Wirtschaftsprüfers verfügen muss, als Schiedsgutachter verbindlich über die Höhe des Verkehrswertes entscheiden. Maßgebend für die Ermittlung des Verkehrswertes ist die auf den letzten Stichtag vor dem Ausscheiden vorliegende ordnungsgemäß festgestellte Jahresbilanz.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag des Ausscheidens noch entstandene Gewinne und Verluste bleiben bei der Ermittlung außer Betracht. An diesen Gewinnen bzw. Verlusten ist der Ausscheidende an dem Tag des Ausscheidens auch sonst nicht beteiligt. Ebenso nimmt der Ausscheidende an den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften nicht teil.

- (3) Nachträgliche Änderungen der Jahresabschlüsse der Gesellschaft infolge steuerlicher Außenprüfungen bleiben auf die Einziehungsverfügung ohne Einfluss.
- (4) Das Abfindungsguthaben ist in drei gleichen Jahresraten auszuführen, die erste Zahlung hat spätestens sechs Monate nach dem Tag des Ausscheidens zu erfolgen. Das Abfindungsguthaben ist ab dem Tag des Ausscheidens mit 2% über dem jeweiligen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank zu verzinsen.

### **§ 16 Erbfall**

Soweit natürliche Personen Gesellschafter sind oder werden, wird die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Mehrere Erben eines verstorbenen Gesellschafters sind verpflichtet, innerhalb einer Frist von einem Monat einen gemeinsamen Bevollmächtigten aus ihrer Mitte zu bestellen, der die Gesellschafterrechte vertritt, sofern dies nicht durch einen Testamentsvollstrecker geschieht. Solange ein gemeinsam Bevollmächtigter nicht bestellt ist, ruhen alle Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts.

### **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

## ANLAGE III - Treuhandvertrag

### TREUHANDVERTRAG für eine Hypothekenanleihe

zwischen

der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Dusan Rajcic-Niehoff, Kaiserswerther Straße 109, 40476 Düsseldorf

- nachstehend "**Emittentin**" genannt -

und

Herrn Rechtsanwalt Hans K. Lehne, geschäftsansässig Königsallee 64, 40212 Düsseldorf

- nachstehend "**Treuhänder**" genannt -

#### **Präambel:**

Die Emittentin möchte eine hypothekarisch gesicherte Inhaberschuldverschreibung („**Hypothekenanleihe**“) im Nennbetrag von EUR 20.000.000,00 ausgeben. Grundlage der Hypothekenanleihe sind die als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen, die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

Die grundpfandrechtliche Besicherung der Forderung aus der Inhaberschuldverschreibung erfolgt durch die Eintragung von nachrangigen Grundpfandrechten („**Grundpfandrechte**“) in den Grundbüchern von Immobilien, die von der Emittentin unter Beachtung bestimmter Investitionskriterien erworben werden („**Anlageobjekte**“). Den Erwerb der Anlageobjekte wird die Emittentin zum wesentlichen Teil durch Bankkredite finanzieren, die durch erstrangige Grundpfandrechte abgesichert sind.

Die Grundpfandrechte werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt, dass der Treuhänder die Grundpfandrechte im Innenverhältnis ausschließlich zugunsten der Inhaber der Hypotheken-Anleihe („**Anleihegläubiger**“) verwaltet. Die Anleihegläubiger bilden insofern im Innenverhältnis eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich der Grundpfandrechte.

Aufgabe des Treuhänders ist es, die Auszahlung der von den Anleihegläubigern eingezahlten Gelder („**Anlagegelder**“) an die Emittentin sowie die Bestellung, Verwaltung und Freigabe der Grundpfandrechte nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhändervertrages und der Anleihebedingungen (Anlage 1) zu kontrollieren. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

## § 1 Treuhand

1. Die Emittentin beauftragt den Treuhänder mit der Vornahme der nachfolgenden Tätigkeiten:
  - 1.1 Sämtliche Anlagegelder werden von den Anleihegläubigern auf ein Treuhandkonto bei der Sparkasse KölnBonn („Zahlstelle“) überwiesen, über das die Emittentin nur gemeinsam mit dem Treuhänder verfügen kann (so genanntes „Und-Konto“). Von den Anlagegeldern werden (i) die Mittel für den Erwerb der Anlageobjekte bestritten und (ii) eine liquide Barreserve an die Emittentin ausgezahlt.
  - 1.2 Der Treuhänder gibt die Anlagegelder auf Anforderung der Emittentin in Höhe des 16fachen der Jahres-Nettomiete (kalt) eines zu erwerbenden Anlageobjekts frei, soweit ihm von der Emittentin der Erwerb einer Einzelhandelsimmobilie durch Vorlage eines entsprechenden notariellen Kaufvertrages nachgewiesen wird und sichergestellt ist, dass die von der Emittentin für den Erwerb angeforderten Anlagegelder durch ein im Rang unmittelbar hinter den finanzierenden Banken liegendes Grundpfandrecht abgesichert sind, das zugunsten des Treuhänders eingetragen wird (§ 1.3). Da die Emittentin gemäß ihrer Investitionskriterien Immobilien lediglich zu einem maximalen Kaufpreis in Höhe der 13fachen Jahres-Nettomiete (kalt) erwirbt, erhält sie bei jeder Freigabe durch den Treuhänder einen Betrag in Höhe von mindestens einer 3fachen Jahres-Nettomiete (kalt) des jeweils zu erwerbenden Objekts als Liquiditätsreserve ausgezahlt. Auf dieser Weise soll über die Zeit zur freien Verfügung der Emittentin eine Liquiditätsreserve von bis zu Euro 10.000.000 aufgebaut werden.
  - 1.3 Nach der Freigabe von Anlagegeldern durch den Treuhänder wird die Zahlstelle auf Grundlage des als **Anlage 2** beigefügten Vertrages prüfen, ob das von der Emittentin für einen Erwerb ausgewählte Anlageobjekt den in § 7.1 der Anleihebedingungen (Anlage 1) definierten Investitionskriterien entspricht.
    - 1.3.1 Sollte die Zahlstelle auf Grundlage ihrer Prüfung einer Auszahlung der Anlagegelder an die Emittentin nicht innerhalb von 5 Bankarbeitstagen nach Freigabe durch den Treuhänder und Vorlage der für eine Prüfung notwendigen Unterlagen durch die Emittentin schriftlich und unter Angabe einer Begründung widersprechen, gilt die Freigabe als durch die Zahlstelle genehmigt.
    - 1.3.2 Im Fall eines schriftlichen Widerspruchs durch die Zahlstelle hat der Treuhänder seinerseits anhand geeigneter Unterlagen, die ihm die Emittentin zur Prüfung zur Verfügung zu stellen hat, zu überprüfen, ob ein von der Emittentin ausgewähltes Anlageobjekt den in § 7.1 der Anleihebedingungen (Anlage 1) definierten Investitionskriterien entspricht. Das Ergebnis seiner Prüfung wird der Emittentin und der Zahlstelle innerhalb einer Frist von 10 Bankarbeitstagen nach Zugang des Widerspruchs und Vorliegen der für eine Prüfung notwendigen Unterlagen schriftlich mitteilen.

- 1.3.3 Sollte der Treuhänder auf Grundlage seiner Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass ein von der Emittentin ausgewähltes Anlageobjekt den Investitionskriterien in § 7.1 der Anleihebedingungen entspricht, werden die von der Emittentin zur Freigabe angeforderten Anlagegelder unverzüglich ausgezahlt. Kommt der Treuhänder zum Ergebnis, dass ein von der Emittentin ausgewähltes Anlageobjekt den Investitionskriterien in § 7.1 der Anleihebedingungen nicht entspricht, werden die Anlagegelder für dieses Objekt nicht an die Emittentin ausgezahlt. Die Entscheidung des Treuhänders ist dabei für Emittentin und Zahlstelle endgültig und verbindlich.
  - 1.4 Auf das Treuhandkonto eingezahlte Anlagegelder, die vom Treuhänder noch nicht gemäß § 1.1.2 freigegeben sind, werden von der Emittentin und dem Treuhänder gemeinsam mit der Maßgabe angelegt, dass die Anlagegelder jederzeit verfügbar sein müssen und Rendite und Sicherheit der Anlagegelder in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Grundsätzlich soll deshalb eine Anlage in Geldmarktfonds oder vergleichbaren Finanzinstrumenten erfolgen.
2. Die Emittentin verpflichtet sich, neben der Eintragung nachrangiger Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger noch folgende weitere Maßnahmen zu treffen:
- 2.1 Die Emittentin verpflichtet sich schon jetzt, diejenigen Grundpfandrechte, die von den finanzierenden und im ersten Rang vor den Anleihegläubigern abgesicherten Banken freigegeben werden, an den Treuhänder abzutreten, der diese dann gemäß dem folgenden § 1.3 für die Anleihegläubiger verwaltet. Gleiches gilt für etwaige Ansprüche auf Rückgewähr von Grundpfandrechten, die der Emittentin gegenüber den finanzierenden Banken zustehen.
  - 2.2 Die Emittentin tritt zu Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger schon jetzt sämtliche Mietforderungen, die ihr zukünftig gegenüber Mietern der Anlageobjekte bzw. einer zwischengeschalteten Vermietungsgesellschaft zustehen, an den Treuhänder ab, soweit die Mietforderungen nicht schon als Sicherheit an die finanzierenden Banken abgetreten werden müssen. Die zur Sicherheit abgetretenen Forderungen werden vom Treuhänder für die Anleihegläubiger verwaltet und gegenüber den jeweiligen Schuldnern nur dann geltend gemacht, wenn die Emittentin mit ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern in Verzug gerät und trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht leistet. § 1.4 gilt entsprechend.
3. Der Treuhänder vertritt die Anleihegläubiger wie folgt:
- 3.1 Die Grundpfandrechte werden von der Emittentin zugunsten des Treuhänders bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Grundpfandrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.

- 3.2 Die Vertretungsmacht des Treuhänders umfasst alle Verfügungen über die Grundpfandrechte. Darüber hinaus ist der Treuhänder berechtigt und verpflichtet, die Anleihegläubiger bei der gerichtlichen Geltendmachung der Grundpfandrechte zu vertreten.
  - 3.3 Der Treuhänder wird bei der Löschung von Grundpfandrechten im Grundbuch mitwirken, deren Laufzeit endet oder die in sonstiger Weise, etwa im Rahmen eines Austauschs von Sicherheiten, frei werden.
  - 3.4 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Hypotheken-Anleihe Zug um Zug gegen Nachweis, dass die Anlagegelder an die Anleihegläubiger zurückgezahlt wurden, zur Mitwirkung bei der Löschung der Grundpfandrechte verpflichtet.
  - 3.5 Der Treuhänder ist berechtigt, auch während der Laufzeit der Hypotheken-Anleihe auf Verlangen der Emittentin bei der Löschung von Grundpfandrechten mitzuwirken, soweit gewährleistet ist, dass die Emittentin eine gleichwertige Besicherung beschafft.
4. Für den Fall, dass die Emittentin die den Anleihegläubigern aus der Hypotheken-Anleihe zustehenden Zinsen oder – bei fälliger Rückzahlung der Hypotheken-Anleihe – die Anlagegelder nicht auszahlt, gilt folgendes:
- 4.1 Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Treuhänders, für die Anleihegläubiger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Anlagegelder zu verlangen.
  - 4.2 Für den Fall, dass die Emittentin – gleich aus welchem Grund – nicht in der Lage ist, bei Fälligkeit Zahlungen an die Anleihegläubiger zu leisten, werden Emittentin und Treuhänder zunächst einvernehmlich festlegen, welche Maßnahmen notwendig sind, um eine Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern zu gewährleisten. Der Treuhänder wird sich bemühen, an einer gütlichen Lösung mitzuwirken. Gelingt eine gütliche Einigung nicht, ist der Treuhänder verpflichtet, die Maßnahmen einzuleiten, die zur Verwertung der mit den von ihm verwalteten Grundpfandrechten belasteten Anlageobjekte notwendig sind.
  - 4.3 Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem jeweiligen Insolvenzverwalter für die von ihm verwalteten Grundpfandrechte, mit denen Anlageobjekte belastet sind, das gesetzliche Absonderungsrecht (§§ 47, 49 Insolvenzordnung) geltend machen. Der Treuhänder wird in diesem Fall die zur Verwertung der betroffenen Anlageobjekte notwendigen Schritte einleiten.

- 4.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Anlageobjekten sind auf dem bei der Zahlstelle für die Anlagegelder eingerichteten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten einschließlich der dem Treuhänder gemäß § 2.4 zustehenden Vergütung – den Verwertungserlös unter den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Hypotheken-Anleihe verteilen.
5. Soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger notwendig ist, ist der Treuhänder gegenüber der Emittentin berechtigt, nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Hypotheken-Anleihe, die Anlageobjekte sowie die von ihm verwalteten Grundpfandrechte betreffen.
6. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Vertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Hypothekenanleihe, die Anlageobjekte oder die vom Treuhänder verwalteten Grundpfandrechte haben können.

## **§ 2**

### **Vergütung**

1. Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Vertrages jährlich eine angemessene Vergütung. Diese beträgt

**Euro 15.000,00 p.a. (netto)**

2. Spesen und sonstige Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis erstattet.
3. Die Vergütung gemäß § 2.1 ist jeweils im Voraus für das laufende Jahr zum 15. Januar eines jeden Jahres, zur Zahlung auf ein vom Treuhänder zu benennendes Konto fällig. Der Treuhänder wird spätestens sieben Bankarbeitstage vor Fälligkeit der Emittentin eine Rechnung mit Mehrwertsteuerausweis über die Treuhandvergütung stellen. Die anteilige Zahlung für das Jahr 2005 in Höhe von Euro 10.000,00 hat die Emittentin bereits an den Treuhänder geleistet.
4. Die Tätigkeit des Treuhänders im Fall einer Verwertung der von ihm verwalteten Grundpfandrechte gemäß § 1.4 ist gesondert mit dem einem Insolvenzverwalter zustehenden Honorar zu vergüten.

5. Die Parteien werden sich jeweils zum Jahresende, erstmals zum 31.12.2005, zusammensetzen, um die Vergütung gemäß § 2.1 anhand des beim Treuhänder tatsächlich angefallenen Arbeitsaufwandes zu überprüfen. Würde der tatsächliche Arbeitsaufwand auf Grundlage eines anwaltlichen Stundenhonorars von Euro 250,00 (netto) für das abgelaufene Jahr zu einer höheren oder geringeren Vergütung als der in § 2.1 vereinbarten führen, werden sich die Parteien einvernehmlich auf eine entsprechende Anpassung verständigen.

### **§ 3 Haftung**

1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten begründet, insbesondere nicht für die Zahlung von Zinsen aus der Hypotheken-Anleihe oder für Rückzahlung der Anlagegelder.
2. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten ist gegenüber Emittentin und Anleihegläubigern auf den von der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gedeckten Höchstbetrag von Euro 2.000.000,00 beschränkt. Die Emittentin hat auf eigene Kosten sicherzustellen, dass zugunsten des Treuhänders für die Laufzeit dieses Vertrages eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme abgeschlossen wird, die dem Haftungshöchstbetrag in diesem § 3.2 entspricht. Kommt die Emittentin dieser Obliegenheit nicht nach, entfällt ein etwaiger eigener Schadenersatzanspruch und die Emittentin hat den Treuhänder von etwaigen Schadenersatzansprüchen der Anleihegläubiger freizustellen.

### **§ 4 Laufzeit und Kündigung**

1. Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft, frühestens jedoch am 01.07.2005. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 10 Jahre. Er endet damit zum 30.06.2015.
2. Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von 12 Monaten zu Jahresende, erstmals zum 31.12.2006, gekündigt werden.
3. Im Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren.

**§ 6**  
**Sicherung der Anleihegläubiger**

1. Dieser Treuhandvertrag steht unter den auflösenden Bedingungen, dass dem Treuhänder seine Zulassung als Rechtsanwalt verliert oder freiwillig aufgibt, über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, der Treuhänder eine eidesstattliche Versicherung abgibt oder Vollstreckungsmaßnahmen in sein Vermögen erfolgen, die nicht innerhalb von vier Wochen wieder aufgehoben werden.
2. Mit Eintritt einer der auflösenden Bedingungen gemäß § 6.1 wird der Treuhänder in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Vollmachten – insbesondere auf die Bankvollmacht für das Treuhandkonto (§ 1.1.1) – verzichten und die für seine Löschung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abgeben.

**§ 7**  
**Schlussbestimmungen**

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur schriftlich vereinbart werden. Auch diese Schriftformklausel kann nur schriftlich geändert werden.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird der Vertrag dadurch in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch solch eine Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.

Düsseldorf, den

Düsseldorf, den

Emittentin

Treuhänder

## ANLAGE IV - Anleihebedingungen

### HYPOTHEKEN-ANLEIHEBEDINGUNGEN

#### § 1

#### BEGEBUNG UND EINTEILUNG DER TEILSCHULDVERSCHREIBUNG, VERBRIEFUNG

1. Die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH („Gesellschaft“) gewährt gegen die Einzahlung von Anleihekaptial mit einem Gesamtnennbetrag von **Euro 20.000.000,00 (in Worten: Euro zwanzig Millionen)** Teilschuldverschreibungen als Hypotheken-Anleihe zu den nachfolgenden Bedingungen.
2. Die Hypothekenanleihe ist eingeteilt in bis zu 20.000 untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen in Höhe von jeweils Euro 1.000,00, die auf den Inhaber lauten.
3. Die Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt a. M., bzw. bei Euroclear Brüssel, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Einzelurkunden ist ausgeschlossen.
4. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Geschäftsführers der Gesellschaft.

#### § 2

#### ERWERB VON TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, AUSGABE VON TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN

1. Jede natürliche und juristische Person kann Teilschuldverschreibungen durch Zeichnung des entsprechenden Kaufantrags und Annahme durch die Geschäftsführung der Gesellschaft erwerben. Die Mindestzeichnung beträgt Euro 1.000,00 (= ein Stück); die Zeichnungssumme muss durch 1.000 teilbar sein. Eine Beschränkung für den maximalen Erwerb besteht nicht.
2. Die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in die Depots der Zeichner erfolgt durch

das Clearingsystem der Clearstream Banking AG, Frankfurt a. M., bzw. von Euroclear, Brüssel.

#### § 3

#### VERZINSUNG

1. Die Teilschuldverschreibungen werden jeweils jährlich vom 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres mit 6 % p. a. (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 1. Juli 2005 und endet am 30. Juni 2006.
2. Die Ausschüttungen auf die Verzinsung sind jeweils am 1. Juli (Zinstermin) nachträglich fällig. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „Act./Act.“ berechnet.

#### § 4

#### LAUFZEIT, RÜCKZAHLUNG, KÜNDIGUNG, VERKAUF, RÜCKERWERB

1. Die Laufzeit der Hypotheken-Anleihe beginnt am 1. Juli 2005 und endet am 30. Juni 2015.
2. Die Gesellschaft verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 30. Juni 2015 zum Nennbetrag zurückzuzahlen. Fällt dieser Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
3. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, Teilschuldverschreibungen aus dieser E-

mission im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zurück zu erwerben.

4. In Übereinstimmung mit den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M., bzw. von Euroclear, Brüssel, können die Teilschuldverschreibungen als Miteigentumsanteil an der Globalurkunde jederzeit übertragen werden. Die Übereignung und der Verkauf bedürfen nicht der Genehmigung der Gesellschaft.

## **§ 5**

### **ZAHLSTELLE, ZAHLUNGSVERPFLICHTUNG**

1. Zahlstelle der Gesellschaft ist die Sparkasse KölnBonn. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen oder einzelne Zahlstellen zu widerrufen.
2. Die Gesellschaft verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen. Hierfür ist keine gesonderte Erklärung des jeweiligen Anleihegläubigers notwendig.
3. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M., bzw. Euroclear, Brüssel, zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Diese Überweisungen befreien die Gesellschaft von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.

## **§ 6**

### **BESICHERUNG DER ANLEIHE**

1. Die Besicherung der Hypotheken-Anleihe erfolgt durch die Bestellung nachrangiger Grundpfandrechte zugunsten des Treuhänders (§ 7), der die Grundpfandrechte für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, frei werdende vorrangige Grundpfandrechte bzw. Rückgewähransprüche hinsichtlich solcher Grundpfandrechte zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger an den Treuhänder abzutreten.

3. Die Gesellschaft ist weiterhin verpflichtet, zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger auch etwaige Mietforderungen gegenüber Mietern der zu erwerbenden Immobilien bzw. einer zwischengeschalteten Vermietungsgesellschaft an den Treuhänder abzutreten, soweit diese Forderungen nicht bereits an vorrangige Gläubiger abgetreten sind.

## **§ 7**

### **INVESTIRIONSKRITERIEN LIQUIDITÄTSRESERVE**

1. Die Erlöse aus der Emission der Anleihe werden von der Gesellschaft zweckgebunden für den Erwerb von ausgewählten Einzelhandelsimmobilien bzw. als Liquiditätsreserve genutzt. Grundlage für den Ankauf von Einzelhandelsimmobilien durch die Emittentin sind dabei folgende Kriterien:
  - Die Immobilie befindet sich in Städten mit mehr als 10.000 Einwohnern
  - Der Standort liegt in den alten Bundesländern einschließlich West-Berlin
  - Die Fertigstellung und der Bezug des Objekts liegen bei Abschluss des Kaufvertrags nicht länger als 24 Monate zurück oder werden spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags erfolgen.
  - Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt mindestens 900 m<sup>2</sup>; es stehen die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze zur Verfügung
  - Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerb vollzogen wird)
  - Das Objekt wird von namhaften Betreibern von Verbrauchermärkten, SB-Märkten, Fachmärkten oder Dis-

countern wie z.B. ALDI, LIDL, PLUS, REWE, EDEKA genutzt.

- Der Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten für die Immobilie darf das 13-fache der Jahresnettomiete nicht übersteigen
2. Aus dem Emissionserlös steht der Gesellschaft ein Betrag von bis zu Euro 10.000.000,00 als Liquiditätsreserve zur Verfügung. Die Liquiditätsreserve kann von der Gesellschaft nach eigenem Ermessen am Kapitalmarkt angelegt werden und dient dazu, Teilschuldverschreibungen zurück zu erwerben bzw. die Anleihe bei Fälligkeit (§ 4.2) zurückzuzahlen.

## **§ 8 TREUHAND**

1. Die Gesellschaft bestellt einen Treuhänder zur Vornahme der nachfolgenden Treuhandstätigkeiten. Das Anleihekaptal ist auf ein Konto einzuzahlen, über das die Gesellschaft nur mit dem Treuhänder gemeinsam verfügen kann.
2. Treuhänder für die Hypotheken- Anleihe ist der Rechtsanwalt Hans K. Lehne aus Düsseldorf. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.
3. Der Treuhänder gibt den auf dem Treuhandkonto eingezahlten Emissionserlös auf Anforderung der Gesellschaft in Höhe des 16fachen der Jahres-Nettomiete (kalt) eines zu erwerbenden Objekts frei, soweit ihm von der Gesellschaft der Erwerb einer Einzelhandelsimmobilie nachgewiesen wird und sichergestellt ist, dass der von der Gesellschaft für den Erwerb angeforderte Betrag durch ein im Rang unmittelbar hinter den finanzierenden Banken liegendes Grundpfandrecht abgesichert ist. Da die Gesellschaft gemäß ihrer Investitionskriterien (§ 7.1) Immobilien lediglich zu einem maximalen Kaufpreis in Höhe der 13fachen Jahres-Nettomiete (kalt) erwirbt, erhält sie bei jeder Freigabe durch den Treuhänder einen Betrag in Höhe von mindestens einer 3fachen

Jahres-Nettomiete (kalt) des jeweils zu erwerbenden Objekts als Liquiditätsreserve ausgezahlt. Auf dieser Weise soll über die Zeit zur freien Verfügung der Gesellschaft eine Liquiditätsreserve von bis zu Euro 10.000.000 aufgebaut werden.

4. Der Treuhänder ist verpflichtet, auf Verlangen der Gesellschaft bei der Löschung von Grundpfandrechten mitzuwirken, soweit die Gesellschaft den Nachweis erbringt, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger durch andere nachrangige Grundpfandrechte besichert sind. Der Treuhänder ist bei Rückzahlung der Hypotheken- Anleihe (§ 4.2) Zug um Zug zur Mitwirkung bei der Löschung von Grundpfandrechten verpflichtet, soweit ihm von der Gesellschaft der Nachweis der Rückzahlung des Anleihekaptals erbracht wurde.
5. Der Treuhänder hat den Anleihegläubigern und der Gesellschaft auf Anfrage über die von ihm im Rahmen seiner Tätigkeit getroffenen Feststellungen und Beobachtungen Auskunft zu erteilen. Der Treuhänder ist an Weisungen der Anleihegläubiger oder Gesellschaft nicht gebunden.
6. Der Treuhänder ist befugt, jederzeit die Bücher und Schriften der Gesellschaft einzusehen, soweit sie sich auf die Hypotheken-Anleihen und die der Sicherung dienenden Grundpfandrechte beziehen.
7. Der Treuhänder erhält von der Gesellschaft während der Laufzeit der Treuhandstätigkeit eine angemessene Vergütung. Diese beträgt jährlich Euro 15.000,00. In sehr aufwendigen oder schwierigen Einzelfällen, insbesondere im Fall der Verwertung der von ihm verwalteten Grundpfandrechte, kann diese Vergütung auch höher ausfallen. Im Rahmen der Treuhandstätigkeit anfallende Spesen und Gebühren sind gesondert von der Gesellschaft zu vergüten.

## **§ 9**

## **AUSGABE NEUER TEILSCHULDVERSCHREIBUN- GEN, BÖRSENOTIERUNG**

1. Die Gesellschaft behält sich vor, weitere Teilschuldverschreibungen zu gleichen oder anderen Bedingungen zu gewähren.
2. Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei einer neuen Schuldverschreibung besteht nur dann, wenn die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft dies beschließt.
3. Die Gesellschaft hat die Absicht, die Anleihe zum Handel an der Börse notieren zu lassen. Eine Verpflichtung für die Gesellschaft, die Börsennotierung zu beantragen, besteht jedoch nicht.

### **§ 10**

#### **BESTANDSSCHUTZ**

Der Bestand der Teilschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Gesellschaft berührt.

### **§ 11**

#### **BEKANNTMACHUNGEN**

Bekanntmachungen der Gesellschaft, die die Teilschuldverschreibungen betreffen, erfolgen im Handelsblatt.

### **§ 12**

#### **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

1. Die Anleihebedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist Sitz der Gesellschaft. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls Sitz der Gesellschaft. Für den Fall, dass der Anleihegläubiger seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik verlegt oder sein Wohnsitz im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Teilschuldverschreibung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die Gesellschaft nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt.

Düsseldorf, im Mai 2005

## Wertpapier-Kaufantrag

<b>1</b>	<b>Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH</b> Kaiserswerther Str. 109 40476 Düsseldorf Telefon: 0211 49 17 30 E-Mail: zinsprodukte@boetzelen.de	<b>Wertpapierbezeichnung</b> Boetzelen RheinMainHypo nachrangige 6 % Hypothekendarlehen Laufzeit: 01.07.2005 – 30.06.2015  <b>Fax: 0211 49 17 330</b>	<b>Fälligkeit</b> 30.06.2015  <b>Zinstermin</b> jährlich zum 01.07.	<b>Wertpapierkennzeichnung</b> WKN A0EPMO ISIN DE 000A0EPM07
----------	---	---	---	--

**2 Käufer / Zeichner**

Name / Vorname  Geburtsdatum

Straße  Hausnummer  Land

PLZ  Wohnort

Telefon  E-Mail

**3 Auftragsdaten**

Ich, der Unterzeichnende, zeichne und übernehme hiermit nachfolgend angegebene Summe bzw. bezeichnete Stückzahl der Boetzelen RheinMainHypo 6 % Hypothekendarlehen zum Ausgabekurs von Euro 1.000,00 (Stück) gemäß der Anleihebedingungen wie folgt\*:

<b>Stückzahl zum Nennwert á Euro 1.000,00</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 x <b>1.000,00 €</b> </div>	<b>Zeichnungsbetrag</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 €             </div>
<b>Zeichnungskonto/Treuhandkonto</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>Sparkasse KölnBonn</b>  <b>BLZ: 370 501 98</b>  <b>Konto Nr.: 909 329 1681</b> </div>	<b>Stückzinsen</b> + <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 €             </div>
Bitte überweisen Sie den Gesamtkaufpreis nur auf das o.g. Zeichnungskonto/Treuhandkonto bei der Sparkasse KölnBonn * bei Überzeichnung besteht kein Anspruch auf Zuteilung	<b>Gesamtkaufpreis</b> = <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 €             </div>

Zur Berechnung der Stückzinsen siehe beiliegende Kurzübersicht und Stückzinstabelle, oder lassen Sie das Feld ggf. frei und Boetzelen trägt die Stückzinsen für Sie ein.

**4 Einbuchung auf Wertpapierdepot**

Name des Kreditinstitutes

Name des Depotinhabers (falls nicht Zeichner)

BLZ  Wertpapierdepot-Nr.

**Datum/Unterschrift des Depotinhabers (falls nicht Zeichner)**

**Hinweis:** Der Vermittler/Berater dieser Zeichnung ist nicht zur Entgegennahme von Zahlungen des Käufers/Zeichners berechtigt.

**5 Empfangsbestätigung**

Ich bestätige hiermit den Erhalt des Wertpapierverkaufsprospektes zur Boetzelen RheinMainHypo nachrangige 6 % Hypothekendarlehen 2005/2015 der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH. Den Inhalt, insbesondere die dortigen Angabenvorbehalte und Risikohinweise habe ich gelesen und inhaltlich verstanden. Ich bestätige, dass meine Zeichnungserklärung nicht auf vom Verkaufsprospekt abweichenden Auskünften oder Informationen beruht. Ich willige in die elektronische Verarbeitung und Speicherung meiner Daten ein.

Ort / Datum

**X**   
 Unterschrift

**Widerrufsbelehrung**

**Widerrufsrecht**  
 Sie können diesen Wertpapierauftrag innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH, Kaiserswerther Str. 109, 40476 Düsseldorf.

**Widerrufsfolgen**  
 Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

**Finanzierte Geschäfte**  
 Haben Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanziert und widerrufen Sie den finanzierten Vertrag, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder der Rückgabe bereits zugeflossen ist, können Sie sich wegen der Rückabwicklung nicht nur an uns, sondern auch an Ihren Darlehensgeber halten.

Ort / Datum  **X**   
 Unterschrift

**6 Annahme des Zeichnungsantrages**

Ihr Zeichnungsantrag wird von der Geschäftsführung der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH bestätigt und eine Kopie anschließend an Sie zurückgesandt.

Ort / Datum  Unterschrift der Geschäftsführung

## Kurzübersicht für die Abwicklung Ihres Wertpapier-Kaufantrages

### Sie

- benötigen ein Depotkonto bei einem Kreditinstitut.
- legen den Tag fest, an dem Sie überweisen möchten.
- ermitteln den Gesamtkaufpreis.
- erteilen Ihrem Kreditinstitut den Überweisungsauftrag.
- senden den Kaufantrag am Tag der Überweisung – oder früher – an uns.

### Wir

- senden Ihnen eine Abrechnung mit der wir Zahlungseingang, Daten Ihres Wertpapierkaufs und den Wertpapierübertragungsauftrag zu Gunsten Ihres Depotkontos bestätigen.
- dürfen erst dann über das Kapital verfügen, wenn zuvor zu Gunsten der Anleger Hypotheken bestellt wurden.

### Die Sparkasse KölnBonn als Depotbank/Zahlstelle

- überträgt die Hypothekendarlehen auf das Wertpapierdepot bei Ihrer Hausbank.
- führt die Mittelverwendungskontrolle durch.

### 1. Wertpapier-Kaufantrag/Überweisung

#### Wichtiger Hinweis:

Zahlen Sie ausschließlich auf das Treuhandkonto:

Sparkasse KölnBonn  
Bankleitzahl 370 501 98  
Kontonummer 909 329 1681

Verwendungszweck:  
6 % Hypothekendarlehen 2005/2015  
Zeichner: unbedingt Name des Zeichners eintragen

Senden Sie Ihren Kaufantrag zeitgleich an dem Tag zu uns, an dem Sie Ihrem kontoführenden Kreditinstitut den Überweisungsauftrag erteilen. Hierzu können Sie den vorbereiteten Überweisungsträger benutzen.

Nur dann ist die rechtzeitige Einbuchung der Hypothekendarlehen in Ihr Wertpapierdepot vor dem nächsten Zinstermin gewährleistet.

### 2. So berechnen Sie den Kaufpreis

#### Bitte beachten Sie:

Liegt das Datum des Wertpapierkaufantrages und der Überweisungseingang auf dem Treuhandkonto **vor dem 01.07.2005**, sind **keine Stückzinsen zu entrichten**.

Liegt das Datum des Wertpapierkaufantrages und der Zahlungseingang auf dem Treuhandkonto **ab dem 01.07.2005**, benutzen Sie bitte zur Berechnung der Stückzinsen die beiliegende Stückzinstabelle.

Bitte achten Sie auf dem Kaufantragsformular bzw. in der Stückzinstabelle auf den angegebenen Mindestanlagebetrag (min. Euro 1.000,00). Ihr Kaufbetrag berechnet sich aus:

Stückzahl x Nennwert à Euro 1.000,00	=	Zeichnungsbetrag
	+	Stückzinsen
	=	<b>Gesamtkaufpreis</b>

#### Beispiel:

Kauf von Euro 8.000,00 Hypothekendarlehen zum 19.07.2005:

8 Stück x Euro 1.000,00	=	Euro 8.000,00
zzgl. Stückzinsen	=	Euro 27,60
Kaufpreis	=	<b>Euro 8.027,60</b>

Gerne sind wir Ihnen im Bedarfsfall bei der Berechnung der Stückzinsen behilflich. Rufen Sie uns einfach an, **Telefon 01805 006349 (12 Cent/min)** oder senden Sie uns eine E-Mail an: [zinsprodukte@boetzelen.de](mailto:zinsprodukte@boetzelen.de).

### 3. Abrechnung und Depoteinbuchung

Sie erhalten von uns eine Wertpapierabrechnung, wenn Ihr Kaufantrag bei uns und der entsprechende Kaufpreis auf dem Treuhandkonto eingegangen sind. Wir veranlassen dann unverzüglich die Übertragung der Hypothekendarlehen in das von Ihnen angegebene Wertpapierdepot.

### 4. Steuerliche Hinweise

Erhaltene Zinsen sind einkommensteuerpflichtig.  
Die von Ihnen gezahlten Stückzinsen können mit den erhaltenen Zinsen verrechnet werden.

## Tabelle für die Berechnung der Stückzinsen

Boetzelen RheinMainHypo  
nachrangige 6 % Hypothekendarlehen 2005/2015  
01.07.2005 bis 30.06.2015, jährliche Zinszahlung

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH

Kaiserswerther Str. 109  
40476 Düsseldorf  
Telefon: 0211 49 17 30  
Fax: 0211 49 17 330  
E-Mail: zinsprodukte@boetzelen.de

### Beispiele für die Benutzung dieser Tabelle

#### 1. Beispiel

Sie möchten **8 Stück** Hypothekendarlehen im Nennwert von Euro 1.000,00 – also **Euro 8.000,00** – erwerben und geben Ihrem Kreditinstitut am 19.07.2005 den Überweisungsauftrag.

Sie wählen in der Spalte „Datum“ den **19.07.2005** aus. Der Spalte rechts neben dem Wochentag entnehmen Sie aus der **Spalte Zins** den Wert **Euro 3,45**. Diesen Wert multiplizieren Sie mit 8 und erhalten den Stückzinsbetrag für den Wertpapier-Kaufantrag.

**Euro 3,45 multipliziert mit 8 = Euro 27,60 Stückzinsen**

In der Spalte **Gesamtkaufpreis** des Wertpapier-Kaufantrages tragen Sie den **Gesamtwert** in Höhe von (Euro 8.000,00 Zeichnungsbetrag + Euro 27,60 Stückzinsen) **Euro 8.027,60** ein.

#### 2. Beispiel

Bei einer Anlagensumme in Höhe von Euro 17.000,00, die am **17.10.2005** gekauft und überwiesen wird, entnehmen Sie aus der **Spalte Zins** den Wert **Euro 18,25**. Dieser Wert **multipliziert mit 17 ergibt Euro 310,25 Stückzinsen**; der **Gesamtkaufpreis beträgt dann Euro 17.310,25**. (Euro 17.000,00 Zeichnungsbetrag + Euro 310,25 Stückzinsen)

Datum	Wochentag	Zins
01.07.2005	Freitag	0,49
04.07.2005	Montag	0,99
05.07.2005	Dienstag	1,15
06.07.2005	Mittwoch	1,32
07.07.2005	Donnerstag	1,48
08.07.2005	Freitag	1,64
11.07.2005	Montag	2,14
12.07.2005	Dienstag	2,30
13.07.2005	Mittwoch	2,47
14.07.2005	Donnerstag	2,63
15.07.2005	Freitag	2,79
18.07.2005	Montag	3,29
19.07.2005	Dienstag	3,45
20.07.2005	Mittwoch	3,62
21.07.2005	Donnerstag	3,78
22.07.2005	Freitag	3,95
25.07.2005	Montag	4,44
26.07.2005	Dienstag	4,60
27.07.2005	Mittwoch	4,77
28.07.2005	Donnerstag	4,93
29.07.2005	Freitag	5,10
01.08.2005	Montag	5,59
02.08.2005	Dienstag	5,75
03.08.2005	Mittwoch	5,92
04.08.2005	Donnerstag	6,08
05.08.2005	Freitag	6,25
08.08.2005	Montag	6,74
09.08.2005	Dienstag	6,90
10.08.2005	Mittwoch	7,07

Datum	Wochentag	Zins
11.08.2005	Donnerstag	7,23
12.08.2005	Freitag	7,40
15.08.2005	Montag	7,89
16.08.2005	Dienstag	8,05
17.08.2005	Mittwoch	8,22
18.08.2005	Donnerstag	8,38
19.08.2005	Freitag	8,55
22.08.2005	Montag	9,04
23.08.2005	Dienstag	9,21
24.08.2005	Mittwoch	9,37
25.08.2005	Donnerstag	9,53
26.08.2005	Freitag	9,70
29.08.2005	Montag	10,19
30.08.2005	Dienstag	10,36
31.08.2005	Mittwoch	10,52
01.09.2005	Donnerstag	10,68
02.09.2005	Freitag	10,85
05.09.2005	Montag	11,34
06.09.2005	Dienstag	11,51
07.09.2005	Mittwoch	11,67
08.09.2005	Donnerstag	11,84
09.09.2005	Freitag	12,00
12.09.2005	Montag	12,49
13.09.2005	Dienstag	12,66
14.09.2005	Mittwoch	12,82
15.09.2005	Donnerstag	12,99
16.09.2005	Freitag	13,15
19.09.2005	Montag	13,64

Datum	Wochentag	Zins
20.09.2005	Dienstag	13,81
21.09.2005	Mittwoch	13,97
22.09.2005	Donnerstag	14,14
23.09.2005	Freitag	14,30
26.09.2005	Montag	14,79
27.09.2005	Dienstag	14,96
28.09.2005	Mittwoch	15,12
29.09.2005	Donnerstag	15,29
30.09.2005	Freitag	15,45
04.10.2005	Dienstag	16,11
05.10.2005	Mittwoch	16,27
06.10.2005	Donnerstag	16,44
07.10.2005	Freitag	16,60
10.10.2005	Montag	17,10
11.10.2005	Dienstag	17,26
12.10.2005	Mittwoch	17,42
13.10.2005	Donnerstag	17,59
14.10.2005	Freitag	17,75
17.10.2005	Montag	18,25
18.10.2005	Dienstag	18,41
19.10.2005	Mittwoch	18,58
20.10.2005	Donnerstag	18,74
21.10.2005	Freitag	18,90
24.10.2005	Montag	19,40
25.10.2005	Dienstag	19,56
26.10.2005	Mittwoch	19,73
27.10.2005	Donnerstag	19,89
28.10.2005	Freitag	20,05
31.10.2005	Montag	20,55

Die aufgeführten Einzahlungstermine sind Bankarbeitstage. Die oben dargestellte Stückzinsberechnung berücksichtigt 2 Tage Überweisungszeit im Gironetz der Banken.

## ANLAGE VI - G L O S S A R

### **Act./Act.**

Eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Zinsen taggenau berechnet werden. Es werden bei der Zinsberechnung die exakte Zahl der Tage, die seit dem letzten Zinstermin vergangen sind, und die genaue Zahl der Tage der laufenden Zinsperiode berücksichtigt.

### **Akzessorität / akzessorisch**

Die Akzessorität bezeichnet im Zivilrecht die Abhängigkeit eines Sicherungsrechts von der zu sichernden Schuld. Ist die zu sichernde Schuld erfüllt, erlischt das Sicherungsrecht von selbst.

Die Hypothek ist streng akzessorisch an die Forderung gebunden. Besteht die Forderung nicht mehr, so erlischt auch das Pfand. Das Pfand ist mit dem Erlöschen an den Eigentümer herauszugeben.

### **Asset Backed Securities (ABS)**

Über Asset Backed Securities werden nicht liquide Vermögensgegenstände (z. B.: langfristige Forderungen) in festverzinsliche, handelbare Wertpapiere (Inhaberschuldverschreibungen) überführt. Dabei werden die langfristigen Forderungen eines Unternehmens gepoolt und dienen der Besicherung der ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen. Der Cash Flow der so verbrieften Forderungen wird für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger verwendet.

### **Cash Flow**

Im bilanziellen Ergebnis eines Unternehmens sind eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise Abschreibungen und Rückstellungen enthalten, die sich nicht auf den realen Zahlungsfluss auswirken. Mit der Kennzahl Cash-Flow versucht man deshalb die wirklichen Zahlungsströme zu ermitteln. Der um bilanzielle, nicht zahlungswirksame Faktoren bereinigte bilanzielle Erfolg stellt somit den Cash-Flow als zahlungswirksamen, finanziellen Überschuss der Periode dar. **Freie Cash Flows** sind dem Unternehmen tatsächlich frei zur Verfügung stehende Zahlungsströme aus durch Umsatzerlöse erzielten Einzahlungsüberschüssen, wobei die Verkaufspreise auf Vollkostenbasis zu errechnen sind. Abzüglich aller finanziellen Verbindlichkeiten, dem Finanzamt gegenüber, den Fremdkapitalgebern gegenüber sowie Herausrechnung von in Investitionsplanungen etc. gebundenem Kapital, stehen diese Zahlungsströme dem Unternehmen zur Ausschüttung oder Thesaurierung zur Verfügung

### **Clearing**

Clearing (Abrechnen) ist die zentrale Verrechnung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Wertpapiertransaktionen mit dem Ergebnis, dass nur die sich zu Gunsten oder zu Lasten eines jeden Teilnehmers ergebenden Salden gutgeschrieben bzw. belastet werden. Über eine Clearingstelle wird die effiziente und sichere Abwicklung von Wertpapiergeschäften sowie die Wertpapierverwahrung und -verwaltung vorgenommen. Die Euroclear, Brüssel, und die Clearstream Banking AG, Frankfurt a. M., sind die bedeutendsten Clearingstellen für den deutschen Wertpapierhandel.

### **Darlehen**

Ein Darlehen ist gekennzeichnet durch die Hingabe von z. B. Geld mit der Verpflichtung des Darlehensnehmers, das Geld zu einem späteren Zeitpunkt zurückzuzahlen. In der Regel erhält der Darlehensgeber einen Zins.

### **Diversifikation**

Diversifikation bezeichnet die Verteilung der Geldanlage auf mehrere Regionen bzw. Länder, Branchen und Anlageformen. Hierbei wird das Ziel einer möglichst hohen Rendite bei einem gleichzeitig möglichst geringem Risiko infolge der Streuung der Investition verfolgt.

### **Emission**

Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne Zuhilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden. Die Emission von Wertpapieren dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.

### **Emittent**

Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, welches sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.

### **Festverzinsliche Wertpapiere**

Festverzinsliche Wertpapiere werden während ihrer gesamten Laufzeit zu einem fest vereinbarten unveränderlichen Satz verzinst. Sie können sowohl von der öffentlichen Hand als auch von privaten Unternehmen emittiert werden. Sie dienen der Kapitalbeschaffung. Festverzinsliche Wertpapiere verbinden eine gesicherte Rendite mit geringem oder sogar gar keinem Risiko. Das Risiko ergibt sich aus der Bonität des begebenden

Unternehmens bzw. Hoheitsträgers. Festverzinsliche Wertpapiere werden auch als Rentenwerte, Anleihen, Obligationen oder Schuldverschreibungen bezeichnet.

### **Geregelter Markt**

Der geregelte Markt ist ein seit 1987 an den deutschen Börsen eingerichtetes Marktsegment. Die mit der Zulassung zum geregelten Markt verbundenen Pflichten sind geringer als im amtlichen Markt (früher *amtlicher Handel*). Die Verpflichtung zur Veröffentlichung von Prospekten (Publizitätspflichten) besteht nicht. Auch müssen Mittragsteller keine Kreditinstitute sein. Es genügt, wenn sie *fachlich geeignet* und in der Lage sind, die Zuverlässigkeit des Emittenten nachzuweisen. Der Handel am geregelten Markt wird von freien Maklern durchgeführt. Die Kursermittlung erfolgt ähnlich wie im amtlichen Markt. Zielgruppe des geregelten Marktes sind Unternehmen kleinerer und mittlerer Größe (KMU), die Kapital über die Börse beschaffen wollen, da die Anforderungen an Mindestkapital und Stückvolumen geringer sind. Oft wird er auch als Vorstufe für die Einführung am amtlichen Markt benutzt.

### **Geschäftsbericht**

Ein Geschäftsbericht ist eine Ergänzung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Er enthält wichtige Hinweise auf die vergangene, gegenwärtige und zukünftige Entwicklung eines Unternehmens und ist eine der wichtigsten Informationsquellen für den Anleger.

### **Geschäftsmodell**

Ein Geschäftsmodell enthält eine *Beschreibung, welchen Nutzen* Kunden oder andere Partner des Unternehmens aus der Verbindung mit diesem Unternehmen ziehen können. Dieser Teil eines Geschäftsmodells wird auch *Value Proposition* genannt. Es beantwortet die Frage: *Welchen Nutzen stiftet das Unternehmen?* Neben dem *Was* und dem *Wie* beschreibt das Geschäftsmodell auch, welche Einnahmen das Unternehmen aus welchen Quellen generiert. Die zukünftigen Einnahmen entscheiden über den Wert des Geschäftsmodells und damit über seine Nachhaltigkeit. Es beantwortet die Frage: *Wodurch wird Geld verdient?*

### **Girosammelverwahrung**

Die Girosammelverwahrung bezeichnet die Art der Aufbewahrung von Wertpapieren bei einer depotführenden Bank. Jeweils gleiche Wertpapiere sind in einer Globalurkunde vereinigt, an der den Anlegern ein entsprechender Miteigentumsanteil am Gesamtbestand zusteht. Diese Form der Wertpapierverwal-

tung hat sich wegen des geringen Verwaltungsaufwands und niedrigerer Kosten weitgehend durchgesetzt.

### **Gläubigerversammlung**

Die Gläubigerversammlung ist das Gremium, das die Rechte der Gläubiger unter anderen auch gegenüber dem Schuldner wahrnimmt. Sie dient damit der Wahrnehmung der gemeinsamen Interessen der Gläubiger. Die Gläubigerversammlung wird vom Gericht berufen und geleitet und tagt nicht öffentlich.

### **Globalurkunde**

In einer Globalurkunde werden die Rechte aus einer Vielzahl von Wertpapieren, insbesondere Anleihen und Aktien, verbrieft. Globalurkunden dienen der Vereinfachung der Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren und haben inzwischen die effektiven Stücke praktisch vollständig abgelöst.

### **Grundbuch**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das alle Grundstücke eines Grundbuchbezirks enthält. Es genießt öffentlichen Glauben. Bei einem berechtigten Interesse kann jedermann Einsicht in das Grundbuch nehmen. Das Grundbuch besteht aus drei Abteilungen, wobei in der ersten Abteilung die Eigentumsverhältnisse des jeweiligen Grundstücks, in der zweiten die Lasten und Beschränkungen, und in der dritten Grundpfandrechte wie Hypotheken und Grundschulden aufgeführt sind.

### **Grundpfandrechte**

Grundstücke können mit Grundpfandrechten belastet werden, die in der dritten Abteilung des Grundbuches einzutragen sind. Grundpfandrechte dienen der Absicherung von Ansprüchen, z.B. aus Darlehen. Werden die Ansprüche nicht erfüllt, kann der Inhaber des Grundpfandrechtes die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, die vom Eigentümer zu dulden ist. Zu den Grundpfandrechten zählen insbesondere die Hypothek und die Grundschuld.

### **Grundschuld**

Eine Grundschuld ist eine dingliche Belastung eines Grundstücks, aus der eine bestimmte Geldsumme an den Grundschuldgläubiger zu zahlen ist. Die Grundschuld ist im Gegensatz zur Hypothek vom Bestand einer Forderung unabhängig und besteht auch nach vollständiger Tilgung einer Verbindlichkeit weiter.

### **Hypothek**

Eine Hypothek ermöglicht einem Gläubiger, im Fall der Nichterfüllung einer der Hypothek zu Grunde liegenden Forderung, die Befriedigung aus dem Grundstück. Die Hypothek ist im Gegensatz zur Grundschuld akzessorisch, d. h. ihr Bestehen ist Bestand der zu Grund liegenden Forderung abhängig. Nach Erfüllung der Verbindlichkeit erlischt das Recht aus der Hypothek automatisch.

### **Institutionelle Anleger**

Institutionelle Anleger sind auf die Verwaltung von Kundengeldern in oft mehrstufiger Millionenhöhe spezialisiert. Zu ihnen zählen Versicherungen, Pensions- und Investmentfonds, Bausparkassen usw.

### **ISIN (International Securities Identification Number)**

Die ISIN ist eine Internationale Wertpapieridentifikationsnummer.

### **Kapitalertragsteuer**

Die Kapitalertragsteuer ist eine Quellensteuer. Erträge aus z. B. Wertpapieren werden direkt bei dem emittierenden Unternehmen bzw. der Depotbank besteuert, um dem Fiskus einen schnellen und direkten Zugriff auf die Steuer zu ermöglichen. Die abgeführte Kapitalertragssteuer führt bei dem Anleger zu einer Steuergutschrift, die im Rahmen der persönlichen Einkommensbesteuerung berücksichtigt wird.

### **Käufermarkt/ Verkäufermarkt**

Käufermarkt und Verkäufermarkt bezeichnen zwei Extreme der Marktwirtschaft. Gemeint ist jeweils der Markt dessen Bedingungen durch den Käufer bzw. den Verkäufer festgelegt werden. Bedingungen sind Preisnachlässe, Vertragsbedingungen, Handelszeiten und Handelsorte.

### **Liquidität**

Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.

### **Mortgage Backed Securities (MBS)**

Es handelt sich um eine Form der Asset Backed Securities (ABS) mit der Besonderheit, dass die Zins- und Tilgungsleistungen aus den Inhaberschuldverschreibungen an Forderungen gebunden sind, die mit Grundpfandrechten besichert werden.

### **Mündelsicher**

Das von einem Vormund für sein Mündel verwaltete Kapitalvermögen muss nach §§ 1806 ff. BGB besonders sicher (mündelsicher) angelegt werden. Um eine Kapitalanlage als mündelsicher zu bezeichnen, muss sie vom Gesetzgeber ausdrücklich dazu erklärt werden.

### **Nachrangige Hypothek/ zweite Hypothek**

Unter nachrangiger Hypothek oder zweiter Hypothek versteht man den Darlehensbetrag, der über die erste Hypothek hinaus noch vergeben wird. Zur Absicherung dieses Darlehensbetrages wird eine Hypothek in das Grundbuch eingetragen. Dieses Grundpfandrecht rangiert im Rang jedoch hinter bereits bestehenden Grundpfandrechten. Dadurch ist das Risiko für den Kreditgeber höher, was die nachrangige Finanzierung oft teurer macht als erststellige Finanzierung. Mit der Tilgung der erststelligten Finanzierung rückt die zweite Hypothek an den ersten Rang.

### **Öffentlicher Glaube**

Mit öffentlichem Glauben bezeichnet man einen Begriff aus dem deutschen Sachenrecht. So ist zum Beispiel das Grundbuch mit öffentlichem Glauben ausgestattet: Rechte, die im Grundbuch verzeichnet sind, gelten als bestehend, nicht eingetragene gelten als nicht bestehend. Ein gutgläubiger Grunderwerb wird dadurch geschützt, wenn die Geschäftsfähigkeit der Parteien gegeben ist und diese laut Grundbuchstand über das Grundstück verfügen dürfen.

### **Portfolio**

Ein Portfolio ist der Gesamtbestand an Anlagen in Wertpapieren, Immobilien und sonstigen Vermögensarten, über den eine Person oder ein Unternehmen verfügt.

### **Prospekthaftung**

Die Haftung des Emittenten für Schäden, die dem Anleger wegen fahrlässiger, fehlerhafter, unvollständiger oder absichtlich irreführender Angaben im Verkaufsprospekt entstehen, wird als Prospekthaftung bezeichnet.

### **Rangordnung**

Sind im Grundbuch mehrere Rechte (z. B.: Grundpfandrechte) in einer Abteilung eingetragen, so wird der Rang nach der Reihenfolge der Eintragung bestimmt. Eine erstrangig eingetragene Sicherheit ist ranghöher als sämtliche sonstigen im Grundbuch verzeichneten Rechte. Die Reihenfolge der Befriedigung der im Grundbuch eingetragenen Rechte im Falle der zwangsweisen Verwertung einer Immobilie richtet sich nach deren Rangfolge.

### **Rendite**

Der Begriff Rendite (Synonyme: Rentabilität, Ertragsrate, Kapitalverzinsung, Verzinsungssatz etc) - ist ein Fachbegriff der Finanzmärkte. Die Rendite gibt das Verhältnis des Gewinns zu den Ausgaben an und wird meist in Prozent und auf Jahresbasis gemessen. Die bekannteste Renditekennzahl ist der Zinssatz. Der Begriff ist jedoch nicht scharf definiert - es existiert eine ganze Reihe von verschiedenen Renditebegriffen für verschiedene Anwendungen.

### **Rückgewähranspruch**

Ein Rückgewähranspruch ist der Anspruch des Kreditnehmers auf Rückgabe der freien Grundschulden nach Wegfall des Sicherungszwecks. Werden freie Sicherheiten nicht freigegeben, so liegt eine Übersicherung zu Gunsten des Kreditgebers vor. Diese Ansprüche auf Rückgabe können in Form von Abtretung auf andere Kreditgeber übertragen werden. Dieses Verfahren wird häufig zur zusätzlichen Absicherung der Kreditgeber verwendet, die zur Sicherung ihrer Forderung bereits eine nachrangige Hypothek im Grundbuch besitzen.

### **Securitization**

(deutsch: **Verbriefung**) bedeutet die Schaffung von handelbaren Wertpapieren (englisch: *Securities*) aus Forderungen oder Eigentumsrechten im weitesten Sinne. Beispiele für verbrieft Rechte sind Commercial Papers, Mortgage Backed Securities und Asset Backed Securities. In den letzten Jahren ist ein zunehmender Trend zur Verbriefung von Eigentumsrechten zur Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten des Emittenten zu beobachten. Die Verbriefung geschieht häufig mittels sog. Special Purpose Vehicles (Zweckgesellschaften). Gesellschaften deren einziger Zweck die Emission dieser Wertpapiere ist und deren Vermögen aus den in diese Gesellschaft eingebrachten Eigentumsrechten besteht.

### **Sicherungsabtretung**

Während bei der Sicherungsübereignung bewegliche Sachen zur Kreditsicherung herangezogen werden, ist es mit der Sicherungsabtretung möglich, Rechte *ab-*

*zutreten*. Zur Abtretung geeignete Rechte sind ähnlich wie bei der Verpfändung z.B. Rechte aus Mietverträgen, Forderungen aus Arbeitsverträgen oder aus Lieferung und Leistung. Wird der Schuldner von der Abtretung benachrichtigt, so muss er an den neuen Rechtsinhaber leisten.

### **Special Purpose Vehicle**

Ein Special Purpose Vehicle (SPV) ist eine **Zweckgesellschaft**, meist für Zwecke der Unternehmensfinanzierung. In SPVs für Finanzierungszwecke werden Vermögensgegenstände eingebracht, um diese Rechte dann anschließend verbrieft zu können oder auf andere Art und Weise über standardisierte Eigentumsrechte verfügen zu können.

### **Stückzinsen**

Stückzinsen gleichen den Vorteil eines Anlegers beim Erwerb einer Anleihe innerhalb der laufenden Zinsperiode aus. Dem Anleger steht der volle Zinsanspruch für die Zinsperiode zu, obwohl dem Unternehmen das Kapital nur teilweise zur Verfügung steht. Den bis zum Kauf der Anleihe entstandenen Zinsanspruch hat der Käufer mit dem Erwerb zu erstatten.

### **Zweckgesellschaft**

Ein Unternehmen kann gegründet werden, um ein enges und genau definiertes Ziel zu erreichen (z. B. um ein Leasinggeschäft, Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten oder eine Verbriefung von Finanzinstrumenten durchzuführen). Solch eine Zweckgesellschaft kann die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, eines Treuhandfonds, einer Personengesellschaft oder einer anderen Nicht-Kapitalgesellschaft haben. Zweckgesellschaften werden oft mit rechtlichen Vereinbarungen gegründet, die der Entscheidungsmacht ihres Vorstands, Treuhänders oder des Managements der Zweckgesellschaft strenge und manchmal dauerhafte Schranken auferlegen. Häufig legen diese Bestimmungen fest, dass die Geschäftspolitik, die die laufende Tätigkeit der Zweckgesellschaft festlegt, nicht geändert werden kann.

**Herausgeber:**

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
Kaiserswerther Straße 109  
40476 Düsseldorf

Telefon +49 (0) 211 491730  
Telefax +49 (0) 211 4917330  
E-Mail [zinsprodukte@boetzelen.de](mailto:zinsprodukte@boetzelen.de)  
Internet [www.boetzelen.de](http://www.boetzelen.de)

**Mittelverwendungskontrolle:**

Sparkasse KölnBonn

**Treuhänder:**

Hans K. Lehne

**Management:**

Geschäftsführung:  
Dusan Rajcic-Niehoff  
Düsseldorf



**BOETZELEN**