

## Wertpapierprospekt

# 6 % Hypothekenanleihe der Boetzelen RheinMainHypo 2006 / 2016

Direktplatzierung von hypothekarisch gesicherten  
festverzinslichen Wertpapieren

**Emissionsvolumen: bis zu 20.000.000,00 Euro**

WKN: A0JQAG  
ISIN: DE000A0JQAG2

Stand: Juni 2006



**BOETZELEN**



## VORWORT

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

die Anforderungen an eine Geldanlage sind hoch. Schließlich sollen attraktive Renditen mit einem möglichst geringen Risiko gepaart werden. In einer besonders viel versprechenden Form verbindet dies die Anlage in die Immobilien der Top-SB-Märkte, wie ALDI, LIDL, REWE, PLUS und EDEKA. Bisher allerdings war diese Anlagekategorie Investoren vorbehalten, die über entsprechende finanzielle Mittel verfügen. Zudem bedeutete der Kauf ein Investment auf Jahre, war doch die Weiterveräußerung der Märkte nur als ganzes möglich. Hier setzt die Boetzelen Hypothekenanleihe neue Akzente. Sie verbindet die Vorteile nachhaltiger Mieterträge der SB-Märkte mit den Vorzügen des fungiblen Handels einer börsennotierten Anleihe.

Was haben Sie als Anleger davon? Eine Nominalverzinsung von 6% bei bösentäglicher Handelsmöglichkeit, ab einer Anlagesumme von 1.000,00 Euro.

Unsere erste börsennotierte Anleihe haben wir im September 2005 erfolgreich platziert. Seitdem wird das Papier im geregelten Markt der Düsselddorfer Bösre gehandelt. In Kursen von aktuell 103%, also über dem Ausgabepreis, zeigt sich die Attraktivität dieser Anlageform.

Für uns Ansporn, Ihnen auch bei der jetzt zur Platzierung anstehenden zweiten Boetzelen 6% Hypothekenanleihe wieder ein interessantes Investment zu bieten.

Die Anlagekriterien wurden erweitert:

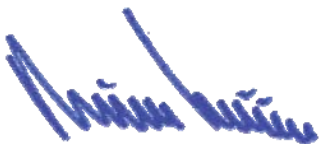
Wir investieren nun auch in Standorte, deren Einzugsgebiet weniger als 10.000 Einwohner aufweist – in Bayern beispielsweise haben diese Märkte quasi eine Monopolstellung, mit entsprechender Performance.

Zudem können nun bis zu 25% des Immobilienbestandes aus nicht SB-Märkten bestehen. Hier setzen wir z.B. auf Wohneinheiten, Arztpraxen, Schnellgastronomie oder Bäcker. Diese als Fachmarktzentren positionierten Einzelhandelsimmobilien sind derzeit ausgesprochen gefragt.

Wir laden Sie ein, auch bei der zweiten Boetzelen 6% Hypothekenanleihe dabei zu sein. Investieren Sie in ein themenfokussiertes deutsches festverzinsliches Immobilienwertpapier.

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Ihr



D. Rajcic-Niehoff  
- Geschäftsführer -

Düsseldorf im Juni 2006



# **Wertpapierprospekt**

der Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH

## **Nachrangige 6 % Hypothekenanleihe**

durch nachrangige Grundpfandrechte besicherte  
Inhaber-Teilschuldverschreibung der

### **Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH**

in Höhe von bis 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):**  
A0JQAG

**International Securities Identification Number (ISIN):**  
DE000A0JQAG2

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS</b>	<b>10</b>
<b>I.</b>	<b>Wichtige Hinweise</b>	<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen</b>	<b>10</b>
<b>III.</b>	<b>Angaben zur Emittentin</b>	<b>11</b>
1.	Hintergrund	11
2.	Emission der ersten Hypothekenanleihe in 2005	11
3.	Geschäftsmodell der Emittentin	12
3.1	Erwerb von Einzelhandelsimmobilien	12
3.2	Finanzierung	14
3.3	Absicherung der Anleger	14
3.4	Verwendung der Anlagegelder und Kontrolle	15
3.4.1	Mittelverwendungskontrolle durch Sparkasse KölnBonn	15
3.4.2	Treuhänder - Rechtsanwälte CMS Hasche Sigle	16
3.5	Liquiditätsreserve	16
3.6	Tilgung	17
3.7	Börsenzulassung der Anleihe 2006	17
3.8	Fazit	18
<b>IV.</b>	<b>Zusammenfassung der Risikofaktoren</b>	<b>18</b>
1.	Allgemeiner Hinweis	18
2.	Zusammenfassung der wesentlichen Risiken	18
2.1	Vorzeitige Rückzahlung	18
2.2	Ausfall der nachrangigen Sicherung	19
2.3	Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung	19
2.4	Fehlende Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe	19
2.5.	Verflechtungen	19
<b>B.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN</b>	<b>20</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeiner Risikohinweis</b>	<b>20</b>
<b>II.</b>	<b>Grundsätzlicher Hinweis</b>	<b>20</b>
<b>III.</b>	<b>Allgemeine unternehmerische Risiken</b>	<b>20</b>
<b>IV.</b>	<b>Spezielle unternehmerische Risiken</b>	<b>20</b>
1.	Marktrisiken	20
2.	Investitions-Risiko	20
3.	Fehlinvestitions-Risiko	21
4.	Plan-Divergenzen	21
5.	Personalrisiko	22
6.	Investitionen in sonstigen Anlagen	22
<b>V.</b>	<b>Anleihe-spezifische Risiken</b>	<b>22</b>
1.	Fremdfinanzierung der Anleihe 2006	22
2.	Veräußerbarkeit der Anleihe 2006/ Kursrisiken	23
<b>VI.</b>	<b>Risiken aus der Besicherung der Anleihe 2006</b>	<b>23</b>
<b>VII.</b>	<b>Steuerliche Risiken</b>	<b>23</b>

<b>VIII. Gesetzliche Risiken</b>	<b>23</b>
<b>C. ANGABEN ZU DEN SCHULDVERSCHREIBUNGEN</b>	<b>24</b>
<b>I. Verantwortliche Personen</b>	<b>24</b>
<b>II. Verwendung des Emissionserlöses</b>	<b>24</b>
<b>III. Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen</b>	<b>24</b>
1. Grundlagen	24
2. Rechtsverhältnisse	24
3. Ausstattung, Verbriefung und Verwaltung	25
4. Bedingungen der Hypothekenanleihe	25
5. Wertpapierkennnummer und International Securities Identification Number (WKN/ISIN)	30
6. Beschlüsse zur Emission der Schuldverschreibungen	30
7. Angebotszeitraum	30
8. Übertragbarkeit, Veräußerbarkeit, Vererbbarkeit	30
9. Handelbarkeit	30
10. Bekanntmachungen	31
11. Mitwirkungsrechte	31
12. Information der Anleger	31
13. Staatliche Kontrolle und Aufsicht	31
14. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand	31
<b>IV. Bedingungen des Angebotes</b>	<b>31</b>
1. Bezug der Hypothekenanleihe	31
2. Ausgabe	32
3. Auslieferung der Hypothekenanleihe	32
4. Stückzinsen	32
5. Zeichnungsvolumen	32
6. Hinterlegungsstelle	32
<b>V. Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland</b>	<b>33</b>
1. Allgemeiner Hinweis	33
2. Besteuerung der Zinserträge	33
2.1 Privatvermögen	33
2.2 Betriebsvermögen	33
3. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	34
4. Stückzinsen	34
5. Erbschafts- und Schenkungssteuer	34
6. Sonstige Steuern	34
<b>D. ANGABEN ZUR EMITTENTIN</b>	<b>35</b>
<b>I. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin</b>	<b>35</b>
1. Firma, Gründung, Handelsregister und Sitz	35
2. Unternehmenszweck	35
3. Jüngste Geschäftstätigkeit	35
4. Laufende und geplante Investitionen	35
4.1 Laufende Investitionen	35
4.2 Geplante Investitionen	36

<b>II. Geschäftsüberblick</b>	<b>36</b>
1. Haupttätigkeitsbereiche	36
1.1 Geschäftsmodell der Emittentin	36
1.2 Investitionskriterien für den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien	37
2. Wichtigste Märkte	39
2.1 Märkte, auf den die Emittentin tätig ist	39
2.2 Immobilienmarkt	39
2.3 Lebensmitteleinzelhandel	40
2.4 Wettbewerbsposition der Emittentin	41
<b>III. Organisationsstruktur</b>	<b>42</b>
1. Die Boetzelen Gruppe	42
2. Die Emittentin innerhalb der Boetzelen-Gruppe	42
3. Gesellschaftsrechtliche Struktur für das Geschäftsmodell der Emittentin	43
3.1 Boetzelen Anlagen GmbH	43
3.2 Boetzelen Vermietung GmbH	44
3.3 Rechtliche und steuerliche Hintergründe sowie Funktionsweise dergewählten Struktur	44
<b>IV. Trendinformationen</b>	<b>45</b>
1. Geschäftsentwicklung nach Schluss des letzten Geschäftsjahres	45
2. Aussichten für das laufende Geschäftsjahr	45
2.1 Aufbau des Portfolios 2006	45
2.2 Planungen	45
<b>V. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane</b>	<b>45</b>
1. Geschäftsführung	45
2. Gesellschafterversammlung	46
3. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie oberes Management/Interessenkonflikte	46
<b>VI. Praktiken der Geschäftsführung</b>	<b>46</b>
<b>VII. Gesellschafterstruktur</b>	<b>46</b>
<b>VIII. Ausgewählte Finanzinformationen</b>	<b>47</b>
<b>IX. Abschlussprüfer</b>	<b>48</b>
<b>X. Gerichts- und Schiedsverfahren</b>	<b>48</b>
<b>XI. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage nach Schluss des letzten Geschäftsjahres</b>	<b>48</b>
<b>XII. Wesentliche Verträge</b>	<b>48</b>
1. Treuhandvertrag	48
2. Vertrag über die Begleitung zur Börsennotierung der Anleihe	49
3. Verträge mit Banken	49
3.1 Kreditverträge zur Finanzierung des Portfolios 2005	49
3.2 Vertrag über Zahlstelle und Mittelverwendungskontrolle	49
4. Verträge innerhalb der Boetzelen Gruppe	49
4.1 Darlehensvertrag Boetzelen KG	49
5. Mietverträge	50
<b>XIII. Einsehbare Dokumente</b>	<b>50</b>

<b>E. FINANZINFORMATIONEN UND SONSTIGE ANLAGEN</b>	<b>51</b>
Anlage I – Liquiditätsplanung 2006 - 2016	52
Anlage II – Konzernabschluss zum 31.12.2005	66
Anlage III – Erklärung zum Einzelabschluss 2005	96
Anlage IV – Jahresabschluss zum 31.12.2004	98
Anlage V – Kapitalflussrechnung 2003 und 2004	104
Anlage VI – Treuhandvertrag	110
Anlage VII – Zeichnungsschein	118
Anlage VIII – Glossar	120

## A. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS

### I. Wichtige Hinweise

Diese Zusammenfassung betrifft den vorliegenden Wertpapierprospekt („**Wertpapierprospekt**“) der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH („**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“) für die Begebung von bis zu 20.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennwert von je EUR 1.000,00, die durch nachrangige Grundpfandrechte auf noch zu erwerbenden Immobilien besichert werden („**Schuldverschreibungen**“ oder „**Hypothekenanleihe**“ oder „**Anleihe 2006**“)

Die Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Informationen aus diesem Wertpapierprospekt über die Emittentin, die Wertpapiere und die damit verbundenen Risiken. Sie soll lediglich als Einführung zum Wertpapierprospekt verstanden werden. Potenzielle Erwerber sollen deshalb ihre Entscheidung zur Anlage in Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Wertpapierprospektes stützen. Er wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung die steuerlichen und anderen in Bezug auf die Wertpapiere wichtigen Gesichtspunkte sorgfältig zu lesen und sich gegebenenfalls von einem Rechts-, Steuer-, Finanz- und/oder sonstigen Berater diesbezüglich beraten zu lassen. Potenzielle Erwerber sollten insbesondere den Abschnitt „Risikofaktoren“, welcher bestimmte, mit der Anlage in die Wertpapiere verbundene Risiken hervorhebt, sorgfältig durchlesen, um zu entscheiden, ob die Wertpapiere eine für sie geeignete Anlage sind.

Die Emittentin weist darauf hin, dass für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretenden Erwerber in Anwendung der jeweils anwendbaren einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten der Europäischen Union die Kosten für die Übersetzung des Wertpapierprospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte.

Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Potenzielle Erwerber sollten beachten, dass die Emittentin nicht auf Grund dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden kann, es sei denn, die Zusammenfassung ist irreführend, unrichtig und widersprüchlich, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Wertpapierprospektes gelesen werden.

### II. Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen

Die Emittentin bietet im Wege eines öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von EUR 20.000.000,00 mit einer Stückelung von jeweils EUR 1.000,00 Nennbetrag je Schuldverschreibung an. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01.07.2006 mit 6 % jährlich verzinst. Die Zinsen werden jeweils nachträglich am 01.07. eines jeden Jahres, dem Zinszahlungstag, erstmalig am 01.07.2007 gezahlt.

Die Schuldverschreibungen werden über ihre gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, D-60487 Frankfurt am Main, verwahrt wird. Es ist beabsichtigt, die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse zu beantragen.

Die Schuldverschreibungen sollen durch zweitrangige Grundpfandrechte auf den von der Gesellschaft zu erwerbenden Einzelhandelsimmobilien besichert werden. Diese werden von einem durch die Emittentin zu Gunsten der Inhaber der Schuldverschreibungen („**Anleihegläubiger**“ oder „**Anleger**“) bestellten Treuhänder gehalten und verwaltet. Treuhänder der Anleihegläubiger ist die Rechtsanwaltssozietät CMS Hasche Sigle, Geschäftsadresse: Bankstraße 1, 40476 Düsseldorf („**Treuhänder**“).

Die Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.06.2016 einschließlich und werden am 01.07.2016 zurückgezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, ab dem 30.09.2009 nach vorausgegangener Kündigung mit zweiwöchiger Frist die Schuldverschreibungen ganz oder teilweise vorzeitig zu ihrem Nennwert nebst aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen. Ferner ist die Emittentin berechtigt, jederzeit Schuldverschreibungen am Markt zurückzukaufen.

Die Schuldverschreibungen werden während der Angebotsfrist vom 06.06.2006 bis zum 30.06.2006 in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten.

Der Ausgabepreis entspricht dem Nennbetrag zuzüglich anfallender Stückzinsen.

### **III. Angaben zur Emittentin**

#### **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 – zu der die Emittentin gehört – 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.

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 hat die Boetzelen Gruppe einen neuen Trend in den Bedürfnissen der Anleger erkannt. 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.

#### **2. Emission der ersten Hypothekenanleihe in 2005**

Vor dem geschilderten Hintergrund hat die Emittentin im Jahr 2005 innerhalb der Boetzelen Gruppe einen neu entwickelten Geschäftsbereich übernommen: Die Verbriefung von Mieteinnahmen aus Einzelhandelsimmobilien, die von der Emittentin auf Grundlage einer Reihe von Investitionskriterien erworben werden, in Wertpapiere, die von Investoren später auch an einer Börse gehandelt werden können. Wesentlich ist dabei vor allem der Abschluss bzw. die Übernahme langfristiger Mietverträge mit bekannten und mit nachhaltiger Bonität ausgestatteten Mietern aus dem Einzelhandelsektor wie ALDI, PLUS oder LIDL.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Geschäftsmodells hat die Emittentin im Sommer 2005 erstmalig eine Anleihe im Volumen von EUR 20,0 Mio. mit 10jähriger Laufzeit begeben, die mit jährlich 6 % verzinst wird und aufgrund der Absicherung der Investoren durch (nachrangige) Grundpfandrechte als „Hypothekenanleihe“ am Markt angeboten wurde („**Anleihe 2005**“).

Die Anleihe 2005 wurde zwischenzeitlich voll platziert, wobei ein Bestand im Volumen von etwa EUR 2,0 Mio. zurzeit noch innerhalb der Boetzelen Gruppe gehalten wird, und wird im geregelten Markt an der Börse zu Düsseldorf gehandelt.

Mit dem Erlös aus der Anleihe 2005 sowie zusätzlichen Bankkrediten hat die Emittentin per 18.05.2006 ein Portfolio – bestehend aus insgesamt 17 Einzelhandelsimmobilien an unterschiedlichen Standorten in Deutschland – mit einem Volumen von EUR 40,0 Mio. aufgebaut („**Portfolio 2005**“).

Folgende Einzelhandelsimmobilien hat die Emittentin (per 18.05.2006) für das Portfolio 2005 bereits erworben:

#### Objekte Beurkundungsstand 18.05.2006

Datum Beurkundung	Betreiber	Standort	Kaufpreis	Jahres- Nettomiete	JNM- Faktor	6% KNK	Inv. Vol.
17.03.2006	Lidl	Tönisvorst	2.065.000,00	163.200,00	12,65	129.062,50	2.194.062,50
27.09.2005	Plus/Bäcker	Neunkirchen-Seelscheid	2.042.800,00	165.600,00	12,34	122.568,00	2.165.368,00
07.07.2005	Plus	Münster-Hiltrup	2.050.000,00	172.800,00	11,86	123.000,00	2.173.000,00
19.12.2005	Plus/Bäcker	Moers-Kapellen	2.150.000,00	174.000,00	12,36	129.000,00	2.279.000,00
04.05.2006	Rewe/Getränke	Velbert/Langenberg	3.443.102,10	279.927,00	12,30	206.586,13	3.649.688,23
20.07.2005	Plus/Bäcker	Bielefeld-Heepen	2.005.000,00	168.216,00	11,92	120.300,00	2.125.300,00
11.08.2005	Plus/Bäcker	Borken-Gemen	1.800.000,00	146.180,00	12,31	108.000,00	1.908.000,00
23.12.2005	Aldi	Engelskirchen	2.500.000,00	199.992,00	12,50	150.000,00	2.650.000,00
07.04.2006	Lidl/Kik	Erolzheim	2.840.210,00	228.588,00	12,43	177.513,13	3.017.723,13
22.12.2005	Netto/Edeka	Celle	1.600.000,00	128.160,00	12,48	96.000,00	1.696.000,00
28.03.2006	Plus	Kaufering	1.740.000,00	136.800,00	12,72	108.750,00	1.848.750,00
22.12.2005	Aldi	Naila	1.800.000,00	138.960,00	12,95	108.000,00	1.908.000,00
30.01.2006	Plus/Bäcker	Saarbrücken Brebach- Fechingen	2.325.000,00	186.000,00	12,50	139.500,00	2.464.500,00
16.03.2006	Lidl/Bäcker	Ense-Niederense	1.842.120,00	149.766,00	12,30	115.132,50	1.957.252,50
13.04.2006	REWE u. a.	Hiddenhausen	3.900.000,00	310.171,20	12,57	243.750,00	4.143.750,00
17.02.2006	Aldi/Bäcker	Fröndenberg	1.800.000,00	144.000,00	12,50	108.000,00	1.908.000,00
17.02.2006	Plus/Bäcker	Gelsenkirchen	2.310.000,00	184.800,00	12,50	138.600,00	2.448.600,00
		bereits beurkundet:	38.213.232,10	3.077.160,20	12,42	2.323.762,25	40.536.994,35
		Gesamt:	38.213.232,10	3.077.160,20		2.323.762,25	40.536.994,35

### 3. 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 gedeckten, festverzinslichen, börsentäglich handelbarem Immobilienwertpapier.

#### 3.1 Erwerb von Einzelhandelsimmobilien

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.

Vor diesem Hintergrund plant die Gesellschaft, entsprechend dem bereits bei der Anleihe 2005 bewährten Konzept, auf Grundlage konkreter definierter Investitionskriterien Verbrauchermärkte, Discounter, SB-Märkte und Fachmärkte anzukaufen und so ein zweites Portfolio von Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 40,0 Mio. aufzubauen („**Portfolio 2006**“). Der Schwerpunkt wird dabei wie bei der Anleihe 2005 auf neue Einzelhandelsimmobilien gelegt, die von namhaften Großdiscountern wie z.B. PLUS, 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 Erlöse aus der Emission der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe werden von der Emittentin zweckgebunden für den Erwerb von ausgewählten Einzelhandelsimmobilien bzw. zum Aufbau einer Liquiditätsreserve von bis zu EUR 10,0 Mio. genutzt.

Grundlage für den Ankauf von Einzelhandelsimmobilien durch die Emittentin sind dabei folgende Kriterien:

- Die Lage und Erreichbarkeit für Konsumenten und langfristige Perspektive der Liegenschaft muss von einem der folgenden namhaften Betreiber für gut befunden worden sein:

- |   |   |
|---|---|
| 1. EDEKA-Gruppe                                   | 21. Tegut (Gutberlet Stiftung & Co)                           |
| 2. Rewe-Gruppe                                    | 22. OHG Fegro/Selgross Gesellschaft für Grosshandel mbH & Co. |
| 3. Schwarz-Gruppe                                 | 23. Handelshof-Gruppe   |
| 4. Aldi-Gruppe                                    | 24. Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH & Co. KG                   |
| 5. Metro-Gruppe                                   | 25. Fielmann AG   |
| 6. Tengelmann-Gruppe                              | 26. Fressnapf Tiernahrungs GmbH                               |
| 7. Lekkerland GmbH & Co. KG                       | 27. Heurich GmbH & Co. KG                                     |
| 8. Schlecker                                      | 28. Frito Getränkemarkt GmbH                                  |
| 9. dm-Drogeriemarkt GmbH & Co                     | 29. HOL' AB Getränkemarkte GmbH                               |
| 10. Norma Lebensmittelfilialbetrieb GmbH & Co. KG | 30. Dursty Getränkemarkte GmbH                                |
| 11. Bunting-Gruppe                                | 31. Markgrafen Getränke-Vertrieb GmbH                         |
| 12. Wasgau AG                                     | 32. Trinkgut Fachdiscount GmbH                                |
| 13. Dirk Rossmann GmbH                            | 33. G.M. Geins e.K.   |
| 14. McDonalds Deutschland Inc.                    | 34. Getränke Hoffmann GmbH                                    |
| 15. Burger King GmbH                              | 35. Getränkeland Heidebrecht GmbH & Co. KG                    |
| 16. Kamps AG (Kamps Bakeries GmbH)                | 36. Orterer Getränkemarkte GmbH                               |
| 17. Aral KG                                       | 37. Apollo-Optik Holding GmbH & Co. KG                        |
| 18. Esso Deutschland GmbH                         | 38. Zeeman textielSupers GmbH                                 |
| 19. Shell Deutschland Oil GmbH                    | 39. G+W Wahler der Modemarkt GmbH                             |
| 20. Total Deutschland GmbH                        |   |

- Als namhaft im Sinne der Investitionskriterien gelten zusätzlich auch solche Betreiber, die selbst oder innerhalb eines Konzerns, dem sie angehören, im letzten Geschäftsjahr einen Umsatz von mindestens EUR 150,0 Mio. erzielt haben;
- Der Standort liegt in den alten Bundesländern einschließlich Berlin und Umgebung, wobei der Standort nicht weiter als 25 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt sein darf;
- Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerb vollzogen wird);
- Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt mindestens 699 qm zzgl. gesetzlich vorgeschriebener Parkplätze;
- Die Objekte werden zu 75 % von Betreibern genutzt, die als namhaft im Sinne der Investitionskriterien anzusehen sind;
- Bis zu 25 % des Portfolios 2006 kann auch aus anderen Nutzungen bestehen;

- Die Emittentin ist nach eigenem Ermessen berechtigt, das Grundstück (ohne aufstehende Gebäude), das mit einer Einzelhandelsimmobilie bebaut ist, nicht zu erwerben, sondern sich durch den jeweiligen Eigentümer ein Erbbaurecht an diesem Grundstück einräumen zu lassen;
- Der Kaufpreis der Immobilie ohne Erwerbsnebenkosten darf das 15-fache der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen.

### 3.2 Finanzierung

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.

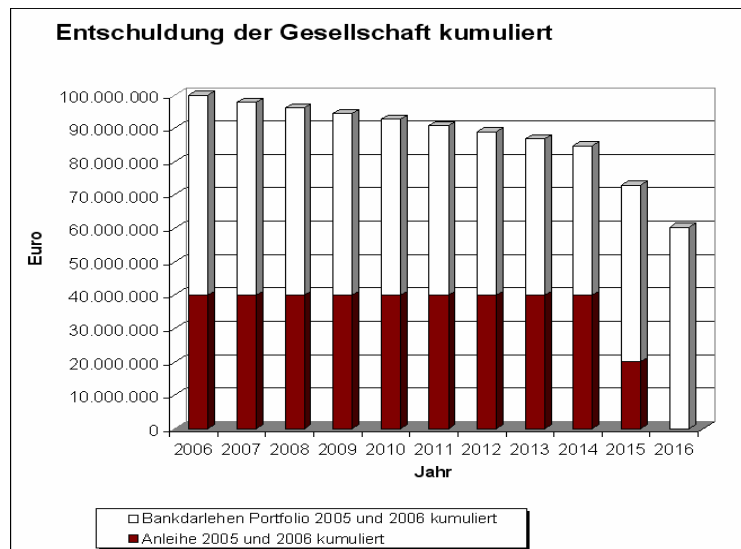
Die an die Anleger aus der Anleihe jährlich zu zahlenden Zinsen werden nach der Ergebnisprognose der Gesellschaft aus den geplanten Mieteinnahmen des Portfolios 2006 von jährlich bis zu EUR 3.077.000,00 erwirtschaftet. Nach Bedienung der Zinsverpflichtungen aus Bankkrediten, die die Gesellschaft zum Erwerb der Immobilien aufnehmen muss, verbleibt aus den Mieteinkünften ein freier Cashflow von durchschnittlich jährlich EUR 2.068.180,00. Aus diesem Cashflow erhalten die Anleihegläubiger als Verzinsung auf die Anleihe einen Betrag von jährlich bis zu EUR 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 EUR 7,5 Mio. zu tilgen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Tilgung in Höhe von EUR 750.000,00 pro Jahr.

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

### 3.3 Absicherung der Anleger

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 – die Emittentin reduziert ihre Verbindlichkeiten über die Laufzeit der Anleihen 2005 und 2006 von anfänglich EUR 100,0 Mio. um ca. EUR 40,0 Mio. auf ca. EUR 60,0 Mio. – 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 Emissionserlös der Anleihe 2006 ist ein Anteil von bis zu EUR 10.000.000,00 als Liquiditätsreserve vorgesehen. Diese Reserve wird von der Gesellschaft am Kapitalmarkt – nach den Planungen zu einer durchschnittlichen Rendite von 4,5 % 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 werden – wie im Fall der Grundpfandrechte hinter den vorrangig abzusichernden Banken – zur zusätzlichen Sicherung der Anleger an den Treuhänder angetreten werden.

### 3.4 Verwendung 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 EUR 10.000.000,00.

Die Gesellschaft kann eine Immobilie nur ankaufen, wenn zuvor eine Mittelverwendungskontrolle durchgeführt wurde und 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 Kaufpreisan teil durch ein im Rang unmittelbar hinter den finanzierenden Banken liegendes Grundpfandrecht abgesichert werden wird.

#### 3.4.1 Mittelverwendungskontrolle durch Sparkasse KölnBonn

Die Gesellschaft hat mit der Sparkasse KölnBonn einen Servicevertrag abgeschlossen, in dem sich die Sparkasse verpflichtet hat, vor Ankauf einer Immobilie durch die Gesellschaft eine Mittelverwendungskontrolle durchzuführen, indem sie das jeweilige von der Gesellschaft für einen Erwerb ausgewählte Objekt anhand der Investitionskriterien 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 Mittelverwendungskontrolle nicht innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen ihrerseits die Freigabe oder den Widerspruch, gilt die Freigabe durch die Mittelverwendungskontrolle als genehmigt.

### 3.4.2 Treuhänder - Rechtsanwälte CMS Hasche Sigle

Die Emittentin hat mit dem Treuhänder einen Treuhandvertrag abgeschlossen. Wesentliche Aufgaben des Treuhänders sind die Freigabe der zum Erwerb der Immobilien notwendigen Mittel vom Treuhandkonto sowie die Vertretung der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin.

#### 3.4.2.1 Freigabe von Mitteln

Der Treuhänder gibt den auf dem Treuhandkonto eingezahlten Emissionserlös auf Anforderung der Gesellschaft in Höhe des 16-fachen 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.

#### 3.4.2.2 Vertretung der Anleger

Grundsätzlich werden für jedes von der Emittentin erworbene Objekt Grundschulden in Höhe des 16-fachen der Jahresnettomiete eingetragen. Über den zur Sicherung der Forderungen der Anleihegläubiger dienenden Teil werden Grundschuld-Treuhandvereinbarungen zwischen der finanzierenden Bank und dem Treuhänder geschlossen.

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 bzw. im Treuhandwege von der jeweils finanzierenden Bank bestellt, für den Treuhänder gehalten und im Grundbuch der jeweiligen Immobilie eingetragen.

Eine Aushändigung in Form von Grundschuldbriefen ist nicht vorgesehen, d.h. den Anlegern bzw. dem Treuhänder werden keine Grundpfandbriefe ausgehändigt.

### 3.5 Liquiditätsreserve

Da die Emittentin gemäß ihrer Investitionskriterien Immobilien lediglich zu einem maximalen Kaufpreis in Höhe der 15-fachen Jahresnettokaltmiete erwirbt, erhält sie bei jeder Freigabe durch den Treuhänder einen Betrag in Höhe von mindestens einer Jahresnettokaltmiete des jeweils zu erwerbenden Objektes als Liquiditätsreserve ausgezahlt, wobei die Emittentin allerdings mit einem durchschnittlichen Kaufpreis inklusiv Kaufnebenkosten in Höhe des 13-fachen der jeweiligen Jahresnettokaltmiete plant. Auf diese Weise soll über die Zeit eine Liquiditätsreserve von bis zu EUR 10.000.000,00, die zur freien Verfügung der Emittentin steht, aufgebaut werden.

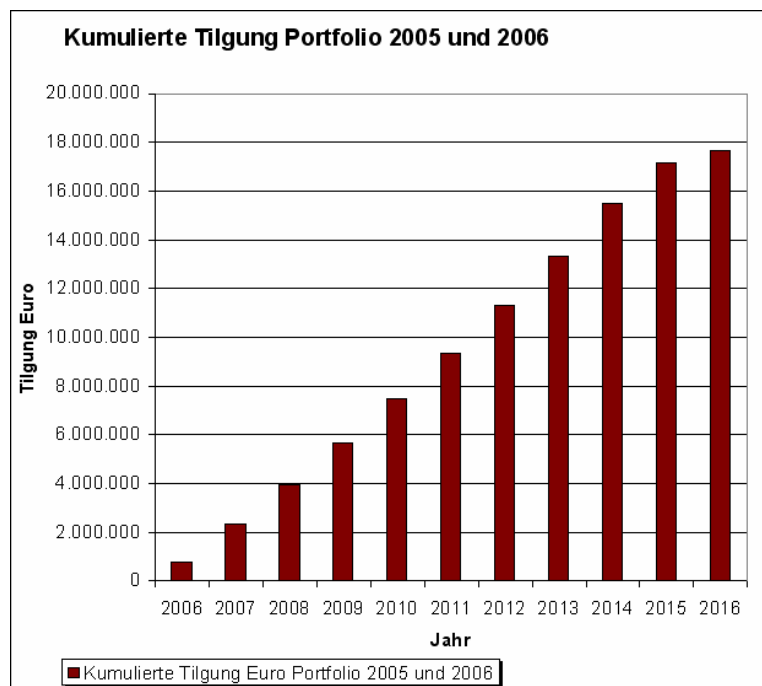
Sobald die Anleihe 2006 vollständig platziert und zum Handel an einer Börse zugelassen ist, steht die Liquiditätsreserve sofort und in voller Höhe zur freien Verfügung der Emittentin. So soll sicher gestellt werden, dass die Mittel der Reserve entweder zu bestmöglichen Konditionen am Kapitalmarkt angelegt oder von der Gesellschaft dazu genutzt werden, einen liquiden Handel der Schuldverschreibungen an der Börse zu ermöglichen.

### 3.6 Tilgung

Auch wenn das Konzept der Emittentin vorsieht, dass zugunsten der Anleihegläubiger zunächst nur nachrangige Grundpfandrechte bestehen 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 für die Anleihe 2006 bis zum Ende der Laufzeit der Anleihe um bis zu EUR 7,5 Mio. getilgt werden. Kumuliert werden bis Ende der Laufzeit der Anleihe 2006 insgesamt EUR 17,7 Mio. getilgt sein. Bis 2015 sind es EUR 16,7 Mio. und im letzten Jahr noch EUR 1,0 Mio. Entsprechend dieser Tilgung werden dann auch die den Banken gewährten Sicherheiten – vor allem die erst-rangigen 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 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 der einzelnen Immobilien in größerem Umfang an einem etwaigen Verwertungserlös partizipieren.



### 3.7 Börsenzulassung der Anleihe 2006

Die Anleihe 2006 soll nach den Plänen der Emittentin nach erfolgreicher Platzierung zum Handel am Regierten Markt der Börse Düsseldorf zugelassen werden. 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 zugelassen wird. Nach der Notierung wird die Gesellschaft den Aufbau eines liquiden Marktes, in dem die Anleihe 2006 täglich an- und verkauft werden kann, dadurch unterstützen, dass mit den liquiden Mitteln der Liquiditätsreserve durch die Gesellschaft oder ein anderes Unternehmen der Boetzelen Gruppe – dem die Gesellschaft dann aus der Reserve ein zweckgebundenes Darlehen gewähren würde – Stücke der Anleihe am Markt erworben werden sollen, soweit ein entsprechender Bedarf besteht.

### 3.8 Fazit

Aus Sicht der Geschäftsführung der Emittentin 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 in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe 2006 soll der Anleger die Möglichkeit erhalten, an diesem Geschäftsmodell zu partizipieren. Auch die Anleihe 2006 bündelt – genau wie die Anleihe 2005 – 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 Anleihe 2006 an der Börse im Segment des Geregeltten 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.

Die Gesellschaft weitet mit der Emission der in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe 2006 ihre neue Finanzierungsstruktur weiter aus und öffnet sich so weiter einer alternativen Finanzierung über den Kapitalmarkt. Mit dem Konzept eines festverzinslichen, täglich handelbaren Immobilien-Wertpapiers setzt die Emittentin die Tradition der Boetzelen Gruppe fort, die Bedürfnisse ihrer Kunden in den Mittelpunkt zu stellen.

## IV. Zusammenfassung der Risikofaktoren

### 1. Allgemeiner Hinweis

Dieser Wertpapierprospekt 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 Erwartung der Emittentin im Hinblick auf zukünftige Ereignisse wieder. 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 Wertpapierprospekt geäußerten Zielvorstellungen abweicht.

### 2. Zusammenfassung der wesentlichen Risiken

Im Zusammenhang mit den in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Schuldverschreibungen ergeben sich für die Anleger Risiken, die nachfolgend zusammengefasst werden. Die Verwirklichung eines oder mehrerer der nachfolgend beschriebenen Ereignisse oder der Eintritt eines zum jetzigen Zeitpunkt unbekanntes Risikos kann sich dahingehend auswirken, dass die Zahlung von Zinsen auf die Schuldverschreibungen durch die Emittentin beeinträchtigt wird. Die Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibung investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren.

#### 2.1 Vorzeitige Rückzahlung

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen ab 30.09.2009 vorzeitig, d.h. vor dem Fälligkeitstermin, jederzeit zu kündigen und vorzeitig zurück-

zuzahlen. Sollte die Emittentin von diesem Recht Gebrauch machen, verlieren die Anleger ihren Anspruch auf Zinszahlungen für den Rest der Laufzeit (30.06.2016).

## 2.2 Ausfall der nachrangigen Sicherung

Die zu erwerbenden Einzelhandelsimmobilien werden mit vorrangigen Grundpfandrechten zu Gunsten der finanzierenden Banken belastet. Diese Grundpfandrechte werden die Darlehen absichern, die die Emittentin zum Erwerb der Immobilien bei Banken aufnehmen wird. Diese Grundpfandrechte gehen den zweitrangigen Grundpfandrechten auf den Immobilien vor, die zur Sicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger von einem Treuhänder gehalten werden. Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung aus den noch abzuschließenden Kreditverträgen nicht ordnungsgemäß nachkommen, könnten die finanzierenden Banken ihrer vorrangigen Grundschild die Zwangsvollstreckung in die jeweils betroffenen Immobilien betreiben. Der in diesem Fall den Anleihegläubigern auf Grund der zweitrangigen Grundschild zustehende Teil des Verwertungserlöses könnte zur Befriedigung aller Forderungen der Anleger nicht ausreichen

## 2.3 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung

Insbesondere folgende Umstände könnten dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Schuldverschreibungen zu zahlen oder die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig zurückzuzahlen:

- Der gesellschaftsvertragliche und tatsächliche Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf das Halten und Vermieten von eigenem Vermögen gerichtet. Die auf Grund der bislang abgeschlossenen und noch abzuschließenden Mietverträge vereinbarten Mieterlöse könnten nicht einbringlich sein bzw. für eine Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverbindlichkeiten nicht auskömmlich sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass etwaige Mieteinnahmen aus Objekten des Portfolios 2005 für die Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe 2006 nicht zur Verfügung stehen, da diese Einnahmen entweder an finanzierende Banken oder die Gläubiger der Anleihe 2005 abgetreten sind.
- Die Emittentin könnte zum Zeitpunkt der Anleiherückzahlung nicht in der Lage sein, den Rückzahlungsbetrag aus eigenen Mitteln, durch eine Umschuldung mittels Bankkredit bzw. Ausgabe einer neuen Anleihe oder durch einen wirtschaftlich auskömmlichen Verkauf von Einzelhandelsimmobilien zu erreichen.

## 2.4 Fehlende Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe

Entwickelt sich auch in Zukunft kein Markt mit hinreichendem Angebot und Nachfrage für die mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Schuldverschreibungen, hätte dies zur Folge, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Schuldverschreibungen vor der Fälligkeit nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert (Ausgabepreis) liegt. Dies gilt auch, wenn die Anleihe zum Handel an einer Börse zugelassen ist, da die Emittentin im Falle einer Veräußerung über die Börse einen bestimmten Verkaufspreis nicht garantieren kann.

## 2.5 Verflechtungen

Zwischen den einzelnen Gesellschaften der Boetzelen Gruppe und der Emittentin einerseits sowie Herrn Rajcic-Niehoff, der für das operative Geschäft der Boetzelen Gruppe und auch der Emittentin ist, andererseits, bestehen in verschiedener Hinsicht Verflechtungen.

## **B. RISIKOFAKTOREN**

### **I. Allgemeiner Risikohinweis**

Dieser Wertpapierprospekt 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 Totalverlust des eingesetzten Kapitals eines Investors im Falle der Insolvenz des Unternehmens bei gleichzeitiger Wertlosigkeit der Grundpfandrechte nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen 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 operativen Geschäfts der Gesellschaft, den aufgestellten Investitionskriterien und den Vorgaben der Treuhandvereinbarung für mehrere, z. T. auch später festzulegende Vorhaben verwendet. Die Anleihe 2006 der Gesellschaft ist nicht mündelsicher. Das Anleihekaptal unterliegt der Mittelverwendungskontrolle, aber keiner gesonderten staatlichen Aufsicht, so dass es sich um eine Investition mit den nachfolgend benannten Risiken handelt.

### **II. 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 Anleger sollte daher die nachfolgenden Risikobelehrungen vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Wertpapierprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Anlagehöhe nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

### **III. Allgemeine unternehmerische Risiken**

Jede Investition in ein Unternehmen enthält wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse des Unternehmens sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg. Das Risiko der hier angebotenen Anleihe 2006 liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des Anleihegläubigers geben.

### **IV. Spezielle unternehmerische Risiken**

#### **1. Marktrisiken**

Sollte sich die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien zukünftig wesentlich verschlechtern, ginge dies auch zu Lasten der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes der Gesellschaft. Marktinterne 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.

#### **2. 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 Anleihe 2006 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.

### **3. Fehlinvestitions-Risiko**

Der Erwerb der Anleihe 2006 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 verschlechternder Verkehrsanbindungen 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; ebenso ist es möglich,

- 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 wurden 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.

### **4. 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 Anla-

gezeiträume 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 Wertpapierprospektherausgabe 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.

## **5. 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.

## **6. Investitionen in sonstigen Anlagen**

Investitionen in festverzinsliche Wertpapiere und sonstige Finanzinstrumente wird die Gesellschaft nur im Rahmen der im Treuhandvertrag getroffenen Regelungen unter Beachtung der dort aufgestellten Sicherungskriterien vornehmen. Sie dienen im Wesentlichen dazu, die Liquiditätsreserve entsprechend der Planungen verzinslich anzulegen. Beim Erwerb werden dabei 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 ausgeschlossen werden, dass Zinsen oder die verbrieft Forderung selbst bei Fälligkeit nicht bedient werden und hierdurch Einnahmeverluste entstehen.

## **V. Anleihespezifische Risiken**

Die Rückzahlung der Anleihe 2006 sowie die Bedienung der Zinsansprüche sind an die Ertragslage des Unternehmens gebunden und können daher in der Insolvenz ausfallen. Insoweit entfalten die oben dargestellten unternehmerischen Risiken der Gesellschaft auch eine mittelbare Wirkung für die Zinsansprüche der Investoren.

### **1. Fremdfinanzierung der Anleihe 2006**

Kapitalanlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. 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.

## **2. Veräußerbarkeit der Anleihe 2006/ 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.

## **VI. Risiken aus der Besicherung der Anleihe 2006**

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 Verlusten kommen, wenn im Falle der Insolvenz des Unternehmens einer Verwertung der Grundpfandrechte nicht der besicherte Anleihebetrag erzielt wird. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei dann eintreten, wenn aufgrund eines geringen Wertes der verwerteten Immobilie aus einem etwaigen Verwertungserlös ausschließlich die erstrangig besicherten Banken bedient werden können und nach Befriedigung der Banken keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, um die Ansprüche der Anleger zu erfüllen.

## **VII. 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 02. Mai 2006 wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

## **VIII. 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.

## **C. ANGABEN ZU DEN SCHULDVERSCHREIBUNGEN**

### **I. Verantwortliche Personen**

Die Emittentin, die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes.

Die Emittentin erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass in die in diesem Wertpapierprospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Umstände weggelassen werden, die die Aussagen in diesem Wertpapierprospekt wahrscheinlich verändern können.

### **II. Verwendung des Emissionserlöses**

Bei vollständiger Platzierung der Hypothekenanleihe fließt der Emittentin ein Erlös von EUR 20.000.000,00 zu, den die Emittentin gemeinsam mit zusätzlich aufzunehmenden Bankkrediten dazu verwenden wird, ein Portfolio von Einzelhandelsimmobilien gemäß ihren Investitionskriterien sowie eine Liquiditätsreserve von bis zu EUR 10.000.000,00 aufzubauen.

### **III. Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen**

#### **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.

#### **2. Rechtsverhältnisse**

Das Rechtsverhältnis der Anleihegläubiger zur Anleiheschuldnerin, also des Anlegers zur Gesellschaft, basiert auf den im Anhang zu diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Anleihebedingungen und den Angaben auf dem Zeichnungsschein.

### 3. Ausstattung, Verbriefung und Verwaltung

Die mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Hypothekenanleihe der Gesellschaft hat ein Gesamtvolumen von EUR 20.000.000,00 und ist unterteilt in jeweils gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00. Die Inhaberschuldverschreibung wird in einer Globalurkunde als Wertpapier verbrieft und im Verfahren der Girosammelverwahrung bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, D-60487 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.

### 4. Bedingungen der Hypothekenanleihe

#### § 1

#### BEGEBUNG UND EINTEILUNG DER TEILSCHULDVERSCHREIBUNG, VERBRIEFUNG

1. Die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH („**Gesellschaft**“) gewährt gegen die Einzahlung von Anleihekaptal mit einem Gesamtnennbetrag von **EUR 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 EUR 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 EUR 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, Neue Börsenstraße 1, D-60487 Frankfurt am Main, bzw. von Euroclear, Brüssel.

#### § 3

#### VERZINSUNG

1. Die Teilschuldverschreibungen werden jeweils jährlich vom 01.07. bis zum 30.06. des Folgejahres mit 6 % p. a. (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 01.07.2006 und endet am 30.06.2007.

2. Die Ausschüttungen auf die Verzinsung sind jeweils am 01.07. (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, RÜCKERWERB, KÜNDIGUNG, ÜBERTRAGUNG**

1. Die Laufzeit der Hypotheken-Anleihe beginnt am 01.07.2006 und endet am 30.06.2016.
2. Die Gesellschaft verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 01.07.2016 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 Emission im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zurück zu erwerben. Die angekauften Schuldverschreibungen kann die Gesellschaft nach eigener Wahl halten oder weiterverkaufen
4. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise ab dem 30.09.2009 jeweils am ersten Tag eines Kalendermonats („**Rückzahlungstag**“) zum Nennbetrag einschließlich der bis zum Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen. Die Rückzahlung ist den Anlegern gemäß § 11 bekannt zu geben und muss die folgenden Angaben enthalten:
  - Eine Erklärung, ob die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise zurückgezahlt werden sowie im letzten Fall den Gesamtnennbetrag der Rückzahlung
  - Den Rückzahlungstag, an dem die Schuldverschreibungen zurückgezahlt werden, wobei der Rückzahlungstag mindestens zwei Wochen nach dem Tag der Bekanntgabe der vorzeitigen Rückzahlung liegen muss.
5. 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 Lage und Erreichbarkeit für Konsumenten und langfristige Perspektive der Liegenschaft muss von einem der folgenden namhaften Betreiber für gut befunden worden sein:

1. EDEKA-Gruppe	21. Tegut (Gutberlet Stiftung & Co)
2. Rewe-Gruppe	22. OHG Fegro/Selgross Gesellschaft für Grosshandel mbH & Co.
3. Schwarz-Gruppe	23. Handelshof-Gruppe
4. Aldi-Gruppe	24. Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH & Co. KG
5. Metro-Gruppe	25. Fielmann AG
6. Tengemann-Gruppe	26. Fressnapf Tiernahrungs GmbH
7. Lekkerland GmbH & Co. KG	27. Heurich GmbH & Co. KG
8. Schlecker	28. Friso Getränkemarkt GmbH
9. dm-Drogeriemarkt GmbH & Co	29. HOL' AB Getränkemarkte GmbH
10. Norma Lebensmittelfilialbetrieb GmbH & Co. KG	30. Dursty Getränkemarkte GmbH
11. Bünting-Gruppe	31. Markgrafen Getränke-Vertrieb GmbH
12. Wasgau AG	32. Trinkgut Fachdiscount GmbH
13. Dirk Rossmann GmbH	33. G.M. Geins e.K.
14. McDonalds Deutschland Inc.	34. Getränke Hoffmann GmbH
15. Burger King GmbH	35. Getränkeland Heidebrecht GmbH & Co. KG
16. Kamps AG (Kamps Bakeries GmbH)	36. Orterer Getränkemarkte GmbH
17. Aral KG	37. Apollo-Optik Holding GmbH & Co. KG
18. Esso Deutschland GmbH	38. Zeeman textielSupers GmbH
19. Shell Deutschland Oil GmbH	39. G+W Wahler der Modemarkt GmbH
20. Total Deutschland GmbH	

- Als namhaft im Sinne der Investitionskriterien gelten zusätzlich auch solche Betreiber, die selbst oder innerhalb eines Konzerns, dem sie angehören, im letzten Geschäftsjahr einen Umsatz von mindestens EUR 150,0 Mio. erzielt haben;
  - Der Standort liegt in den alten Bundesländern einschließlich Berlin und Umgebung, wobei der Standort nicht weiter als 25 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt sein darf;
  - Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerb vollzogen wird);
  - Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt mindestens 699 qm zzgl. gesetzlich vorgeschriebener Parkplätze;
  - Die Objekte werden zu 75 % von namhaften Betreibern genutzt, die als namhaft im Sinne der Investitionskriterien anzusehen sind;
  - Bis zu 25 % des Portfolios 2006 kann auch aus anderen Nutzungen bestehen;
  - Die Emittentin ist nach eigenem Ermessen berechtigt, das Grundstück (ohne aufstehende Gebäude), das mit einer Einzelhandelsimmobilie bebaut ist, nicht zu erwerben, sondern sich vom jeweiligen Eigentümer ein Erbbaurecht an diesem Grundstück bestellen zu lassen;
  - Der Kaufpreis der Immobilie ohne Erwerbsnebenkosten darf das 15-fache der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen;
2. Aus dem Emissionserlös steht der Gesellschaft ein Betrag von bis zu EUR 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 Treuhandtätigkeiten. Das Anleihekapital ist auf ein Konto einzuzahlen, über das die Gesellschaft nur mit dem Treuhänder gemeinsam verfügen kann.
2. Treuhänder für die Hypothekenanleihe sind die Rechtsanwälte CMS Hasche Sigle 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 16-fachen 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 15fachen Jahres-Nettomiete (kalt) erwirbt, erhält sie bei jeder Freigabe durch den Treuhänder einen Betrag in Höhe von mindestens einer einfachen Jahres-Nettomiete (kalt) des jeweils zu erwerbenden Objekts als Liquiditätsreserve ausgezahlt. Auf diese Weise soll über die Zeit zur freien Verfügung der Gesellschaft eine Liquiditätsreserve von bis zu EUR 10.000.000,00 aufgebaut werden. Sollten die Schuldverschreibungen voll platziert und zum Handel an einer Börse zugelassen sein, wird der Treuhänder die Liquiditätsreserve gegenüber der Gesellschaft unverzüglich und in voller Höhe freigeben.

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 Anleihekapitals 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 Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung. Diese beträgt jährlich EUR 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 Treuhandtätigkeit anfallende Spesen und Gebühren sind gesondert von der Gesellschaft zu vergüten.

## **§ 9**

### **AUSGABE NEUER TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN, BÖRSENNOTIERUNG**

1. Die Gesellschaft behält sich vor, weitere Anleihen 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**

1. Der Bestand der Teilschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Gesellschaft berührt.
2. 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.

## **§ 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.

### **5. Wertpapierkennnummer und International Securities Identification Number (WKN/ISIN)**

Die Wertpapierkennnummer (WKN) der Anleihe lautet A0JQAG die „International Securities Identification Number“ (ISIN) lautet DE000A0JQAG2.

### **6. Beschlüsse zur Emission der Schuldverschreibungen**

Die Gesellschafterversammlung der Emittentin hat am 31. März 2006 beschlossen, die Anleihe 2006 mit Form und Inhalt, wie er in den Anleihebedingungen geregelt ist, zu geben.

### **7. Angebotszeitraum**

Unter Beachtung der Bestimmungen des Wertpapierprospektgesetzes wird die Anleihe 2006 einen Werktag nach Veröffentlichung des Wertpapierprospektes zur Zeichnung angeboten. Die Zeichnungsfrist beginnt am 06.06.2006 und endet am 30.06.2006. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verlängern oder die Emission vorzeitig zu schließen.

### **8. 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, Neue Börsenstraße 1, D-60487 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.

### **9. Handelbarkeit**

Die Hypothekenanleihe ist zum Zeitpunkt der Herausgabe des Wertpapierprospektes 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.

#### **10. Bekanntmachungen**

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

#### **11. 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.

#### **12. Information der Anleger**

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

#### **13. Staatliche Kontrolle und Aufsicht**

Die hier angebotene Hypothekenanleihe sowie das eingezahlte Anleihekaptal 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.

#### **14. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Für alle aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anlegern und Emittentin 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.

### **IV. Bedingungen des Angebotes**

#### **1. Bezug der Hypothekenanleihe**

Grundlage der Zeichnung der Hypothekenanleihe ist der vollständig und richtig ausgefüllte und vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein (Kaufantrag), der als Muster im Anhang zu diesem Wertpapierprospekt abgedruckt ist. Auf dem Zeichnungsschein erklärt der Zeichner u. a., dass er den Wertpapierprospekt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins mit dem Datum seiner Unterschrift erhalten hat.

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 1900 3869 86 bei der Sparkasse KölnBonn (BLZ 370 501 98). Sollte die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert sein, wird die Gesellschaft dies auf ihrer Internetseite bekannt machen.

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 von der Sparkasse KölnBonn als Zahlstelle eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen gezeichneten Stücke der Anleihe mit Wertpapierabrechnung; sollte einem Anleger aufgrund der Nachfrage nicht die Anzahl der Stücke zugeteilt werden, die er erwerben wollte, wird der auf dem Treuhandkonto eingezahlte überschießende Teil der Zeichnungssumme an den Anleger zurückgezahlt.

Nach Annahme der Zeichnung durch die Gesellschaft ist eine Reduzierung der gezeichneten Stücke nur durch Weiterveräußerung oder bei Rückkauf bzw. Kündigung durch die Gesellschaft möglich. Eine Reduzierung der Zeichnung durch die Emittentin ist nicht möglich. Die Emittentin ist allerdings ab 30.09.2009 zur vorzeitigen Kündigung und Rückzahlung der Hypothekenanleihe berechtigt.

## **2. Ausgabe**

Die Ausgabe der Hypothekenanleihe erfolgt zum Nennbetrag (100 %). Zudem werden bei der Zeichnung ab dem 01.07.2006 Stückzinsen fällig.

## **3. Auslieferung der Hypothekenanleihe**

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

## **4. Stückzinsen**

Wenn Anleihegläubiger die Hypothekenanleihe nach dem 30.06.2006, z.B. am 19.07.2006 kaufen, dann erhalten sie am 01.07.2007 die Zinsen für den gesamten Zeitraum vom 01.07.2006 bis zum 30.06.2007, d.h. 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 01.07.2007 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 telefonisch unter 0211 49 17 345 bei der Boetzel erfragt werden.

## **5. Zeichnungsvolumen**

Die Hypothekenanleihe wird im Wege des Direktbezugs angeboten und kann von jedermann erworben werden. Der Mindestwerb 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.

## **6. Hinterlegungsstelle**

Der Wertpapierprospekt für die Emission der Hypothekenanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 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.

## V. Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland

### 1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert die für Anleger mit uneingeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die 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 Anleihegläubigers. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

### 2. Besteuerung der Zinserträge

#### 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 Anleihekaptals 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 Steuerveranlagung diese Gutschrift mit der individuellen Steuerschuld verrechnet. Die Einnahmen des Anleihegläubigers 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 Kapitalertragsteuer (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 Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) wird vollständig auf die persönliche Steuer-schuld 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 EUR 1.421,00 (Freibetrag EUR 1.370,00; Werbungskosten- Pauschbetrag EUR 51,00) pro Person an Kapitaleinnahmen steuerfrei beziehen, zusammen veranlagte Ehegatten bis zu EUR 2.842,00. Die tarifliche Einkommenssteuer 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 EUR 7.664,00 liegen.

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

#### 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 Halten der Hypothekenanleihe im Betriebsvermögen einer Körperschaft wird auf die Zinszahlungen Körperschaftsteuer 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

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

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

### **4. 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.

### **5. 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 EUR 225.000,00 gewährt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitiger Rechtslage alle 10 Jahre bis zu EUR 205.000,00 an Kinder und alle 10 Jahre an den Ehepartner bis zu EUR 307.000,00 steuerfrei übertragen werden können.

### **6. 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.

## **D. ANGABEN ZUR EMITTENTIN**

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

#### **1. Firma, Gründung, Handelsregister und Sitz**

Die Firma der Gesellschaft lautet **Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH**. Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin als Unternehmen der Boetzelen Gruppe regelmäßig unter der Bezeichnung „Boetzelen“ auf.

Das Unternehmen wurde am 14.02.2001 als Vorratsgesellschaft unter der Firma „Mercatorstr. XVIII Verwaltungsgesellschaft mbH“ gegründet. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet.

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 Emittentin ist telefonisch unter 0211/49 17 30 und per E-Mail unter [info@boetzelen.de](mailto:info@boetzelen.de) zu erreichen.

#### **2. Unternehmenszweck**

Der Unternehmenszweck der Emittentin ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Einzelhandelsimmobilien sowie die Erbringung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dieser Geschäftstätigkeit stehen.

Der Gegenstand des Unternehmens ist im Gesellschaftsvertrag unter § 2 Gegenstand des Unternehmens geregelt.

#### **3. Jüngste Geschäftstätigkeit**

In der jüngsten Geschäftstätigkeit der Gesellschaft gab es folgende Ereignisse, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Gesellschaft relevant sind:

- Die Emittentin hat im Geschäftsjahr 2006 bislang 9 Einzelhandelsimmobilien erworben und dabei ca. EUR 29,9 Mio. investiert;
- Die Boetzelen KG als Alleingeschafterin der Emittentin hat am 26.04.2006 beschlossen, einen Betrag von EUR 775.000,00 in bar in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzuzahlen und eine Darlehensforderung in Höhe von EUR 200.000,00 ebenfalls in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzulegen.

#### **4. Laufende und geplante Investitionen**

##### **4.1 Laufende Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2005 wurden EUR 10,6 Mio. in den Aufbau des Portfolios 2005 investiert; dabei wurden insgesamt acht Einzelhandelsimmobilien an verschiedenen Standorten erworben.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden (Stichtag: 18.05.2006) für das Portfolio 2005 weitere 9 Einzelhandelsimmobilien erworben und dabei insgesamt EUR 29,9 Mio. investiert.

Die in den Geschäftsjahren 2005 und 2006 (bis 18.05.2006) erworbenen insgesamt 17 Einzelhandelsimmobilien ergeben sich – mit der jeweiligen Jahres-Nettomiete, dem Investitionsvolumen sowie dem Kaufpreis-Multiplikator (Vielfaches der Jahres-Nettomiete) – aus der folgenden Aufstellung:

#### Objekte Beurkundungsstand 18.05.2006

Datum Beurkundung	Betreiber	Standort	Kaufpreis	Jahres-Nettomiete	JNM-Faktor	6% KNK	Inv. Vol.
17.03.2006	Lidl	Tönisvorst	2.065.000,00	163.200,00	12,65	129.062,50	2.194.062,50
27.09.2005	Plus/Bäcker	Neunkirchen-Seelscheid	2.042.800,00	165.600,00	12,34	122.568,00	2.165.368,00
07.07.2005	Plus	Münster-Hiltrup	2.050.000,00	172.800,00	11,86	123.000,00	2.173.000,00
19.12.2005	Plus/Bäcker	Moers-Kapellen	2.150.000,00	174.000,00	12,36	129.000,00	2.279.000,00
04.05.2006	Rewe/Getränke	Velbert/Langenberg	3.443.102,10	279.927,00	12,30	206.586,13	3.649.688,23
20.07.2005	Plus/Bäcker	Bielefeld-Heepen	2.005.000,00	168.216,00	11,92	120.300,00	2.125.300,00
11.08.2005	Plus/Bäcker	Borken-Gemen	1.800.000,00	146.180,00	12,31	108.000,00	1.908.000,00
23.12.2005	Aldi	Engelskirchen	2.500.000,00	199.992,00	12,50	150.000,00	2.650.000,00
07.04.2006	Lidl/Kik	Erolzheim	2.840.210,00	228.588,00	12,43	177.513,13	3.017.723,13
22.12.2005	Netto/Edeka	Celle	1.600.000,00	128.160,00	12,48	96.000,00	1.696.000,00
28.03.2006	Plus	Kaufering	1.740.000,00	136.800,00	12,72	108.750,00	1.848.750,00
22.12.2005	Aldi	Naila	1.800.000,00	138.960,00	12,95	108.000,00	1.908.000,00
30.01.2006	Plus/Bäcker	Saarbrücken Brebach-Fechingen	2.325.000,00	186.000,00	12,50	139.500,00	2.464.500,00
16.03.2006	Lidl/Bäcker	Ense-Niederense	1.842.120,00	149.766,00	12,30	115.132,50	1.957.252,50
13.04.2006	REWE u.a.	Hiddenhausen	3.900.000,00	310.171,20	12,57	243.750,00	4.143.750,00
17.02.2006	Aldi/Bäcker	Fröndenberg	1.800.000,00	144.000,00	12,50	108.000,00	1.908.000,00
17.02.2006	Plus/Bäcker	Gelsenkirchen	2.310.000,00	184.800,00	12,50	138.600,00	2.448.600,00
<b>bereits beurkundet:</b>			<b>38.213.232,10</b>	<b>3.077.160,20</b>	<b>12,42</b>	<b>2.323.762,25</b>	<b>40.536.994,35</b>
<b>Gesamt:</b>			<b>38.213.232,10</b>	<b>3.077.160,20</b>		<b>2.323.762,25</b>	<b>40.536.994,35</b>

## 4.2 Geplante Investitionen

Die Emittentin plant, ihren Bestand an Einzelhandelsimmobilien von derzeit ca. EUR 40,6 Mio. bis Ende 2006/Anfang 2007 durch den Aufbau des Portfolios 2006 auf insgesamt EUR 80,0 Mio. auszubauen. Die für diesen Auf- und Ausbau notwendigen Mittel sollen aus dem Erlös der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe 2006 sowie weiteren Bankkrediten bereitgestellt werden. Die geschilderten Investitionen sind geplant, aber noch nicht fest beschlossen.

## II. Geschäftsüberblick

### 1. Haupttätigkeitsbereiche

#### 1.1 Geschäftsmodell der Emittentin

Die Emittentin hat im Jahr 2005 innerhalb der Boetzelen Gruppe einen neu entwickelten Geschäftsbereich übernommen: Die Verbriefung von Mieteinnahmen aus Einzelhandelsimmobilien, die von der Emittentin auf Grundlage einer Reihe von Investitionskriterien erworben werden, in Wertpapiere, die von Investoren später auch an einer Börse gehandelt werden können. Wesentlich ist dabei vor allem der Abschluss bzw. die Übernahme langfristiger Mietverträge mit bekannten und mit nachhaltiger Bonität ausgestatteten Mietern aus dem Einzelhandelssektor wie ALDI, PLUS oder LIDL.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Geschäftsmodells hat die Emittentin im Sommer 2005 bereits die Anleihe 2005 emittiert. Diese Anleihe wurde zwischenzeitlich voll platziert, wobei ein Bestand im Volumen von etwa EUR 1,8 Mio. (Stand 04.05.2006) zurzeit noch innerhalb der Boetzelen Gruppe gehalten und im geregelten Markt an der Börse zu Düsseldorf gehandelt wird.

Mit dem Erlös aus der Anleihe 2005 sowie zusätzlichen Bankkrediten hat die Emittentin das Portfolio 2005 aufgebaut. Dabei hat sie die derzeitigen Marktchancen bereits genutzt und bislang 18 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt ca.

EUR 40,6 Mio. erworben. Der Emittentin fließen dabei aus den Immobilien des Portfolios 2005 (per 04.05.2006) Mieten in Höhe von ca. EUR 3,1 Mio. jährlich zu.

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

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. PLUS, ALDI, LIDL, REWE & Co. gemietet werden. Die Mieteinnahmen der kommenden 10 Jahre sollen dann zur Anleihe 2006 gebündelt werden.

Aus Sicht der Gesellschaft zeigt sich die aktuelle Marktsituation im Vergleich zu den Bedingungen bei Emission der Anleihe 2005 nahezu unverändert. Sie plant deshalb, ihren Bestand an Einzelhandelsimmobilien von derzeit ca. EUR 40,6 Mio. bis Ende 2006/Anfang 2007 durch den Aufbau des Portfolios 2006 auf insgesamt EUR 80,0 Mio. auszubauen. Die für diesen Auf- und Ausbau notwendigen Mittel sollen aus dem Erlös der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihe 2006 sowie weiteren Bankkrediten bereitgestellt werden.

Die Mittel, die zur Bedienung der Zinszahlungen an die Anleger notwendig sind, sollen dabei durch den laufenden Cashflow erwirtschaftet werden. Nach den Planungen der Gesellschaft werden langfristige Mietverträge mit Großdiscountern Mieterträge in Höhe von jährlich bis zu rund EUR 3,1 Mio. erbringen. Aus dem nach Bedienung der Bank- sowie sonstiger Verbindlichkeiten freien Cashflow in Höhe von durchschnittlich EUR 3,6 Mio. jährlich werden die Zinsverpflichtungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. gegenüber den Anleihegläubigern erfüllt. Die gute Bonität der Mieter und die lange Laufzeit der Mietverträge stellen dabei für die Planungen der Geschäftsführung 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 EUR 10,0 Mio. sollen als ein weiteres Potential zur Absicherung des Geschäftsmodells und der Anleger dienen.

## 1.2 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:

Grundlage für den Ankauf von Einzelhandelsimmobilien durch die Emittentin sind dabei folgende Kriterien:

- Die Lage und Erreichbarkeit für Konsumenten und langfristige Perspektive der Liegenschaft muss von einem der folgenden namhaften Betreiber für gut befunden worden sein:

- |   |   |
|---|---|
| 1. EDEKA-Gruppe                                   | 21. Tegut (Gutberlet Stiftung & Co)                           |
| 2. Rewe-Gruppe                                    | 22. OHG Fegro/Selgross Gesellschaft für Grosshandel mbH & Co. |
| 3. Schwarz-Gruppe                                 | 23. Handelshof-Gruppe   |
| 4. Aldi-Gruppe                                    | 24. Heinrich Deichmann-Schuhe GmbH & Co. KG                   |
| 5. Metro-Gruppe                                   | 25. Fielmann AG   |
| 6. Tengelmann-Gruppe                              | 26. Fressnapf Tiernahrungs GmbH                               |
| 7. Lekkerland GmbH & Co. KG                       | 27. Heurich GmbH & Co. KG                                     |
| 8. Schlecker                                      | 28. Friso Getränkemarkt GmbH                                  |
| 9. dm-Drogeriemarkt GmbH & Co                     | 29. HOL' AB Getränkemärkte GmbH                               |
| 10. Norma Lebensmittelfilialbetrieb GmbH & Co. KG | 30. Dursty Getränkemärkte GmbH                                |
| 11. Bünting-Gruppe                                | 31. Markgrafen Getränke-Vertrieb GmbH                         |
| 12. Wasgau AG                                     | 32. Trinkgut Fachdiscount GmbH                                |
| 13. Dirk Rossmann GmbH                            | 33. G.M. Geins e.K.   |
| 14. McDonalds Deutschland Inc.                    | 34. Getränke Hoffmann GmbH                                    |
| 15. Burger King GmbH                              | 35. Getränkeland Heidebrecht GmbH & Co. KG                    |
| 16. Kamps AG (Kamps Bakeries GmbH)                | 36. Orterer Getränkemärkte GmbH                               |
| 17. Aral KG                                       | 37. Apollo-Optik Holding GmbH & Co. KG                        |
| 18. Esso Deutschland GmbH                         | 38. Zeeman textielSupers GmbH                                 |
| 19. Shell Deutschland Oil GmbH                    | 39. G+W Wahler der Modemarkt GmbH                             |
| 20. Total Deutschland GmbH                        |   |

- Als namhaft im Sinne der Investitionskriterien gelten zusätzlich auch solche Betreiber, die selbst oder innerhalb eines Konzerns, dem sie angehören, im letzten Geschäftsjahr einen Umsatz von mindestens EUR 150,0 Mio. erzielt haben;
- Der Standort liegt in den alten Bundesländern einschließlich Berlin und Umgebung, wobei der Standort nicht weiter als 25 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt sein darf;
- Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerb vollzogen wird);
- Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt mindestens 699 qm zzgl. gesetzlich vorgeschriebener Parkplätze;
- Die Objekte werden zu 75 % von Betreibern genutzt, die als namhaft im Sinne der Investitionskriterien anzusehen sind;
- Bis zu 25 % des Portfolios 2006 kann auch aus anderen Nutzungen bestehen;
- Die Emittentin ist nach eigenem Ermessen berechtigt, das Grundstück (ohne aufstehende Gebäude), das mit einer Einzelhandelsimmobilie bebaut ist, nicht zu erwerben, sondern sich durch den jeweiligen Eigentümer ein Erbbaurecht an diesem Grundstück einräumen zu lassen;
- Der Kaufpreis der Immobilie ohne Erwerbsnebenkosten darf das 15-fache der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen.

## 2. Wichtigste Märkte

### 2.1 Märkte, auf den die Emittentin tätig ist

Wesentlich für das Geschäftsmodell der Emittentin ist zunächst der Immobilienmarkt, da letztlich das wirtschaftliche Umfeld an diesem Markt bestimmen, ob und zu welchen Konditionen die Emittentin Einzelhandelsimmobilien erwerben kann.

Da die Emittentin im Rahmen ihres Geschäftsmodells nahezu ausschließlich Immobilien, die von Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels angemietet werden, erwirbt, hängt der wirtschaftliche Erfolg des Geschäftsmodells zudem entscheidend davon ab, dass die Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel ausreichende Erträge erzielen, um so die an die Emittentin zu zahlenden Mieten zu erwirtschaften. Der Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel ist daher für den Erfolg des Geschäftsmodells der Emittentin von wesentlicher Bedeutung.

### 2.2 Immobilienmarkt

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 Belebung 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 Erwerbern 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 EUR 100,0 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 EUR 1,0 Mio. Bei einem Investitionsvolumen in den Größenabschnitten zwischen EUR 1,0 Mio. und 20,0 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 7,5 - 8 % jährlich erzielen.

Die aktuelle Marktsituation strukturierter Finanzierung bietet der Emittentin eine aussichtsreiche Ausgangssituation, um Investitionen in Einzelhandelsimmobilien vorzunehmen. Insbesondere die Investitionslosgrößen ab EUR 1,0 Mio. bieten lukrative Möglichkeiten, da die meisten Mitbewerber zurzeit durch die restriktive Kreditpolitik der Banken - „Basel II“ - behindert sind. Die strategische Entscheidung 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 Immobiliengrossist in einem Marktsegment nutzen. Kompetenz, Know-how, die langjährige Erfahrung und Geschäftsbeziehungen der Boetzel Group 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 mit Emission der Anleihe 2005 begonnene Ausrichtung der Boetzelen Gruppe mit dem Fokus auf die Verbriefung von Einnahmen aus Immobilien soll mit dieser Emission fortgesetzt werden.

### 2.3 Lebensmitteleinzelhandel

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 deutschen Lebensmittelhandel. Der Discounter-Markt ist in Deutschland kontinuierlich gewachsen.

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.

*Abb:  
Ausgaben der Verbraucher im Einzelhandel 2004*

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
8	Unterhaltungselektronik	2,7

Quelle: GfK/Focus

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 EUR 100,0 Mrd. 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.

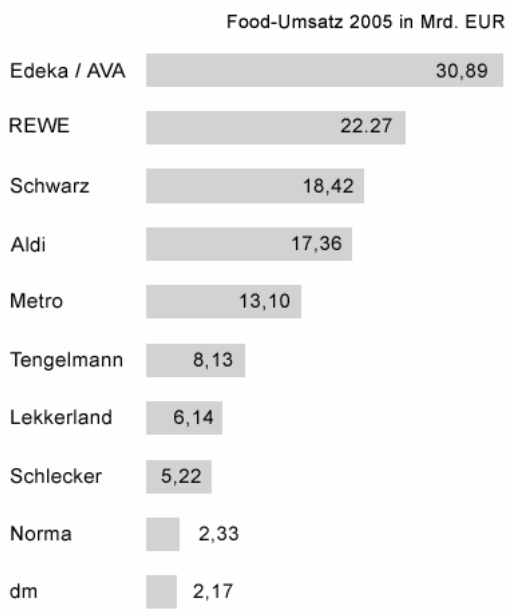
Discounter gehören zu den erfolgreichsten Geschäftsmodellen im deutschen Einzelhandel. Nach Angaben der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung haben 97 Prozent aller deutschen Haushalte im Jahr 2004 durchschnittlich 1,2-mal pro Woche in einem Discountergeschäft eingekauft. In einzelnen Sektoren, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, sind die Umsatzsteigerungen überproportional.

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.

Im Geschäftsjahr 2004 konnte der Food- Umsatz im Einzelhandel auf rund EUR 146,2 Milliarden gesteigert werden. Damit entfielen rund zwei Drittel der Umsätze der Branche auf Lebensmittel (einschließlich Wasch-, Putz und Reinigungsmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel und Drogeriewaren).

Die Top 30 Unternehmen steuern dazu rund EUR 143,0 Milliarden bei. Der Marktanteil der Top 10 Unternehmen konnte 2004 auf 86,2 Prozent gesteigert werden.

### Top 10 Food / Deutschland 2005



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.

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

Abb: Quelle – Lebensmittelzeitung 17.03.2006

#### 2.4 Wettbewerbsposition der Emittentin

Nach Kenntnis der Emittentin hat sich zurzeit in Deutschland kein zweites Unternehmen darauf spezialisiert, Einzelhandelsimmobilien gezielt zum Aufbau eines entsprechenden themenorientierten Portfolios aufzukaufen. Entsprechend existiert in diesem speziellen Segment auch kein direkter Wettbewerb. Allerdings interessieren sich nach Kenntnis der Emittentin insbesondere ausländische Investoren seit einiger Zeit verstärkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und sind dabei auch durchaus bereit, im Einzelfall Kaufpreise zu zahlen, die über den in den Investitionskriterien der Emittentin festgelegten liegen.

### III. Organisationsstruktur

#### 1. Die Boetzelen Gruppe

Die Emittentin ist ein Unternehmen der Boetzelen Gruppe, die hauptsächlich aus folgenden Unternehmen besteht:

Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG  
Boetzelen Hypothekenmanagement AG  
Boetzelen AG & Co. KG  
Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH  
Boetzelen Vermietung GmbH  
Boetzelen Anlagen GmbH  
Boetzelen Haus- und Vermögensverwaltungs GmbH

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.

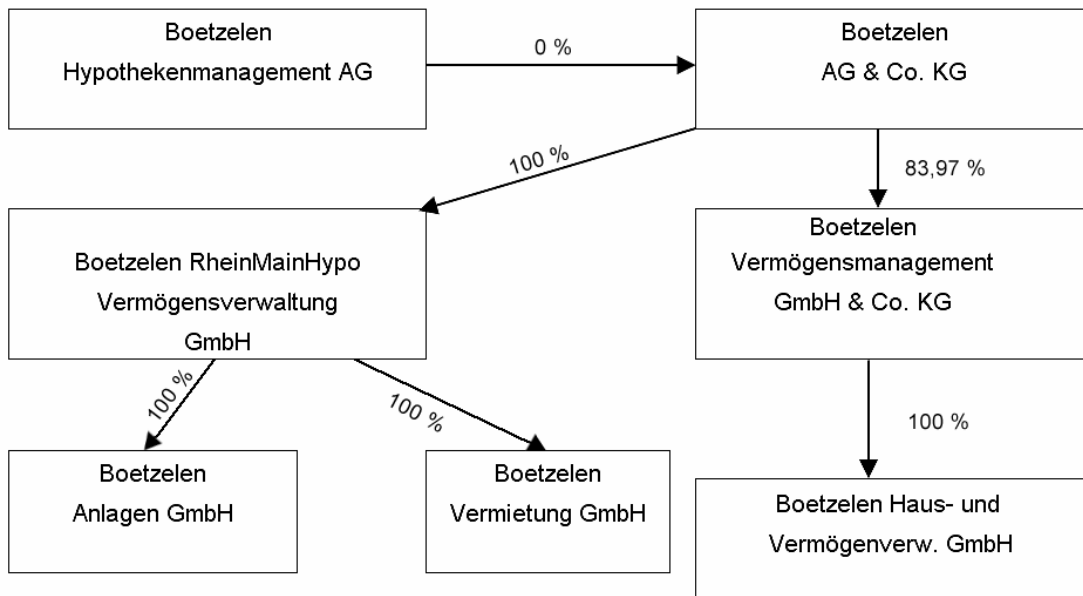
#### 2. Die Emittentin innerhalb der Boetzelen-Gruppe

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Boetzelen AG & Co. Kommanditgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf („**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 („**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 Kommanditkapital der Boetzelen KG beträgt EUR 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.

Im Aufsichtsrat der Boetzelen AG & Co. KG sitzen Herr Dr. Peter Feldhausen, Rechtsanwalt, Steuerberater, Düsseldorf und Herr Martin Kölsch, Diplom-Kaufmann und Diplom-Volkswirt, München.



### 3. 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.

#### 3.1 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. 3.3).

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

### 3.2 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.

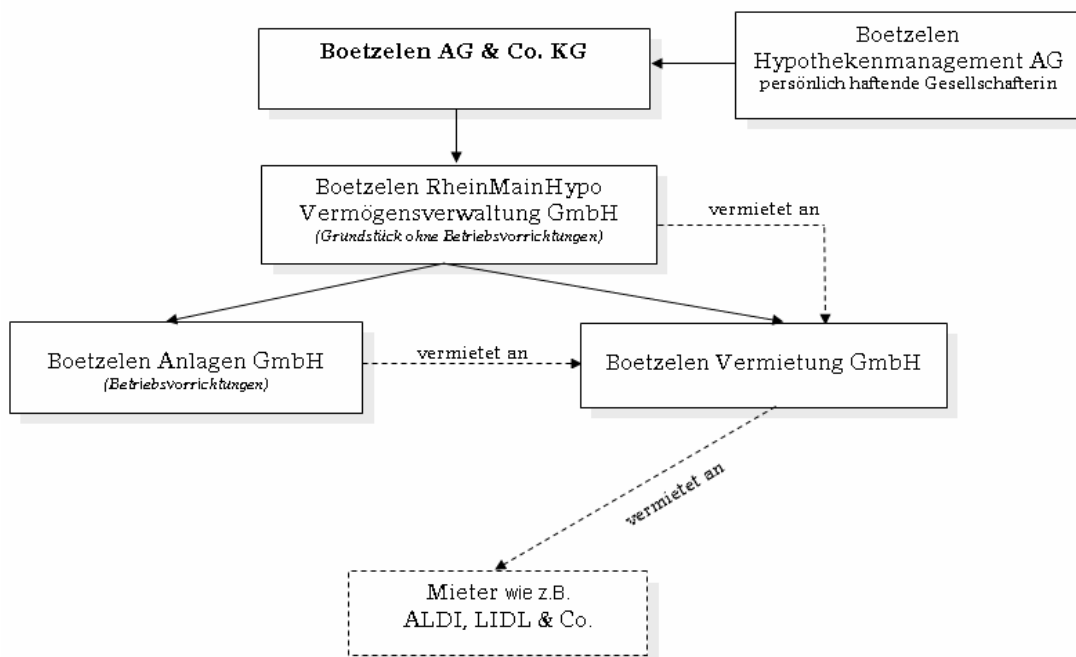
Unternehmensgegenstand der Vermietung GmbH ist die Vermietung bzw. Zwischenvermietung von Gebäuden und Grundstücken sowie Betriebsvorrichtungen (vgl. 3.3).

Das Stammkapital der Vermietung GmbH beträgt EUR 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.

### 3.3 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.



Zur Erläuterung:

Die Anlagen GmbH kauft die Betriebsvorrichtungen von der Emittentin. Hierzu stellt die Emittentin der Anlagen GmbH die notwendigen Finanzmittel als Darlehen zur Verfügung. Die Betriebsvorrichtungen werden dann zusammen mit den Grundstücken und Gebäuden an die SB-Märkte Betreiber wie z.B. ALDI, LIDL, REWE etc. vermieten.

Die klare und eindeutige Trennung zwischen Immobilienverwaltung und der Verwaltung der Betriebsvorrichtungen dient unter anderem der Optimierung der Kostenstruktur.

## IV. Trendinformationen

### 1. Geschäftsentwicklung nach Schluss des letzten Geschäftsjahres

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2005 hat die Emittentin insgesamt 10 Einzelhandelsimmobilien erworben und dabei insgesamt EUR 10,6 Mio. investiert. Seit dem letzten geprüften Jahresabschlusses der Gesellschaft hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Gesellschaft gegeben.

### 2. Aussichten für das laufende Geschäftsjahr

#### 2.1 Aufbau des Portfolios 2006

Für das laufende Geschäftsjahr 2006 plant die Gesellschaft, mit den Erlösen aus der Emission der Anleihe 2006 sowie der zusätzlichen Aufnahme von Bankdarlehen weitere Einzelhandelsimmobilien entsprechend den Investitionskriterien zu erwerben und so das Portfolio 2006 aufzubauen. Es sollen in das Portfolio 2005 und das Portfolio 2006 insgesamt bis zu EUR 80,0 Mio. (EUR 75,04 Mio. Netto-Investitionen zzgl. Erwerbsnebenkosten von EUR 4,96 Mio.) investiert und dabei SB-Einzelhandelsmärkte einschließlich langfristiger Mietverträge mit Großdiscountern, wie zum Beispiel ALDI, LIDL, PLUS, REWE & Co. Erworben werden.

Der Objekterwerb für die Anleihe 2005 ist bereits abgeschlossen. Der Abschluss des Objekterwerbs für die Anleihe 2006 ist zum Ende des Jahres 2006 geplant. Der Netto-Kaufpreis entspricht nach den Planungen der Gesellschaft durchschnittlich dem 12,5fachen der Jahresnettokaltmiete eines Objektes. Durch die laufende Abschreibung sollen so stille Reserven in Höhe von ca. EUR 8,0 Mio. entstehen. Bei ihrer Planung geht die Gesellschaft davon aus, dass der komplette Bestand für das Portfolio 2006 bis zum 31.12.2006 erworben werden kann.

#### 2.2 Planungen

Die von der Holup KG geprüfte Liquiditätsplanung der Gesellschaft für die Jahre 2006 bis 2016 wurde diesem Wertpapierprospekt als **Anhang I** beigefügt.

Hieraus ergeben sich die Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Finanzierung des bereits erworbenen Portfolios für die Anleihe 2005 und der geplante Immobilienerwerb über die Gesamtlaufzeit der Anleihe 2006.

Zum Ende der Laufzeit der Anleihe 2006 in 2016 sollen Bankdarlehen in Höhe von EUR 17,7 Mio. getilgt sein. Das entspricht 29,5 % der ursprünglich zur Finanzierung des Portfolios 2005 und 2006 aufgenommenen Bankdarlehen.

## V. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

### 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.

Innerhalb der Boetzelen Gruppe bekleidet Herr Rajcic-Niehoff folgende weiteren Positionen:

- Geschäftsführer der Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG;
- Vorstand der Boetzelen Hypothekenmanagement AG;
- Geschäftsführer der Boetzelen AG & Co. KG
- Geschäftsführer der Boetzelen Vermietung GmbH
- Geschäftsführer der Boetzelen Anlagen GmbH
- Geschäftsführer der Boetzelen Haus- und Vermögensverwaltungs GmbH

## **2. Gesellschafterversammlung**

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.

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.

## **3. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie oberes Management/Interessenkonflikte**

Der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Dusan Rajcic-Niehoff, ist als Vorstand bzw. geschäftsführender Gesellschafter auch für die operative Leitung der übrigen Gesellschaften der Boetzelen Gruppe verantwortlich.

Aus den Verflechtungen zwischen der Geschäftsführung der Gesellschaft sowie Unternehmen, die mit der Gesellschaft nicht unwesentlich verbunden sind, ergeben sich potenzielle Interessenkonflikte immer dann, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der betroffenen Unternehmen nicht identisch sind. 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 Verflechtungsbestand nicht bestünde. Hierdurch können auch die Erträge der Gesellschaft betroffen sein.

## **VI. Praktiken der Geschäftsführung**

Als nicht börsennotierte Gesellschaft unterliegt die Emittentin nicht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ und wendet sie daher nicht an.

## **VII. Gesellschafterstruktur**

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die Boetzelen AG & Co. KG mit Sitz in Düsseldorf mit einem Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 25.000,00. Zusätzlich wurde durch die Ge-

sellschafterin per Beschluss vom 26.04.2006 EUR 975.000,00 in die Kapitalrücklage der Emittentin eingelegt.

### VIII. Ausgewählte Finanzinformationen

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.

Der Einzeljahresabschluss für das Jahr 2004 und der Konzernabschluss der Emittentin für das Jahr 2005 wurden von den jeweiligen Abschlussprüfern der Gesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahresabschlüsse sind dem Wertpapierprospekt als **Anlage II** und **Anlage IV** beigefügt. Als **Anlage III** ist die Erklärung der Abschlussprüfer zum Einzelabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2005 beigefügt.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Konzernabschluss (**Anlage II**) wurden dabei von der Emittentin als Konzernmutter die beiden Tochtergesellschaften Vermietung und Anlagen GmbH konsolidiert.

Ausgewählte Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2004 und 2005:

	Geschäftsjahr 2004 (Einzelabschluss)	Geschäftsjahr 2005 (Konzernabschluss)
Jahresfehlbetrag <sup>1</sup>	2.016,03	342.589,85
Umsatzerlöse <sup>2</sup>	0,00	138.192,00
Sonstige betriebliche Erträge <sup>3</sup>	455,18	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <sup>4</sup>	0,00	313.972,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>5</sup>	2.471,21	92.112,62
Abschreibungen <sup>6</sup>	0,00	42.552,71
Personalaufwand <sup>7</sup>	0,00	8.329,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <sup>8</sup>	0,00	651.759,80

- 
- 1 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen.
  - 2 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen. Da die Gesellschaft erst im Jahr 2005 aktiv tätig war, wurden Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung erst ab 2005 erzielt.
  - 3 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen.
  - 4 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen. Die Zinserträge im Jahr 2005 resultieren aus der Anlage der Liquiditätsreserve und der Anlage der Guthaben auf den Treuhandkonten.
  - 5 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich u.a. aus Rechts- u. Beratungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Kosten für den Treuhänder und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen.
  - 6 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen. Unter den Abschreibungen wurden die lineare Abschreibung auf Gebäudeteile und die Abschreibung der Ingangsetzungsaufwendungen nach § 282 HGB erfasst.
  - 7 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen.
  - 8 Die Zahlen sind aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 entnommen. Die Zinsverpflichtung ergibt sich hauptsächlich durch die aufgenommenen Bankdarlehen.

Die Emittentin ist mit der Begebung der Anleihe 2005 erstmalig aktiv geschäftstätig gewesen. Alle wesentlichen Angaben zur Entwicklung des Unternehmens sind deshalb dem beigefügten Konzernabschluss (**Anlage II**) zu entnehmen.

## **IX. Abschlussprüfer**

Als Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2005 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Bau- und Wohnungswirtschaft Holup KG in 40474 Düsseldorf, Amsterdamer Straße 36-38, bestellt.

Die Abschlussprüfer sind Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin. Sie haben die diesem Wertpapierprospekt als Anlage beigefügten Finanzinformationen einschließlich Liquiditätsplanung und Kapitalflussrechnungen mit Ausnahme des Jahresabschlusses 2004 geprüft.

Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2004 war Herr WP Frank Neumann aus Berlin, der den Jahresabschluss 2004 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen hat. Herr Neumann hat sein Amt als Abschlussprüfer abgegeben, nachdem die Emittentin – eine vormalige Vorratsgesellschaft – von der Boetzelen KG erworben wurde. Nach dem Erwerb wurde die Holup KG, die als Wirtschaftsprüfer für die Boetzelen Gruppe tätig ist, zum neuen Abschlussprüfer der Gesellschaft bestellt.

## **X. Gerichts- und Schiedsverfahren**

Die Emittentin ist in den letzten 12 Monaten weder an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt noch steht die Einleitung solcher Verfahren nach Kenntnis der Emittentin bevor. Ebenso wenig ist die Emittentin Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen.

## **XI. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage nach Schluss des letzten Geschäftsjahres**

Seit Schluss des letzten Geschäftsjahres, für das geprüfte Finanzinformationen veröffentlicht wurden, haben sich in der Finanzlage oder den Handelspositionen der Gesellschaft folgenden wesentlichen Veränderungen ergeben:

- Die Emittentin hat im Geschäftsjahr 2006 bislang 9 Einzelhandelsimmobilien erworben mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 29,9 Mio. erworben;
- Die Boetzelen KG als Alleingesellschafterin der Emittentin hat am 26.04.2006 beschlossen, einen Betrag von EUR 775.000,00 in bar in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzuzahlen und eine Darlehensforderung in Höhe von EUR 200.000,00 ebenfalls in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzulegen.

## **XII. Wesentliche Verträge**

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

### **1. Treuhandvertrag**

Die Gesellschaft hat mit der Rechtsanwaltskanzlei CMS Hasche Sigle einen Treuhandvertrag geschlossen. Er ist diesem Wertpapierprospekt als **Anlage VI** beigefügt.

Inhalt dieses Vertrages ist die Freigabe des Anleihekaptals, die Vertretung der Anleihegläubiger bei der Bestellung sowie die Verwaltung der zugunsten der Anleihegläubiger bestellten Grundpfandrechte.

## 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. Verträge mit Banken

### 3.1 Kreditverträge zur Finanzierung des Portfolios 2005

Die Gesellschaft hat zur Finanzierung der bislang für das Portfolio 2005 erworbenen Immobilien folgende Kreditverträge abgeschlossen:

Aufstellung der bereits bestehenden Darlehensverträge:

Darlehensgeber:	Objekt	Zins	Tilgung	Darlehensbetrag in EUR	MV Betreiber
Bankgesellschaft Berlin AG	Bielefeld-Heepen	4,26%	3%	1.594.000,00	1) Plus Warenhandels GmbH 2) Bäckerei Rolf
Bankgesellschaft Berlin AG	Münster-Hiltrup	4,26%	3%	1.630.000,00	Plus Warenhandels GmbH
Bankgesellschaft Berlin AG	Borken-Gemen	4,26%	3%	1.431.000,00	1) Plus Warenhandels GmbH 2) Bäckerei Mensing
Bankgesellschaft Berlin AG	Neuenkirchen-Seelscheid	4,32%	3%	1.624.000,00	1) Plus Warenhandels GmbH 2) Sondermann Brot
Bankgesellschaft Berlin AG	Moers-Kapellen	4,26%	3%	1.710.000,00	1) Plus Warenhandels GmbH 2) Bäckerei Werner
Stadtsparkasse Düsseldorf	Engelskirchen	4,60%	3%	2.000.000,00	ALDI GmbH & Co. KG

### 3.2 Vertrag über Zahlstelle und Mittelverwendungskontrolle

Für die Abwicklung der Zahlstellenfunktion sowie die Durchführung der Mittelverwendungskontrolle hat die Gesellschaft einen Vertrag mit der Sparkasse KölnBonn abgeschlossen. Die Vergütung hierfür beträgt im ersten Jahr max. EUR 105.000,00 und in den Folgejahren je EUR 5.000,00.

## 4. Verträge innerhalb der Boetzelen Gruppe

### 4.1 Darlehensvertrag Boetzelen KG

Zur (Vor)Finanzierung der Emission der Anleihe 2005 hat die Emittentin mit der Boetzelen KG am 21.09.2005 einen Darlehensvertrag über die Gewährung eines Rahmenkredits in Höhe von EUR 610.000,00 abgeschlossen, den die Emittentin bislang in Höhe von EUR 200.000,00 in Anspruch genommen hat. Das Darlehen wird von der Boetzelen KG zinslos zur Verfügung gestellt.

Die Parteien des Darlehensvertrages haben vereinbart, dass das Darlehen nicht zurückgezahlt wird, sondern die Boetzelen KG ihre Forderung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einlegt.

Zudem hat die Boetzelen KG am 26.04.2006 beschlossen, einen weiteren Betrag von EUR 775.000,00 in bar in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzuzahlen.

## 5. Mietverträge

Aufstellung der bereits bestehenden Mietverträge:

Objekt	MV Betreiber	Netto-Mietzins p.a. in EUR
Bielefeld-Heepen	1) Plus Warenhandels GmbH	151.512,00
	2) Bäckerei Rolf	13.200,00
Münster-Hiltrup	Plus Warenhandels GmbH	172.800,00
Borken-Gemen	1) Plus Warenhandels GmbH	129.600,00
	2) Bäckerei Mensing	16.560,00
Neuenkirchen-Seelscheid	1) Plus Warenhandels GmbH	150.000,00
	2) Sondermann Brot	15.600,00
Moers-Kapellen	1) Plus Warenhandels GmbH	156.000,00
	2) Bäckerei Werner	18.000,00
Engelskirchen	ALDI GmbH & Co. KG	199.992,00
Celle	Netto/Edeka	128.160,00
Naila	ALDI GmbH & Co. KG	138.960,00
Saarbrücken Fechingen	Plus Warenhandels GmbH	186.000,00
Erolzheim	1) Lidl	174.408,00
	2) Kik	54.180,00
Kaufering	Plus Warenhandels GmbH	136.800,00
Ense-Niederense	Lidl	149.766,00
Hiddenhausen	REWE	310.171,20
Fröndenberg	1) ALDI GmbH & Co. KG	126.000,00
	2) Bäckerei	18.000,00
Gelsenkirchen	1) Plus Warenhandels GmbH	166.800,00
	2) Bäckerei	18.000,00
Tönisvorst	1) Lidl	141.730,10
	2) Bäckerei Sperling	21.480,00

## XIII. Einsehbare Dokumente

Die in diesem Wertpapierprospekt genannten Unterlagen, die die Gesellschaft betreffen, können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft (Kaiserswerther Str. 109, 40476 Düsseldorf) nach vorheriger Absprache mit der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **E. FINANZINFORMATIONEN UND SONSTIGE ANLAGEN**

### **Anlage I – Liquiditätsplanung 2006-2016**

Bericht über die Plausibilität der Liquiditätsplanung für die Jahre 2006 – 2016 der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH

### **Anlage II – Konzernabschluss zum 31.12.2005**

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2005 mit Bestätigungsvermerk

### **Anlage III – Erklärung zum Einzelabschluss 2005**

Erklärung der Abschlussprüfer zum Einzelabschluss 2005

### **Anlage IV – Jahresabschluss zum 31.12.2004**

Jahresabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH zum 31.12.2004

### **Anlage V – Kapitalflussrechnung 2003 - 2004**

Kapitalflussrechnung für die Geschäftsjahre 2003 und 2004

### **Anlage VI**

Treuhandvertrag

### **Anlage VII**

Kaufvertrag (Zeichnungsschein) – Muster  
Stückzinstabelle

### **Anlage VIII**

Glossar

## **Anlage I – Liquiditätsplanung 2006 - 2016**

Bericht über die Plausibilität der Liquiditätsplanung für die Jahre 2006 – 2016  
der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH

**B e r i c h t**

über die Prüfung der

**Plausibilität der Liquiditätsplanung  
für die Jahre 2006 bis 2016**

---

der

**Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH  
Düsseldorf**

**Inhaltsverzeichnis** Seite

**Bericht**

A. Prüfungsauftrag	1
B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	2
C. Durchführung der Prüfung	3
D. Bescheinigung	5
E. Weitergabevermerk	6

**Anlagen**

- I. Liquiditätsplanung
- II. Allgemeine Auftragsbedingungen

## **A. Prüfungsauftrag**

Wir wurden von der Geschäftsleitung der **Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf**, nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt, am 28. März 2006 beauftragt, die von der Gesellschaft erstellte Liquiditätsplanung für die Jahre 2006 bis 2016 unter Einbeziehung der Erläuterungen zur Liquiditätsplanung (Anlage I) auf Plausibilität zu prüfen.

Neben der rechnerischen Richtigkeit der Angaben bezog sich die Prüfung auf die Plausibilität der zugrunde liegenden Annahmen.

Die Prüfung wurde - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 3. April bis 2. Mai 2006 in den Räumen der Gesellschaft sowie in unseren Räumen durchgeführt.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1.1.2002 maßgebend (Anlage II).

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

**B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung ist die Liquiditätsplanung der Gesellschaft für die Jahre 2006 bis 2016 nebst den den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen, welche im Wesentlichen in dem der Liquiditätsplanung beigefügten Erläuterungsteil der Liquiditätsplanung beschrieben sind.

Die Prüfung der Übereinstimmung der Berechnung anhand der bereits abgeschlossenen Mietverträge sowie Darlehensverträge erfolgten auf der Basis von Stichproben.

Die Geschäftsführung hat alle von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise bereitwillig erbracht. Zudem hat uns die Geschäftsführung in einer Vollständigkeitserklärung versichert, dass uns sämtliche für die Durchführung des Prüfungsauftrages relevanten Informationen und Unterlagen vorgelegt und mitgeteilt wurden.



### **C. Durchführung der Prüfung**

Die für 2006 ausgewiesenen Mieterträge der Anleihe I sind im Wesentlichen auf der Grundlage der bereits abgeschlossene Mietverträge ermittelt. Die ausgewiesenen Mieterträge für die Anleihe II für die Jahre 2006 und 2007 hängen u.a. von der Investitionsgeschwindigkeit der Gesellschaft ab. Die Planung geht von einem wirtschaftlichen Übergang aller Investitionsobjekte bis zum 31.12.2006 aus. Im Hinblick auf der Gesellschaft bereits vorliegende Angebote ist dies nachvollziehbar.

Bei einem kalkulierten Investitionsvolumen von ca. € 40 Mio. und einer kalkulierten Miete von ca. € 3 Mio. ergeben sich durchschnittlich Anschaffungskosten (inkl. Anschaffungsnebenkosten) in Höhe der ca.13-fachen Jahresnettomiete. Zu diesen Konditionen wurde bereits die Anleihe I verwirklicht.

Die angenommene Inflationsrate von durchschnittlich 2 % p.a. erscheint vertretbar.

Der durchschnittlich kalkulierte Fremdfinanzierungszinssatz von 4,45 % p.a. ist vertretbar, hängt aber von der Entwicklung der Zinskonditionen im Laufe des Jahres 2006 ab. Ob sich der für die Zinserträge in gleicher Höhe kalkulierte durchschnittliche Anlagezins erzielen lässt, wird von der Anlageform abhängen. Da ein Teil auch in die eigene Anleihe angelegt werden kann, erscheint der Ansatz als Durchschnittszinssatz möglich. Tatsächlich würden sich bei einer Anlage in die eigene Anleihe nicht die Zinserträge erhöhen, sondern die Zinsaufwendungen für die Anleihe sinken. Die vorgenommene Darstellung erscheint indessen klarer.

Die Zinsaufwendungen für die Hypothekendarlehen von T€ 2.400 p.a. ab 2007 sind festgeschrieben.

Die übrigen Kostenpositionen erscheinen insgesamt angemessen. Sie wurden ebenfalls mit 2 % p.a. inflationiert.

Das Finanzierungs- und Investitionsergebnis für 2006 in Höhe von T€ 17.802 ist zutreffend nach der Kalkulation ermittelt.

In den Jahren 2015 und 2016 ist eine Mittelzuführung von jeweils T€ 10.700 zur Rückzahlung der Anleihen von jeweils T€ 20.000 kalkuliert. Sollte die Aufnahme neuer Bankdarlehen in dieser Höhe nicht möglich sein, kommt ggf. eine erneute Mittelbeschaffung über den Kapitalmarkt oder über einen Objektverkauf in Betracht.

**D. Bescheinigung**

Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung stellen wir fest, dass die Liquiditätsplanung nach unserer Meinung auf den dargelegten Grundlagen und Annahmen ordnungsgemäß erstellt wurde und die Annahme der Liquiditätsplanung grundsätzlich plausibel sind. Auf die generellen Unsicherheiten von Prognosen und zukunftsbezogenen Aussagen wird ausdrücklich hingewiesen.

Rechnungslegungsstrategien der Gesellschaft liegen nicht vor, da die Gesellschaft erst in 2005 wirtschaftlich aktiv wurde und auch der Teilkonzern erst in 2005 gebildet wurde.


Düsseldorf, den 2. Mai 2006

**WBW** Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für  
Bau- und Wohnungswirtschaft **Holup KG**

94/06/ (Kl/Li)

Ausfertigung:

  
H.R. Klein  
Wirtschaftsprüfer

  
B. Ligges  
Steuerberater

## **E. Weitergabevermerk**

Bei Weitergabe der Liquiditätsplanung für 2006 bis 2016 in einer von unserer geprüften Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unsere Bescheinigung zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

**Anlagen**

## Boetzelen RheinMainHypo GmbH

## Liquiditätsplanung für die Jahre 2006 bis 2016 in T. Euro

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mieterträge Anleihe I.	2.087	3.077	3.077	3.077	3.123	3.161	3.197	3.215	3.236	3.259	3.309
Mieterträge Anleihe II.	1.023	3.077	3.077	3.077	3.077	3.077	3.262	3.262	3.262	3.262	3.262
Zinserträge	519	866	861	855	849	844	840	846	852	668	429
Summe Einnahmen	3.629	7.020	7.015	7.009	7.049	7.082	7.299	7.323	7.350	7.189	7.000
Aufwand Nebenkosten	-70	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-161	-164	-168	-171
Zinsaufwendungen Bankkredit	-1.239	-2.604	-2.534	-2.459	-2.382	-2.301	-2.216	-2.128	-2.035	-2.168	-2.562
Zinsaufwendungen Hypothekenanleihe	-1.200	-2.400	-2.400	-2.400	-2.400	-2.400	-2.400	-2.400	-2.400	-2.400	-1.200
Personal und Verwaltungskosten	-47	-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-112
Instandhaltungen	-78	-157	-160	-163	-167	-170	-173	-177	-180	-184	-188
Sonstige Aufwendungen	-830	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Gewerbesteuer	-91	-152	-152	-151	-149	-149	-148	-149	-150	-118	-76
Summe Ausgaben	-3.555	-5.571	-5.507	-5.440	-5.369	-5.296	-5.219	-5.140	-5.058	-5.167	-4.328
laufendes Finanzergebnis	75	1.449	1.508	1.569	1.679	1.786	2.080	2.182	2.292	2.022	2.672
Zuführung Kapitalrücklage	975									10.700	10.700
Darlehensaufnahme/Kapitalmarkt	52.011										
Anleihekaptal Freigabe mit Objekteinkauf	34.961										
Aufwand Objekteinkauf	-69.377										
Tilgung	-768	-1.566	-1.636	-1.711	-1.788	-1.869	-1.954	-2.042	-2.135	-2.383	-2.765
Rückzahlung Anleihe										-20.000	-20.000
Finanzierungs- und Investitionsergebnis	17.802	-1.566	-1.636	-1.711	-1.788	-1.869	-1.954	-2.042	-2.135	-11.683	-12.065
Liquidität am Anfang der Periode	1.578	19.455	19.338	19.209	19.068	18.959	18.876	19.002	19.142	19.299	9.638
Liquidität am Ende der Periode	19.455	19.338	19.209	19.068	18.959	18.876	19.002	19.142	19.299	9.638	245

## Erläuterungsteil der Liquiditätsplanung:

### Mieterträge I. und Mieterträge II.

Die Mieterträge I. wurden aus den bereits bestehenden Mietverträgen, die für die bereits gekauften Märkte für das Portfolio 2005 feststehen, ermittelt.

Ebenfalls wurden die Erhöhungsbeträge gemäß den geschlossenen Mietverträgen unter Annahme einer Steigerung des Verbraucherpreis-Index für Deutschland Basisjahr 2000 (=100) um 2% p.a. ermittelt. Auf dieser Basis wurden die Planzahlen für das Portfolio 2006 mit den Mieterträgen II. hochgerechnet, bei geplanten durchschnittlichen Erwerbskosten incl. Kaufnebenkosten in Höhe der 13-fachen Jahresnettomiete.

### Zinserträge

Die Emittentin plant, aus der Liquiditätsreserve – die zumindest teilweise am Kapitalmarkt investiert werden soll – Zinserträge zu erwirtschaften. Die Gesellschaft plant insoweit mit einem Ertrag in Höhe von durchschnittlich jährlich 4,45 % bezogen auf die Liquiditätsreserve. Hierzu wird die Gesellschaft in unterschiedliche Kapitalanlageprodukte investieren.

### Aufwand Nebenkosten

Die Differenz aus den umlagefähigen Betriebskosten und den tatsächlich anfallenden Betriebskosten wurden hier anhand der bereits vorliegenden Mietverträge geschätzt, mit 2% inflationiert und als Kosten ausgewiesen.

### Zinsaufwendungen Bankkredit

Für den Erwerb der Einzelhandelsimmobilien des Portfolios 2005 und 2006 werden durchschnittlich 75% der benötigten Mittel durch Bankkredite gedeckt. Der Zins bei anfänglicher Valuta von EUR 60,0 Mio. beträgt voraussichtlich im Jahr 2007 TEUR 2.604. Die Gesellschaft ist dabei von folgenden Konditionen ausgegangen: durchschnittlich 4,4% für die 1. Anleihe und durchschnittlich 4,5% Zins für die 2. Anleihe. Durch die 3%ige Tilgung der Bankdarlehen, die für das Portfolio 2005 aufgenommen werden und die 2%ige Tilgung der Bankdarlehen, die für das Portfolio 2006 aufgenommen werden, ergibt sich insgesamt eine Annuität in Höhe von TEUR 4.170 p.a.

Durch die laufende Tilgung wird die Restverbindlichkeit verringert, somit nimmt gleichzeitig die Bemessungsgrundlage für den Zins ab. Das hat zur Folge, dass bei gleich bleibender Annuität die Zinslast abnimmt und die Tilgungsrate zunimmt.

### Zinsaufwendungen Hypothekenanleihe

Es sind jedes Jahr je nach Platzierung der Anleihe 2006 – die Anleihe 2005 ist bereits voll platziert – bis zu EUR 2,4 Mio. Zinsen an die Anleger der Anleihe 2005 und 2006 auszuführen.

### Personal und Verwaltungskosten

Die Personal und Verwaltungskosten sollen möglichst gering gehalten werden. Deshalb plant die Gesellschaft, die Immobilien durch ein Unternehmen aus der Boetzelen-Gruppe verwalten zu lassen. Die Kosten für die Verwaltung incl. Treuhandgebühren sowie ein Geschäftsführergehalt wurden mit 1,5% der Nettomieten angesetzt. Somit werden jährlich TEUR 92 angesetzt. Die Kosten wurden jährlich mit 2% inflationiert.

### Instandhaltungen

Die Gewerbemietverträge werden entsprechend den 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 2,5% der Nettomieten kalkuliert. Dies entspricht einer Mischkalkulation auf Grundlage von Erfahrungswerten der Boetzelen-Gruppe. Auch diese Kosten wurden jährlich mit 2% inflationiert.

Sonstige Aufwendungen

Im Rahmen der Emission der Anleihe 2006 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 Prospekterstellung, einmalige Steuerberater- und Wirtschaftsprüferkosten, die Kosten für das Börsenzulassungsverfahren, die Kosten der Zahlstelle und für die Mittelverwendungskontrolle sowie Kosten des Vertriebs der Hypothekenanleihe. Zur Finanzierung dieser Anlaufkosten wird die Boetzelen AG & Co. KG als die Alleingesellschafterin eine Einlage in Höhe von TEUR 975, davon TEUR 775 bar, in die Kapitalrücklage der Gesellschaft erbringen.

Laufende Kosten entstehen unter anderen durch die Bearbeitungsgebühren der finanzierenden Banken, Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung und die jährlichen Entgelte für die Zahlstelle. Diese Kosten belaufen sich nach Planungen der Gesellschaft auf ca. TEUR 20 jährlich.

Gewerbsteuer

Die erwirtschafteten Zinserträge sind gewerbsteuerpflichtig.

Laufendes Finanzergebnis

Das laufende Finanzergebnis errechnet sich aus der Summe der Einnahmen abzüglich der Summe der Ausgaben.

Zuführung Kapitalrücklage

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 26.04.2006 der Boetzelen AG & Co. KG wird die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH mit einer Kapitalrücklage in Höhe von insgesamt TEUR 975 ausgestattet.

Hierfür wird im Jahr 2006 eine Forderung der Boetzelen AG & Co. in Höhe von TEUR 200 in Kapitalrücklage und die Differenz in Höhe von TEUR 775 in bar in die Gesellschaft eingelegt.

Darlehensaufnahme/Kapitalmarkt

Außer die im Jahr 2005 bereits aufgenommenen Darlehen werden im Jahr 2006 noch weitere Euro 52.011 TEUR aufgenommen, um die geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt EUR 80 Mio zu tätigen.

Die für 2015 bzw. 2016 geplante Mittelaufnahme soll ggf. über den Kapitalmarkt erfolgen.

Anleihekaptal Freigabe mit Objekteinkauf

Die auf dem Treuhandkonto eingezahlten Anleihegelder werden - unter Berücksichtigung der bereits getätigten Investitionen in 2005 - im Laufe des Jahres 2006 für die geplanten Objekteinkäufe und die zu bildende Liquiditätsreserve in Höhe von insgesamt EUR 20 Mio. verwendet. Somit werden ca. TEUR 34.961 Anleihekaptal in 2006 investiert und angelegt.

Aufwand Objekteinkauf

Im Jahr 2005 wurden bereits TEUR 10.623 für den Objekteinkauf aufgewendet. Im Jahr 2006 ist geplant, weitere TEUR 69.377 für den Objekteinkauf aufzuwenden.

Geplant ist, das Portfolio 2005 und 2006 zum 31.12.2006 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 80 Mio aufzubauen.

Dabei ist die Gesellschaft davon ausgegangen, das spätestens zum 01.01.2007 der wirtschaftliche Übergang aller Investitionsobjekte erfolgt ist.

Tilgung

Die aufgenommenen Bankdarlehen werden in Höhe von EUR 60 Mio mit durchschnittlich EUR 1,77 Mio p.a. getilgt. Zum Ende der Laufzeit in 2016 werden voraussichtlich EUR 17,7 Mio der Bankdarlehen getilgt sein.

Die laufende Tilgung der Bankdarlehen sowie die Rückführung der Anleihen führen bis zum Jahr 2016 zu einer Minderung der Fremdverbindlichkeiten um ca. 40%. Dabei wird eine Neuaufnahme von jeweils TEUR 10.700 unterstellt.

Rückzahlung Anleihe

Die 1. Anleihe wird zum 01.07.2015 in Höhe von EUR 20 Mio an die Anleger der Anleihe 1 zurückgezahlt. Am 01.07.2016 wird die 2. Anleihe in Höhe von EUR 20 Mio an die Anleger der Anleihe 2 zurückgezahlt.

Finanzierungs- und Investitionsergebnis

Summe der getätigten Investitionen und getätigten Finanzierungen sowie der Tilgungen und Rückzahlungen.

Liquidität am Anfang der Periode

Der Vortrag für das Jahr 2006 ergibt sich aus dem Ergebnis des testierten Teilkonzern-Jahresabschlusses der Gesellschaft per 31.12.2005.

Liquidität am Ende der Periode

Die voraussichtliche Liquidität der Gesellschaft jeweils am Ende des Jahres und nach Ablauf der 2. Anleihe wird hier abgebildet.

## **Anlage II – Konzernabschluss zum 31.12.2005**

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2005 mit Bestätigungsvermerk

**Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005  
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2005  
mit Bestätigungsvermerk**

der

**Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH  
Düsseldorf**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2005

AKTIVA	31.12.2005 €	PASSIVA 31.12.2005 €
<b>A. Aufwendungen für Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs</b>	<b>507.280,00</b>	
<b>B. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Waren sowie Lizenzen an solchen Rechten	6.174,00	
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	10.246.650,68	
2. Technische Anlagen und Maschinen	376.321,00	
	<u>10.622.971,68</u>	
	<b>10.629.145,68</b>	
<b>C. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	9.341,83	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.068,66	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.877,78	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<u>14.960.948,04</u>	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.994.894,48</u>	
	<u>2.576.841,55</u>	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<b>17.581.077,86</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>156.385,00</b>	
<b>E. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>324.198,43</b>	
	<u>29.198.086,97</u>	
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00
II. Verlustvortrag		6.608,58
III. Jahresfehlbetrag		342.589,85
		<u>-324.198,43</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		<u>324.198,43</u>
		<b>0,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		<b>32.730,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen		20.000.000,00
davon gegenüber Gesellschafter: € 6.979.000,00		
davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 149.000,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.127.582,65
3. Erhaltene Anzahlungen		2.583,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		205.075,56
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		406.917,58
davon gegenüber Gesellschafter: € 402.447,58		
5. Sonstige Verbindlichkeiten		421.341,85
davon aus Steuern: € 32.586,25		
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 2.595,60		
		<u>29.163.500,97</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.856,00</b>
		<u>29.198.086,97</u>

Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

---

	<u>2005</u>
	€
1. Umsatzerlöse	138.192,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	9.341,83
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Waren	9.341,83
4. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	6.901,50
b) Soziale Abgaben	1.427,71
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	42.552,71
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	92.112,62
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	313.972,49
davon aus verbundene Unternehmen: € 195.869,63	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	651.759,80
davon an verbundene Unternehmen: € 213.840,00	
9. Jahresfehlbetrag	<u><u>342.589,85</u></u>

# **K O N Z E R N - A N H A N G**

zum

31. Dezember 2005

**Boetzelen RheinMainHypo**  
**Vermögensverwaltung GmbH**  
40476 Düsseldorf, Kaiserswerther Str. 109

# **I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

Seite

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	1
<b>II.</b>	<b>Konsolidierungsgrundsätze</b>	2
<b>III.</b>	<b>Konsolidierungskreis</b>	2
<b>IV.</b>	<b>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</b>	3
<b>V.</b>	<b>Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
1.	Ingangsetzungskosten	4
2.	Immaterielle Vermögensgegenstände	4
3.	Sachanlagen	4
	Anlagenspiegel mit Abschreibungsspiegel	5
4.	Vorräte	6
5.	Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	6
6.	Liquide Mittel	6
7.	Aktive Rechnungsabgrenzung	6
8.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6
9.	Eigenkapital	7
	9.1. Gezeichnetes Kapital	7
	9.2. Verlustvortrag	7
	9.3. Jahresfehlbetrag	7
	9.4. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	7
10.	Rückstellungen	8
11.	Verbindlichkeiten	8
12.	Passive Rechnungsabgrenzung	8
13.	Aufgliederung der Umsatzerlöse	9
14.	Angaben nach § 314 Nr. 9 und 10 HGB	9

## **VI. Sonstige Angaben**

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanziellen Verpflichtungen	10
2. Arbeitnehmer	10
3. Angaben zur Geschäftsführung	10
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	11
6. Verbindlk. gegenüber verbundenen Unternehmen	11

## **I. Allgemeine Angaben**

Für das Geschäftsjahr 2005 wurde gemäß § 290 HGB erstmals ein Konzernabschluss aufgestellt, der gemäß § 316 Abs. 2 HGB von einem Abschlussprüfer geprüft werden muß.

Die Größenkriterien gemäß § 293 Abs. 1 HGB sind zwar nicht überschritten, jedoch gilt die größenabhängige Befreiung gemäß § 293 Abs. 5 HGB nicht, wenn das Mutterunternehmen oder ein in den Konzernabschluss einbezogenes Tochterunternehmen am Abschluß-Stichtag einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) durch von ihm ausgegebene Wertpapiere (hier: Hypothekenanleihe der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH) in Anspruch nimmt.

Der Konzernabschluss zum 31.12.2005 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des 3. Buches des HGB erstellt worden. Für zukünftige Geschäftsjahre sind gemäß § 315a Abs. 1 HGB bei kapitalmarktorientierten Unternehmen zwingend die internationalen Rechnungslegungsstandards „International Accounting Standards“ (IAS) und „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) anzuwenden.

Die Konzernwährung ist EURO. Währungsumrechnungen waren nicht vorzunehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt. Es ist der Struktur der Gesellschaft angemessen.

Die Abschlussprüfer haben die Jahresabschlüsse geprüft, die in den Konzernabschluss einbezogen sind. Die Jahresabschlüsse sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH aufgestellt.

## **II. Konsolidierungsgrundsätze**

Es wurde eine Vollkonsolidierung durchgeführt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode. Dabei wurden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem Konzernanteil am Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen auf den Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Unterschiedsbeträge ergaben sich nicht.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden verrechnet.

Zu eliminierende Zwischenergebnisse sowie Konsolidierungen nach der Equity-Methode lagen nicht vor.

## **III. Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss werden neben der „Boetzelen RheinMain-Hypo Vermögensverwaltung GmbH“ die 100 %igen Tochterunternehmen „Boetzelen Anlagen GmbH“ und „Boetzelen Vermietung GmbH“ in Düsseldorf mit einem Stammkapital von je 25.000,00 EURO einbezogen.

Durch die Einbeziehung in den Konzernabschluß sind gemäß § 264 Abs. 3 HGB die beiden vollkonsolidierten Tochterunternehmen von der Offenlegungspflicht des Jahresabschlusses und der Erstellung des Lageberichts befreit.

Nicht einbezogen ist die Muttergesellschaft „ Boetzelen AG & Co. KG“ in Mönchengladbach, für die eine eigene Aufstellungspflicht zu einem Konzernabschluß besteht.

#### **IV. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss ist auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt.

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden richten sich nach den allgemeinen handelsrechtlichen Vorschriften für alle Kaufleute sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften des 3. Buches des HGB.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zum Bilanzstichtag einzeln bewertet. Der Bewertung wurde das Vorsichtsprinzip zugrunde gelegt.

Alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Stichtag des Jahresabschlusses entstanden sind, wurden dabei berücksichtigt, selbst, wenn diese erst zwischen dem Stichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne wurden nur berücksichtigt, soweit diese am Stichtag bereits realisiert waren.

**V. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

**1. Ingangsetzungskosten**

Der Ansatz als Bilanzierungshilfe erfolgt gemäß 269 HGB. Der Posten ist nach § 282 HGB ab 2006 mit jährlich mindestens einem Viertel abzuschreiben.

Es handelt sich um Aufwendungen zur Vorbereitung der Herausgabe der Hypothekenanleihe.

**2. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten.

Der Werteverzehr wurde durch planmäßige lineare Abschreibungen erfaßt, die auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze bemessen wurden.

**3. Sachanlagen**

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Der nutzungsbedingte Werteverzehr wurde durch planmäßige lineare Abschreibungen erfaßt, die auf der Grundlage der steuerrechtlichen AfA-Tabelle bemessen wurden.

Die Entwicklung der Posten zu 1. - 3. ist im nachfolgenden Anlagenspiegel gesondert dargestellt:

Zusammensetzung und Entwicklung des Konzern - Anlagevermögens

	Anschaffungskosten		Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 1.1.2005 €	Zugänge €	Stand 1.1.2005 €	Zugänge €	Stand 31.12.2005 €	Stand 1.1.2005 €
A. Aufwendungen für die Ingang- setzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	0,00	507.280,00	507.280,00	0,00	0,00	0,00
B. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00	10.284.928,94	10.284.928,94	0,00	38.278,26	10.246.650,68
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	380.530,29	380.530,29	0,00	4.209,29	376.321,00
	0,00	10.665.459,23	10.665.459,23	0,00	42.487,55	10.622.971,68
Anlagevermögen gesamt	0,00	10.671.698,39	10.671.698,39	0,00	42.552,71	10.629.145,68
Insgesamt	0,00	11.178.978,39	11.178.978,39	0,00	42.552,71	11.136.425,68

#### **4. Vorräte**

Die Bewertung der Bestände erfolgte mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit ihnen nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war.

#### **5. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

#### **6. Liquide Mittel**

Die Liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

#### **7. Aktive Rechnungsabgrenzung**

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlußstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

#### **8. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag**

Der Kapitalfehlbetrag wurde gemäß § 268 Abs. 3 HGB auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

## 9. Eigenkapital

### 9.1. Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 TEURO und wird zu 100 % von der Muttergesellschaft „ Boetzelen AG & Co. KG“ in Mönchengladbach, gehalten.

Der Ausweis steht in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag und dem Handelsregisterauszug.

### 9.2. Verlustvortrag

Es handelt sich um den Verlustvortrag aus 2004.

### 9.3. Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag ergibt sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 unter Nr. 8.

### 9.4. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

<u>Entwicklung:</u>	<u>EUR</u>	<u>31.12.2005</u> <u>EUR</u>
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	
Bilanzverlust	-349.198,43	324.198,43
	-----	=====

## **10. Rückstellungen**

Der Wertansatz der Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und ist notwendig wie ausreichend.

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Rückstellungen wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

## **11. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Hypothekenanleihe über 20.000 TEURO hat eine Laufzeit bis 30.06.2015.

Es liegen Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von T€ 6.774 EURO vor.

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Anlage zum Anhang.

## **12. Passive Rechnungsabgrenzung**

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlußstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

**13. Aufgliederung der Umsatzerlöse**

Es wurden ausschließlich Inlandsumsätze erzielt.

Die Umsatzerlöse betreffen Vermietungs- und Verwaltungserlöse.

**14. Angaben nach § 314 Nr. 9 HGB**

Die als Aufwand verrechneten Honorare betragen für die Abschlussprüfungen T€ 14 und für die Steuerberatungsleistungen T€ 6.

## VI. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ergeben sich zum 31.12.2005 nicht.

Es bestehen keine - nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte - finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 3.

### 2. Arbeitnehmer

Zum 31.12.2005 wurden zwei Arbeitnehmer beschäftigt.

### 3. Angaben zur Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr war in allen Konzerngesellschaften Herr Dusan Rajcic-Niehoff zum Geschäftsführer bestellt.

### 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

<u>Zusammensetzung:</u>	<u>31.12.2005</u> <u>EUR</u>
Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG	8.700,00
Boetzelen Hypothekenmanagement AG	23.177,78
	-----
	31.877,78
	=====

5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter

<u>Zusammensetzung:</u>	<u>31.12.2005</u> <u>EUR</u>
Boetzelen AG & Co. KG	402.447,58 =====

6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

<u>Zusammensetzung:</u>	<u>31.12.2005</u> <u>EUR</u>
Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG	30,00
Boetzelen Haus- und Vermögensverwaltung GmbH	4.440,00 -----
	4.470,00 =====

Düsseldorf, den 26. April 2006

.....  
 GF Dusan Rajcic-Niehoff  
 Boetzelen RheinMainHypo  
 Vermögensverwaltung GmbH

Anlage zum Anhang

**Zusammensetzung und Entwicklung des Konzern - Anlagevermögens**

	Anschaffungskosten		Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 1.1.2005 €	Zugänge 31.12.2005 €	Stand 1.1.2005 €	Zugänge 31.12.2005 €	Stand 31.12.2005 €	Stand 1.1.2005 €
<b>A. Aufwendungen für die Ingang- setzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs</b>	<b>0,00</b>	<b>507.280,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>507.280,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>6.239,16</b>	<b>0,00</b>	<b>65,16</b>	<b>6.174,00</b>	<b>0,00</b>
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
II. <u>Sachanlagen</u>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00	10.284.928,94	0,00	38.278,26	10.246.650,68	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	380.530,29	0,00	4.209,29	376.321,00	0,00
	0,00	10.665.459,23	0,00	42.487,55	10.622.971,68	0,00
Anlagevermögen gesamt	<b>0,00</b>	<b>10.671.698,39</b>	<b>0,00</b>	<b>42.552,71</b>	<b>10.629.145,68</b>	<b>0,00</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>11.178.978,39</b>	<b>0,00</b>	<b>42.552,71</b>	<b>11.136.425,68</b>	<b>0,00</b>

Konzern - Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2005

	Stand 31.12.2005	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	davon durch Grund- pfandrechte gesichert
	T€	T€	T€	T€	T€
Anleihen	20.000	0	0	20.000	20.000
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.128	398	956	6.774	8.128
Erhaltene Anzahlungen	3	3	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205	200	5	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	407	407	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	421	406	15	0	0
	<u>29.164</u>	<u>1.414</u>	<u>976</u>	<u>26.774</u>	<u>28.128</u>

**LAGEBERICHT**  
**für den Teilkonzernabschluss**

**für das**

**Geschäftsjahr 2005**

**der**

**Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH**

## Geschäftsverlauf

Die Nachfrage nach Kapitalanlagemöglichkeiten, die eine regelmäßige Ausschüttung gewährleisten und gleichzeitig Substanzschutz und Wertbeständigkeit berücksichtigen hat die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH veranlasst eine Boetzelen 6% Hypothekenanleihe zur Finanzierung von Einzelhandelsimmobilien zu begeben. Durch den Handel der Anleihe am geregelten Markt ist gleichzeitig gewährleistet, dass eine tägliche Verfügbarkeit gegeben ist.

Die Gesellschaft hat sich deshalb in 2005 nachhaltig in folgenden Bereichen betätigt:

- Aufbau eines Einzelhandelsimmobilienportfolios.
- Begebung der ersten Boetzelen 6% Hypothekenanleihe
- Platzierung der Anleihe in Höhe von Euro 20.000.000,00

Die Tochtergesellschaft Boetzelen Anlagen GmbH ist ausschließlich für den Erwerb, die Verwaltung und die Vermietung von Betriebsvorrichtungen zuständig.

Die Tochtergesellschaft Boetzelen Vermietung GmbH ist ausschließlich für Vermietung bzw. Zwischenvermietung von Gebäuden und Grundstücken sowie Betriebsvorrichtungen zuständig.

Für den Aufbau eines Einzelhandelsimmobilienportfolios in einer Größenordnung von insgesamt ca. Euro 40 Mio. wurde in 2005 die erste Boetzelen 6% Hypothekenanleihe begeben.

Die Anleihe wird im geregelten Markt an der Börse zu Düsseldorf gehandelt. Der Kurs beträgt nachhaltig 103% - also 3% über dem Emissionspreis.

Bis zum 31.12.2005 konnten Einzelhandelsimmobilien in einer Größenordnung von Euro 10,6 Mio. erworben werden. Der anteilige Mietertrag für das Jahr 2005 betrug Euro 138.192,00.

Für die bereits in 2005 erworbenen fünf Einheiten wird zukünftig eine Gesamtjahresnettomiete in Höhe von EUR 823.272,00 vereinnahmt.

Es handelt sich hierbei um folgende Immobilien:

	Kaufpreis netto €	Mieteinnahme €
1) Plus-Markt in Borken	1,8 Mio	146.160,00
2) Plus-Markt in Münster-Hiltrup	2,1 Mio.	172.800,00
3) Plus-Markt in Bielefeld-Heepen	2,0 Mio.	164.712,00
4) Plus-Markt in Neunkirchen-Seelscheid	2,0 Mio.	165.600,00
5) Plus-Markt in Moers-Kapellen	<u>2,1 Mio.</u>	<u>174.000,00</u>
Insgesamt	10,0 Mio.	823.272,00
zzgl. Kaufnebenkosten	<u>0,6 Mio.</u>	
<b>insgesamt</b>	<b>EUR 10,6 Mio.</b>	

## Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### 1. Die Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2005 stellt sich unsere Vermögenslage wie folgt dar:

<u>Vermögen</u>	<u>2005</u>	
	TEUR	%
<u>Langfristig gebunden</u>		
Ingangsetzungsaufwendungen	507	
Anlagevermögen	10.629	
Für Investitionen bestimmte Treuhand- Guthaben	14.851	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	<u>157</u>	
	26.144	90,54
<u>Kurzfristig realisierbar</u>		
Umlaufvermögen		
I. Vorräte	9	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	144	
III. Liquide Mittel	<u>2.577</u>	
	2.730	9,46
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>28.874</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
<u>Kapital</u>	<u>2005</u>	
	TEUR	%
<u>Langfristig verfügbar</u>		
Anleihe	20.000	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>7.969</u>	
	27.969	96,87
<u>Kurzfristig fällig</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159	
Übrige Verbindlichkeiten	630	
Rückstellungen	33	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>407</u>	
	1.229	4,25
Fremdkapital gesamt	29.198	101,12
Wirtschaftliches Eigenkapital	-324	- 1,12
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>28.874</u></b>	<b><u>100,00</u></b>

Das negative wirtschaftliche Eigenkapital wird durch die Aufstockung des Eigenkapitals von derzeit EUR 25.000,00 um EUR 975.000,00 auf nunmehr Mio. EUR 1 durch die Gesellschafter ausgeglichen.

## 2. Cash-Flow Betrachtung:

Zur Cash-Flow Betrachtung vergleiche Anlage 5.

## 3. Die Ertragslage

	TEUR	%
Umsatzerlöse aus Vermietung	138	30,60
Zinserträge	314	69,40
	<b>452</b>	<b>100</b>
Abschreibungen	43	
sonst. betriebliche Aufwendungen	100	
	<b>143</b>	<b>31,63</b>
Zinsaufwendungen	652	144,24
<b><u>Jahresfehlbetrag</u></b>	<b><u>-343</u></b>	<b><u>-75,87</u></b>

Da wir sehr hohe Anforderungen an die Substanz und die Lage der SB-Einkaufsmärkte stellen, konnten wir nicht jeden angebotenen Markt in 2005 erwerben.

Die Gesellschaft ist in ihren Planzahlen für das Jahr 2005 von 1/3 der gesamten zu erwartenden Jahresmieteinnahmen ausgegangen.

Tatsächlich wurden geringere Umsatzerlöse aus der Vermietung für das Jahr 2005 realisiert. Dadurch ist das negative Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um ca. TEUR 184 höher ausgefallen als in der Planbilanz für das Jahr 2005 ausgewiesen

Bis auf einen noch zu beurkundenden Markt sind alle geplanten Investitionen getätigt worden. Alle Mietverträge der erworbenen Objekte sind mit Plus, Aldi, Lidl, Rewe & Co. mit einer Laufzeit von durchschnittlich 15 Jahren abgeschlossen.

## **Voraussichtliche Entwicklung und Risikobetrachtung**

### **1. Entwicklung**

Die Gesellschaft wird bis Anfang Mai EUR Mio. 40,6 in Einzelhandelsimmobilien investiert haben und somit Mieterträge p.a. in Höhe von ca. EUR Mio. 3,1 erwirtschaften.

Da die Nachfrage für die erste Anleihe weiterhin ungebrochen hoch ist, hat uns der Erfolg beflügelt, eine zweite Anleihe mit EUR Mio 20 EUR zu begeben.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist geplant, ein Einzelhandels-immobilienportfolio mit einem Volumen in Höhe von insgesamt ca. EUR Mio. 80 aufzubauen und die Mieterträge in Höhe von insgesamt EUR Mio. 6.154 zu erzielen.

Wir gehen davon aus, dass die zweite Anleihe innerhalb der Zeichnungsfrist voll platziert werden kann und somit möglichst schnell die Anleihe zum Handel am geregelten Markt zugelassen wird.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres 2005 nicht ergeben.

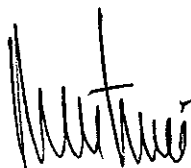
### **2. Risikobetrachtung**

In der Investitionsphase besteht das Risiko einer zeitlichen Verschiebung der geplanten Mieteinnahmen sowie steigender Fremdfinanzierungszinsen.

Das grundsätzlich einer Vermietungstätigkeit zugrunde liegende Mietausfallrisiko wird im Hinblick auf die Marktstellung der Mieter als gering eingeschätzt.

Besondere aus der Begebung der Hypothekenanleihe resultierende Risiken (§289 Abs.2. Ziff. 2b HGB) sind nicht ersichtlich.

Düsseldorf, 26.04.2006



**Kapitalflussrechnung**

	<b>TEUR</b>
Einzahlung von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	161
- Auszahlung an Lieferanten und Beschäftigte	-159
+ Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	833
- Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>-221</u>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>614</u></b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 11.173
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen	- 6
- Auszahlungen für Investitionen auf Treuhandkonten	<u>- 14.850</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>- 26.029</u></b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	28.012
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>- 20</u>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>27.992</u></b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe der Cashflows)</b>	<b><u>2.577</u></b>



**Konzerneigenkapitalspiegel**

	<u>31.12.2005</u>
	€
I. Gezeichnetes Kapital Des Mutterunternehmens	25.000,00
II. Verlusvortrag	6.608,58
III. Jahresfehlbetrag	<u>342.589,85</u>
IV. Konzerneigenkapital	<u>- 324.198,43</u>



## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

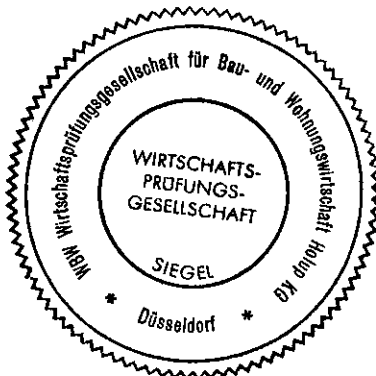
Wir haben den von der **Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 27. April 2006



**WBW Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für  
Bau- und Wohnungswirtschaft Holup KG**

*B. Holup*  
B. Holup  
Wirtschaftsprüfer

*H.R. Klein*  
H.R. Klein  
Wirtschaftsprüfer

## **Anlage III – Erklärung zum Einzelabschluss 2005**

Erklärung der Abschlussprüfer zum Einzelabschluss 2005

**WBW**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für Bau- und Wohnungswirtschaft **Holup KG**



WBW Holup KG Amsterdamer Str. 36-38 40474 Düsseldorf

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH  
Kaiserswerther Str. 109  
40476 Düsseldorf

Amsterdamer Str. 36-38  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211. 51 60 64-0  
Telefax 0211. 51 60 64-64  
E-Mail: info@wbw-holup-kg.de  
Düsseldorf, den 31. Mai 2006  
Li/SH

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2005  
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir, dass der von uns geprüfte Konzernabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH für das Geschäftsjahr 2005 im Vergleich zum (Einzel-)Jahresabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH für das Geschäftsjahr 2005 keine wesentlichen Besonderheiten aufweist.

Abweichungen ergeben sich lediglich durch die Konsolidierung der beiden Tochter-Gesellschaften der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH, der Boetzelen Anlagen GmbH, Düsseldorf, und der Boetzelen Vermietung GmbH, Düsseldorf, im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2005.

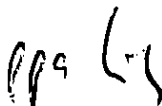
Das Ergebnis aus dem (Einzel-)Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ist um ca. T€ 23 besser als das Ergebnis aus dem Konzernabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH für das Geschäftsjahr 2005.

Mit freundlichen Grüßen

**WBW** Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für  
Bau- und Wohnungswirtschaft **Holup KG**

  
W.R. Klein

Wirtschaftsprüfer



B. Ligges  
Steuerberater

Sitz der Kommanditgesellschaft:  
Düsseldorf  
Registergericht  
Amtsgericht Düsseldorf  
Handelsregisternummer:  
HRA 6726

**Anlage IV – Jahresabschluss zum 31.12.2004**

Jahresabschluss der Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH  
zum 31.12.2004

**Bilanz der Boetzelen RheinMainHypo 2004 GmbH, Düsseldorf zum 31. Dezember 2004**

**A K T I V A**

	31.12.2004 EUR	31.12.2003 TEUR
<b>A. Umlaufvermögen</b>		
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<b>23.083,39</b>	<b>23</b>
<b>Gesamt</b>	<b><u>23.083,39</u></b>	<b><u>23</u></b>

**P A S S I V A**

	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
	<b><u>18.391,42</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
- Sonstige Rückstellungen	1.000,00	3
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.691,97	0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 3.691,97 (Vj.: TEUR 0)		
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 1.147,15 (Vj.: TEUR 0)		
<b>Gesamt</b>	<b><u>23.083,39</u></b>	<b><u>23</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung** der Boetzelen RheinMainHypo 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 RheinMainHypo 2004 GmbH, Düsseldorf  
**Anhang für das Geschäftsjahr vom 1.1.2004 bis zum 31.12.2004**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	102
<b>II.</b>	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	102
<b>III.</b>	Erläuterungen zur Bilanz	102
	(1) Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen (§ 285 Nr. 12 HGB)	102
	(2) Verbindlichkeiten	102
<b>IV.</b>	Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	102
	Kostenverfahren	102
<b>V.</b>	Sonstige Angaben	102
	(1) Angaben zur Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)	102
	(2) Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung (§ 285 Nr. 10 HGB)	102
	(3) Ergebnisverwendungsvorschlag	102

### **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.

Düsseldorf den 11.04.2005



Dusan Rajcic-Niehoff  
- Geschäftsführer -

## 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.

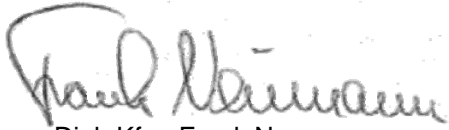
Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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:

Berlin den 12.04.2005

  
Dipl.-Kfm. Frank Neumann

## **Anlage V – Kapitalflussrechnung 2003 und 2004**

Kapitalflussrechnung für die Geschäftsjahre 2003 und 2004

Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH  
Düsseldorf

Bescheinigung  
über die Prüfung der  
Kapitalflussrechnungen für die  
Geschäftsjahre 2003 und 2004

Frank Neumann  
Wirtschaftsprüfer  
Berlin

## PRÜFUNGSaufTRAG

Der Geschäftsführer der

**Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH,**

**vormals Mercatorstraße XVIII Verwaltungsgesellschaft mbH,**

**Düsseldorf**

- im folgenden „Gesellschaft“ genannt -,

Herr Dusan Rajcic-Niehoff, hat mich beauftragt, die nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard 2 erstellten Kapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 auf Grundlage der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 sowie der zugrunde liegenden Buchführung einer freiwilligen Prüfung zu unterziehen und über das Ergebnis der Prüfung eine Bescheinigung zu erteilen.

Ich habe die Prüfung im Mai 2006 in meinen Geschäftsräumen durchgeführt.

Ausgangspunkt meiner Prüfung waren die von mir geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaft auf den 31. Dezember 2003 sowie den 31. Dezember 2004.

Für die Durchführung des Prüfungsauftrages und meiner Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die folgenden Auftragsbedingungen:

### **Weitergabe einer beruflichen Äußerung**

- 1) Die Verwendung meiner beruflichen Äußerungen zu Werbezwecken ist unzulässig.
- 2) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe der Kapitalflussrechnungen in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei meine Bescheinigung zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

- 3) Im Falle eines Widerrufs der Bescheinigung darf die Bescheinigung nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber die Bescheinigung bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

## **Haftung**

### *Haftung bei Fahrlässigkeit; einzelner Schadensfall*

Meine Haftung für Schadenersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auf 1 Mio. EUR beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind.

### *Ausschlussfristen*

Ein Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

### *Anzuwendendes Recht*

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**BESCHEINIGUNG<sup>1</sup>**

An die Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH

Ich habe die von der Gesellschaft aus den von mir geprüften Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleiteten Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 geprüft. Die Kapitalflussrechnungen ergänzen die auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse der Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 auf freiwilliger Basis. Eine bestimmte Form der Kapitalflussrechnung ist für die Gesellschaft nach deutschem Handelsrecht nicht vorgeschrieben; die vorliegenden Kapitalflussrechnungen sollen sich am Deutschen Rechnungslegungs Standard 2 (DRS 2) des Deutschen Rechnungslegungs Standard Committees (DRSC) orientieren.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 lag in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Boetzelen RheinMain Hypo 2004 GmbH.

Meine Aufgabe ist es, auf Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 ordnungsgemäß aus den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen der Geschäftsjahre 2003 und 2004 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den Grundsätzen des DRS 2 abgeleitet wurden.

Ich habe meine Prüfung unter Beachtung des IDW-Prüfungshinweises „Prüfung von zusätzlichen Abschlüsselementen“ (IDW PH 9.960,2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnungen aus den Jahresabschlüssen sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 ordnungsgemäß aus den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 sowie der zugrunde liegenden Buchführung entsprechend der Grundsätze des DRS 2 abgeleitet.

Berlin, den 8.5.2006



Frank Neumann  
Wirtschaftsprüfer

---

<sup>1</sup> Bei Veröffentlichung oder Weitergabe der Kapitalflussrechnungen in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei meine Bescheinigung zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird.

vom 8.5.2006

**Kapitalflussrechnungen**

	01.01.-31.12.2004		01.01.-31.12.2003	
	€	€	€	€
<b>I. Operativer Bereich</b>				
Sonstige betriebliche Erträge (= +)	455,18		0,00	
Sonstige betriebliche Aufwendungen (= -)	<u>-1.324,06</u>		<u>-1.191,40</u>	
Jahresfehlbetrag		-868,88		-1.191,40
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.000,00		1.000,00	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.544,82		0,00	
		544,82		1.000,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		<u>-324,06</u>		<u>-191,40</u>
<b>II. Investitionsbereich*</b>				
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
<b>III. Finanzierungsbereich*</b>				
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<u><u>-324,06</u></u>		<u><u>-191,40</u></u>
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	23.407,45		23.598,85	
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	23.083,39		23.407,45	
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<u><u>-324,06</u></u>		<u><u>-191,40</u></u>

\*Einzahlungen und Auszahlungen in den Bereichen von Investition und Finanzierung sind nicht angefallen

Düsseldorf, 8.5.2006

## Anlage VI – 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

Rechtsanwälte CMS Hasche Sigle, Bankstraße 1, 40476 Düsseldorf

- nachstehend "**Treuhänder**" genannt -

#### **Präambel:**

Die Emittentin möchte eine nachrangig grundpfandrechtlich 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 insoweit 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 Treuhandvertrages 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 Vor der Freigabe von Anlagegeldern durch den Treuhänder (§ 1.1.3) 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 („**Mittelverwendungskontrolle**“).
  - 1.3 Der Treuhänder gibt die Anlagegelder auf Anforderung der Emittentin in Höhe des 16fachen der Jahres-Nettomiete (kalt) eines zu erwerbenden Anlageobjekts frei, soweit (i) die Zahlstelle nach Durchführung der Mittelverwendungskontrolle den Erwerb eines Anlageobjekts durch schriftliche Erklärung gegenüber der Emittentin und dem Treuhänder freigegeben hat und (ii) 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 entweder zugunsten des Treuhänders oder alternativ zugunsten der finanzierenden Bank eingetragen wird, wobei sich die finanzierende Bank im zweiten Fall gegenüber dem Treuhänder durch eine entsprechende Erklärung verpflichten muss, das jeweilige Grundpfandrecht im Innenverhältnis zugunsten des Treuhänders zu halten.
  - 1.4 Sollte die Zahlstelle auf Grundlage der Mittelverwendungskontrolle dem Erwerb eines Anlageobjekts nicht innerhalb von 5 Bankarbeitstagen nach Vorlage der für eine Prüfung notwendigen Unterlagen durch die Emittentin schriftlich und unter Angabe einer Begründung widersprechen, gilt der geplante Erwerb eines Anlageobjekts als durch die Zahlstelle freigegeben.
    - 1.4.1 Im Fall eines schriftlichen Widerspruchs durch die Zahlstelle hat der Treuhänder seinerseits anhand geeigneter Unterlagen, die ihm die E-

mittentin 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 Treuhänder der Emittentin und der Zahlstelle innerhalb einer Frist von maximal 10 Bankarbeitstagen nach Zugang des Widerspruchs und Vorliegen der für eine Prüfung notwendigen Unterlagen schriftlich mitteilen.

- 1.4.2 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.
  - 1.5 Sobald die Hypothekenanleihe in vollem Umfang bei Investoren platziert und zum Handel an einer Börse in Deutschland zugelassen ist, kann die Emittentin vom Treuhänder verlangen, dass dieser vom Treuhandkonto (§ 1.1.1) unverzüglich einen Betrag in Höhe von Euro 10.000.000,00 als Liquiditätsreserve freigibt, der von der Emittentin nach Maßgabe der Anleihebedingungen frei verwendet werden kann.
  - 1.6 Auf das Treuhandkonto eingezahlte Anlagegelder, die vom Treuhänder noch nicht gemäß § 1.1.3 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 sollen die Anlagegelder deshalb in Geldmarktfonds, in von der Boetzelen Gruppe emittierten Finanzprodukten oder in Finanzinstrumenten vergleichbarer Asset-Klassen angelegt werden
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 treuhänderisch über Banken 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 Hypothekenanleihe 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 Hypothekenanleihe auf Verlangen der Emittentin bei der Löschung von Grundpfandrechten und Pfandtausch mitzuwirken, soweit gewährleistet ist, dass die Emittentin eine gleichwertige Besicherung beschafft.
4. Für den Fall, dass die Emittentin die den Anleihegläubigern aus der Hypothekenanleihe zustehenden Zinsen oder – bei fälliger Rückzahlung der Hypothekenanleihe – 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 Hypothekenanleihe 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 Hypothekenanleihe, 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, erstmalig jedoch zum 15.07.2006 anteilig für das Jahr 2006 in Höhe von Euro 7.500,00 (netto), 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.
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 31.12.2006, 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 01.07.2006. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 10 Jahre. Er endet damit zum 30.06.2016.
2. Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende, erstmals zum 31.12.2007, 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.

#### **§ 5**

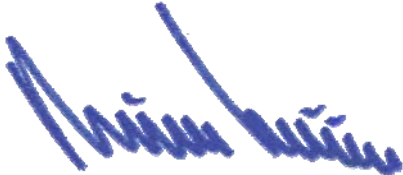
##### **Sicherung der Anleihegläubiger**

1. Dieser Treuhandvertrag steht unter den auflösenden Bedingungen, dass der 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 § 5.1 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.

**§ 6**  
**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 03.05.2006



**Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH**

Düsseldorf, den 03.05.2006



**Rechtsanwälte CMS Hasche Sigle**

## Wertpapier-Kaufantrag

<b>1</b> <b>Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH</b> Kaiserswerther Str. 109 40476 Düsseldorf Telefon: 0211 49 17 345 E-Mail: hypo@boetzelen.de	<b>Wertpapierbezeichnung</b> Boetzelen RheinMainHypo 6% Hypothekenanleihe	<b>Fälligkeit</b> 30.06.2016	<b>Wertpapierkennzeichnung</b> WKN AOJQAG ISIN DE000AOJQAG2
	<b>Laufzeit</b> 01.07.2006 - 30.06.2016	<b>Zinstermin</b> jährlich zum 01.07.	<b>Fax</b> 0211 - 49 17 340

**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% Hypothekenanleihe zum Ausgabekurs von Euro 1.000,00 (Stück) gemäß der Anleihebedingungen wie folgt\*:

<b>Stückzahl zum Nennwert á Euro 1.000,00</b>	<b>Zeichnungsbetrag</b>
<input type="text" value="x 1.000,00"/>	<input type="text"/>
<b>Zeichnungskonto/Treuhandkonto</b>	<b>Stückzinsen</b>
<input type="text" value="Sparkasse KölnBonn&lt;br/&gt;BLZ: 370 501 98&lt;br/&gt;Konto Nr.: 1900 3869 86"/>	<input type="text"/>
	<b>+</b>
<b>Bitte überweisen Sie den Gesamtkaufpreis nur auf das o.g. Zeichnungskonto/Treuhandkonto bei der Sparkasse KölnBonn</b>	<b>Gesamtkaufpreis</b>
* bei Überzeichnung besteht kein Anspruch auf Zuteilung	<input type="text"/>
	<b>=</b>

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 6% Hypothekenanleihe 2006/2016 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

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.

**6 Annahme des Zeichnungsantrages**

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort / Datum	Unterschrift der Geschäftsführung
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort / Datum	Unterschrift

## Tabelle für die Berechnung der Stückzinsen

Boetzelen RheinMainHypo  
6% Hypothekendarlehen  
01.07.2006 bis 30.06.2016, jährliche Zinszahlung  
Wertpapierkennnummer A0JQAG

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH

Kaiserswerther Str. 109  
40476 Düsseldorf

Telefon: 0211 49 17 30  
Fax: 0211 49 17 330  
E-Mail: hypo@boetzelen.de

### Beispiel für die Benutzung dieser Tabelle

#### Stückzinsen

Die Zinszahlung für die Hypothekendarlehen erfolgt einmal jährlich und immer für ein volles Jahr. Bei einem Kauf oder Verkauf der Anleihe muß daher die zeitanteilig angefallene Verzinsung ausgeglichen werden. Der Käufer der Hypothekendarlehen bekommt zum Zinszahlungstermin immer den Betrag für das komplette Jahr gezahlt, auch wenn er die Anleihe nur einige Monate gehalten hat. Dies muss er durch die Zahlung von Stückzinsen ausgleichen.

#### Beispiel

Sie möchten 8 Stück Hypothekendarlehen im Nennwert von Euro 1.000 - also Euro 8.000,00 - erwerben und geben Ihrem Kreditinstitut am 19.07.2006 den Überweisungsauftrag. Sie wählen in der Spalte "Datum" den 19.07.2006. Die Spalte rechts neben dem Wochentag entnehmen Sie aus der Spalte Zins den Wert Euro 3,45. Dieser 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.

Bei Fragen zur Stückzinsberechnung steht Ihnen aber auch gerne unser Beraterteam telefonisch unter **0211 - 49 17 345** zur Verfügung.

Datum	Wochentag	Zins
03.07.2006	Montag	0,82
04.07.2006	Dienstag	0,99
05.07.2006	Mittwoch	1,15
06.07.2006	Donnerstag	1,32
07.07.2006	Freitag	1,48
10.07.2006	Montag	1,97
11.07.2006	Dienstag	2,14
12.07.2006	Mittwoch	2,30
13.07.2006	Donnerstag	2,47
14.07.2006	Freitag	2,63
17.07.2006	Montag	3,12
18.07.2006	Dienstag	3,29
19.07.2006	Mittwoch	3,45
20.07.2006	Donnerstag	3,62
21.07.2006	Freitag	3,78
24.07.2006	Montag	4,27
25.07.2006	Dienstag	4,44
26.07.2006	Mittwoch	4,60
27.07.2006	Donnerstag	4,77
28.07.2006	Freitag	4,93
31.07.2006	Montag	5,42
01.08.2006	Dienstag	5,59
02.08.2006	Mittwoch	5,75
03.08.2006	Donnerstag	5,92
04.08.2006	Freitag	6,08
07.08.2006	Montag	6,58
08.08.2006	Dienstag	6,74
09.08.2006	Mittwoch	6,90
10.08.2006	Donnerstag	7,07

Datum	Wochentag	Zins
11.08.2006	Freitag	7,23
14.08.2006	Montag	7,73
15.08.2006	Dienstag	7,89
16.08.2006	Mittwoch	8,05
17.08.2006	Donnerstag	8,22
18.08.2006	Freitag	8,38
21.08.2006	Montag	8,88
22.08.2006	Dienstag	9,04
23.08.2006	Mittwoch	9,21
24.08.2006	Donnerstag	9,37
25.08.2006	Freitag	9,53
28.08.2006	Montag	10,03
29.08.2006	Dienstag	10,19
30.08.2006	Mittwoch	10,36
31.08.2006	Donnerstag	10,52
01.09.2006	Freitag	10,68
04.09.2006	Montag	11,18
05.09.2006	Dienstag	11,34
06.09.2006	Mittwoch	11,51
07.09.2006	Donnerstag	11,67
08.09.2006	Freitag	11,84
11.09.2006	Montag	12,33
12.09.2006	Dienstag	12,49
13.09.2006	Mittwoch	12,66
14.09.2006	Donnerstag	12,82
15.09.2006	Freitag	12,99
18.09.2006	Montag	13,48
19.09.2006	Dienstag	13,64
20.09.2006	Mittwoch	13,81

Datum	Wochentag	Zins
21.09.2006	Donnerstag	13,97
22.09.2006	Freitag	14,14
25.09.2006	Montag	14,63
26.09.2006	Dienstag	14,79
27.09.2006	Mittwoch	14,96
28.09.2006	Donnerstag	15,12
29.09.2006	Freitag	15,29
02.10.2006	Montag	15,78
04.10.2006	Mittwoch	16,11
05.10.2006	Donnerstag	16,27
06.10.2006	Freitag	16,44
09.10.2006	Montag	16,93
10.10.2006	Dienstag	17,10
11.10.2006	Mittwoch	17,26
12.10.2006	Donnerstag	17,42
13.10.2006	Freitag	17,59
16.10.2006	Montag	18,08
17.10.2006	Dienstag	18,25
18.10.2006	Mittwoch	18,41
19.10.2006	Donnerstag	18,58
20.10.2006	Freitag	18,74
23.10.2006	Montag	19,23
24.10.2006	Dienstag	19,40
25.10.2006	Mittwoch	19,56
26.10.2006	Donnerstag	19,73
27.10.2006	Freitag	19,89
30.10.2006	Montag	20,38
31.10.2006	Dienstag	20,55
02.11.2006	Donnerstag	20,88

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

## Anlage VIII – Glossar

### **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 Wertpapierprospekten (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 Wertpapierverwaltung 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 mehrstelliger 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 erststelligigen Finanzierung rückt die zweite Hypothek an den ersten Rang.

### **Öffentlicher Glaube**

Mit öffentlichem Glaube bezeichnet man einen Begriff aus dem deutschen Sachenrecht. So ist zum Beispiel das Grundbuch mit öffentlichem Glaube 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.

### **Wertpapierprospekthaftung**

Die Haftung des Emittenten für Schäden, die dem Anleger wegen fahrlässiger, fehlerhafter, unvollständiger oder absichtlich irreführender Angaben im Wertpapierprospekt entstehen, wird als Wertpapierprospekthaftung 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 *abzutreten*. 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 verbriefen 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.

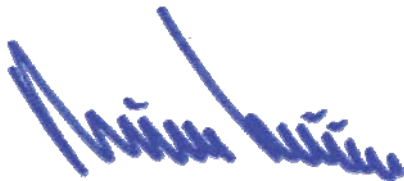
**Zweckgesellschaft**

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.

Düsseldorf, den 31.05.2006

Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH

vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer



---

Dusan Rajcic-Niehoff



**Herausgeber:**

Boetzelen RheinMainHypo  
Vermögensverwaltung GmbH  
Kaiserswerther Straße 109  
40476 Düsseldorf

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

**Mittelverwendungskontrolle:**

Sparkasse KölnBonn

**Treuhänder:**

CMS Hasche Sigle

**Management:**

Dusan Rajcic  
Geschäftsführer  
Düsseldorf



**BOETZELEN**