

SPAG
St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen
Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main

Verkaufsprospekt

für

DM 7.725.000,--
154.500 Stück Inhaber-Stammaktien
im Nennwert von je DM 50,--

mit voller Gewinnanteilberechtigung für das Geschäftsjahr 1997,
d.h. ab dem 1. Januar 1997

Wertpapier-Kenn-Nummer 724 440

Börsenkürzel: PIB

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG auf einen Blick

■ Dreijahresübersicht Konzern

| | 1994 (nur AG) | 1995 | 1996 | Veränderung 1996 zu 1995 (in %) |
|---|------------------|---------|--------|------------------------------------|
| Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. DM | | | | |
| Umsätze gesamt | 0,0 | 0,468 | 1,101 | + 135,25 |
| Personalaufwand | 0,0 | 0,188 | 0,467 | + 148,40 |
| Abschreibungen | 0,0 | 0,126 | 0,177 | + 40,48 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | - 0,142 | - 0,279 | 0,357 | positiv |
| Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag | - 0,142 | - 0,310 | 0,122 | positiv |
| Cash Flow | - 0,240 | - 0,322 | 0,256 | positiv |
| Ausgewählte Daten der Bilanz in Mio. DM | | | | |
| Anlagevermögen | 1,651 | 6,550 | 9,025 | + 37,79 |
| Umlaufvermögen | 0,072 | 6,087 | 4,160 | - 31,66 |
| Rückstellungen | 0,093 | 0,094 | 0,071 | - 24,47 |
| Gezeichnetes Kapital | 0,700 | 5,150 | 5,150 | +/- 0 |
| Eigenkapital | 0,558 | 8,627 | 8,917 | + 3,36 |
| Verbindlichkeiten | 1,301 | 4,094 | 4,206 | + 2,74 |
| Bilanzsumme | 1,952 | 12,815 | 13,317 | + 3,92 |
| Eigenkapitalquote ¹ | 28,59 | 67,32 | 66,96 | - 0,53 |
| Dividende (Steuergutschrift) | 0 | 0 | 0 | +/- 0 |
| Mitarbeiter | 1 | 48 | 40 | - 16,67 |

¹ Eigenkapitalquote: bereinigtes Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital

SPAG

St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main

Verkaufsprospekt

Der Einbeziehung der Aktien der „SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG“ in die Preisfeststellung im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse hat die Deutsche Börse AG am 15.12.1997 zugestimmt.

Die Aktien mit voller Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 1997 lauten auf den Inhaber.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 7.725.000,-- Deutsche Mark. Es ist eingeteilt in

154.500 Inhaber-Stammaktien im Nennbetrag von je DM 50,--.

Wertpapier-Kenn-Nummer: 724 440

Börsenkürzel: PIB

Hinweise für den Anleger

■ Anlageerwägungen

Bevor eine Anlageentscheidung zugunsten von Aktien getroffen wird, sollten die Risiken, welche mit einer solchen Entscheidung einhergehen, sorgfältig abgewogen werden. Ziel der nachstehenden Ausführungen ist es, dem Anleger einen kurzen Überblick über das Risikoprofil der Aktie zu vermitteln. Dieser kann jedoch angesichts der Komplexität wirtschaftlicher Vorgänge nur die wesentlichen Risikofaktoren berücksichtigen. Um eine Einschätzung vornehmen zu können, sollten die folgenden Ausführungen sowie die im Verkaufsprospekt enthaltenen weiteren Informationen sorgfältig gelesen und geprüft werden.

■ Risikofaktoren

Konjunkturrisiko

Unter dem Konjunkturrisiko wird die Gefahr von Kursverlusten verstanden, die dadurch entstehen, daß die Konjunkturentwicklung nicht oder nicht zutreffend bei der Anlageentscheidung berücksichtigt und dadurch zum falschen Zeitpunkt eine Wertpapieranlage getätigt wird oder Wertpapiere in einer ungünstigen Konjunkturphase gehalten werden. Dies gilt auch für die deutsche Wirtschaft und die daraus resultierenden Einflüsse auf die Baubranche und für die jeweilige Bewertung der Aktien der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG.

Inflationsrisiko

Das Inflationsrisiko beschreibt die Gefahr, daß infolge einer Geldentwertung ein Vermögensschaden eintritt. Dem Risiko unterliegt zum einen der Realwert des vorhandenen Vermögens, zum anderen der reale Ertrag, der mit dem Vermögen erwirtschaftet werden soll.

Risiko bei kreditfinanzierten Wertpapierkäufen

Kreditfinanzierte, spekulative Engagements sollten, selbst bei hoher Risikofreude, einen bestimmten Teil der Anlage nicht übersteigen. Nur so bleibt gewährleistet, daß Wertpapiere nicht in ein Börsentief hinein verkauft werden müssen, weil Liquidität geschaffen werden muß oder die Börsenlage unsicher geworden ist.

Steuerliche Risiken

Änderungen im Steuerrecht eines Landes, die die Einkommenssituation eines Kapitalanlegers und/oder die Ertragslage von Unternehmen betreffen, können positive wie negative Auswirkungen auf die Kursentwicklung am Kapitalmarkt haben. Es ist ratsam, sich vor jeder Investition über die steuerliche Behandlung bzw. die steuerlichen Risiken der beabsichtigten Anlage genau zu informieren und sich zu vergewissern, ob diese Anlage auch unter diesem individuellen Aspekt den persönlichen Erwartungen gerecht wird.

Gesetzgeberische Risiken

Durch die Änderungen von Gesetzen und/oder Verordnungen können die Marktaktivitäten eines Unternehmens sowohl positiv als auch negativ beeinflußt werden. Es können dadurch neue Marktteilnehmer als Konkurrenten in Erscheinung treten, andererseits aber auch die wirtschaftlichen Grundlagen für die Geschäftsaktivitäten verschlechtert, im Extremfall sogar entzogen werden.

Spezielle Risiken

Die Gesellschaft gibt keine Zusagen oder Garantien für die aktuelle und zukünftige Gewinnsituation, die Zahlung von Dividenden oder die Rückzahlung von Eigenkapital. Bestehen beim Kauf der Aktien Zweifel, sollte eine Bank, ein Finanz- oder sonstiger fachkundiger Berater aufgesucht werden.

Unternehmerisches Risiko (Konkurs- oder Insolvenzrisiko)

Der Käufer einer Aktie ist kein Gläubiger, sondern Eigenkapitalgeber und damit Mitinhaber der Aktiengesellschaft. Mit dem Erwerb der Aktie beteiligt er sich an der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Er wird quasi Unternehmer und eröffnet sich die damit verbundenen Chancen, trägt aber zugleich die Risiken. Das unternehmerische Risiko enthält die Gefahr, daß sich das Investment anders entwickelt als ursprünglich erwartet. Auch kann nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß man das eingesetzte Kapital zurückerhält. Im Extremfall, d.h. beim Konkurs des Unternehmens, kann ein Aktieninvestment einen vollständigen Verlust des Anlagebetrages bedeuten, zumal Aktionäre im Konkursfall erst nach der Befriedigung aller Gläubigeransprüche am Liquidationserlös beteiligt werden.

Unternehmensspezifisches Risiko

Das unternehmensspezifische Risiko bezeichnet das Risiko einer rückläufigen Kursentwicklung bei einer Aktie aufgrund von Faktoren, die unmittelbar oder mittelbar die emittierende Gesellschaft betreffen. Ursachen einer solchen aktienspezifischen Kursentwicklung können in der betriebswirtschaftlichen Situation der Gesellschaft liegen und z.B. in falschen Managemententscheidungen begründet sein, können aber auch aus externen, allgemein volkswirtschaftlichen Faktoren resultieren.

Spezielle Marktrisiken der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG

Rechtliche Risiken in der Russischen Föderation

Der Russischen Föderation (im folgenden auch Rußland) mangelt es an einem voll entwickelten Rechtssystem. Das russische Recht entwickelt sich schnell und in einer Art die nicht immer den Marktentwicklungen entsprechen kann und führt zu Zweideutigkeiten und Widersprüchen und letztendlich zu Risiken bei Investitionen, die in weiter entwickelten Rechtssystemen nicht bestehen. Obwohl die Annahme der Teile I und II des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Gesetzes über Wertpapiermärkte einen Grad an Rechtssicherheit schuf, kann nicht gewährleistet werden, daß in manchen Fällen die Weiterentwicklung russischer Gesetze und die Annahme einer neuen Gesetzgebung im allgemeinen keine wesentliche negative Auswirkung auf Anleger hat (z.B. Beschränkung bei der Rückführung von Devisen).

Rußland ist nicht Vertragspartner des Übereinkommens über Rechtsprechung und Durchsetzung von Gerichtsurteilen in Zivil- und Wirtschaftsangelegenheiten, das am 27. September 1968 in Brüssel unterzeichnet wurde. Es ist jedoch Vertragspartner des New Yorker Abkommens von 1958 über die Anerkennung und Durchsetzung ausländischer Schiedssprüche, sowie des europäischen Übereinkommens über wirtschaftliche Schiedsverfahren von 1951, und demzufolge bedarf es für die Durchsetzung von Ansprüchen der Einleitung eines Schiedsverfahrens nach den Regeln des Londoner Gerichts für Internationale Schiedsverfahren (London Court of International Arbitration).

Politische Risiken in der Russischen Föderation

Seit 1991 bestehen fortdauernde Spannungen zwischen dem Präsidenten und der gesetzgebenden Gewalt. Die Meinungsverschiedenheiten konzentrieren sich darauf, zu entscheiden, wer ermächtigt ist, eine spezifische Frage und politische Angelegenheiten (z.B. Reformschritte) zu entscheiden. Es bestehen ebenfalls Spannungen zwischen den Zentralbehörden in Moskau und den regionalen Behörden. Rußland befindet sich in einem Stadium des Umbruchs, und es wird in weiten Kreisen unterstellt, daß die vorstehend geschilderten Spannungen noch einige Zeit anhalten werden.

Risiken bei Erwerb und Eintragung von Grund und Boden, sowie von Immobilien in der Russischen Föderation

Grund und Boden dürfen nach Artikel 9 der Verfassung der Russischen Föderation an sich im Privateigentum stehen. Folgerichtig gestattet es Artikel 3 Abs. 2 des Präsidentenerlasses der Russischen Föderation vom 25. März 1992 auch Ausländern und Staatenlosen, Grund und Boden zu erwerben. Kapitel 17 des ersten Teils des Zivilgesetzbuchs der Russischen Föderation enthält nähere Regelungen zum Eigentum an Grund und Boden.

Da es bisher an einem föderalen Gesetz über Grund und Boden fehlt, wird die Rechtslage im wesentlichen durch die Vorschriften der einzelnen Regionen bestimmt. Anerkannt haben das Privateigentum an Grund und Boden etwa St. Petersburg, Saratow, Krasnodar, Nowgorod und Jaroslaw. In St. Petersburg wird ein staatliches Register über das Eigentum an Grund und Boden geführt. Nicht anerkannt ist das Privateigentum an Grund und Boden insbesondere in Moskau. Nach Artikel 2 der Verordnung des Bürgermeisters der Stadt Moskau Nr.23-RM vom 17.01 1994 werden Grund und Boden in Moskau nicht auf Private übertragen, bis ein Bodengesetzbuch angenommen worden ist.

Im Gegensatz zu Grund und Boden können Gebäude in der gesamten Russischen Föderation zu Eigentum erworben werden. Der Erwerb ist in ein staatliches Register einzutragen, das von den Justizbehörden geführt wird. Dieses ebenfalls in St. Petersburg geführte Register entspricht zwar nicht dem deutschen Grundbuch, die beiden bestehenden Register können jedoch zusammen in ihrer Bedeutung als ein dem deutschen Grundbuch ähnliches Eintragungssystem für Gebäude, Grund und Boden angesehen werden.

■ Volatilität des Marktkurses

Änderungen der Betriebsergebnisse der Gesellschaft und der Konkurrenten sowie Änderungen der allgemeinen Lage der Branche, der Gesamtwirtschaft und der Finanzmärkte können erhebliche Kursschwankungen bei den notierten Aktien hervorrufen. Generell haben Wertpapiermärkte in den letzten Jahren deutliche Kurs- und Umsatzschwankungen erfahren. Solche Schwankungen können sich in Zukunft ungeachtet der Betriebsergebnisse oder der Finanzlage der Gesellschaft auf den Kurs der notierten Aktien vor- und nachteilig auswirken. Ferner wird darauf hingewiesen, daß die Aktie aufgrund ihres relativ kleinen Plazierungsvolumens über ein hohes Liquiditätsrisiko verfügt. Der Aktionär kann nicht davon ausgehen, daß er börsentäglich verkaufen kann.

Hinweise zur Besteuerung

■ Doppelbesteuerungsabkommen mit der Russischen Föderation

Am 29. Mai 1996 wurde in Moskau ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Russischen Föderation abgeschlossen, das das Abkommen vom 24. November 1981 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ablöste. Das Abkommen trat nach der Ratifizierung mit Wirkung vom 1. Januar 1997 in Kraft.

Auszugsweise sei genannt, daß die Doppelbesteuerung bei einer in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Person wie folgt vermieden wird:

- a) Einkünfte aus der Russischen Föderation sowie die dort gelegenen Vermögenswerte, die nach diesem Abkommen dort besteuert werden können, werden von der deutschen Steuer freigestellt, sofern nicht die Anrechnung nach Buchstabe b) durchzuführen ist. Die Bundesrepublik behält aber das Recht, die so freigestellten Einkünfte und Vermögenswerte bei der Festsetzung des Steuersatzes zu berücksichtigen. Für Dividenden gilt die Freistellung nur dann, wenn diese Dividenden an eine in der Bundesrepublik ansässige Gesellschaft von einer in der Russischen Föderation ansässige Gesellschaft gezahlt werden, deren Kapital zu mindestens 10% unmittelbar der deutschen Gesellschaft gehört.
- b) Auf die von den nachstehenden aus der russischen Föderation stammenden Einkünften und den dort gelegenen Vermögenswerten zu erhebende deutsche Einkommen-, Körperschaft- und Vermögensteuer wird unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Steuerrechts über die Anrechnung ausländischer Steuern die russische Steuer angerechnet, die nach russischem Recht und in Übereinstimmung mit diesem Abkommen gezahlt worden ist für
 - aa) Dividenden, die nicht unter Buchstabe a) fallen
 - bb) Aufsichtsrats- und Verwaltungsratsvergütungen
 - cc) Einkünfte von Künstlern und Sportlern
- c) Ungeachtet der Bestimmungen des Buchstabens a) werden Einkünfte im Sinne der Artikel 7 (Gewinn aus gewerblicher Tätigkeit, DBA) und 10 (Dividenden, DBA) und Gewinne aus der Veräußerung des Betriebsvermögens einer Betriebsstätte sowie die diesen Gewinnen zugrundeliegenden Vermögenswerte nur dann von der deutschen Steuer ausgenommen, wenn die in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Person nachweist, daß die Betriebsstätte in dem Wirtschaftsjahr, in dem sie den Gewinn erzielt hat, oder die in der Russischen Föderation ansässige Gesellschaft in dem Wirtschaftsjahr, für das sie die Ausschüttung vorgenommen hat, ihre Bruttoerträge ausschließlich oder fast ausschließlich aus unter § 8 (Einkünfte aus Zwischengesellschaften) Abs.1, Nr. 1 – 8 des deutschen

Außensteuergesetzes fallenden Tätigkeit oder aus unter § 8 Abs.2 dieses Gesetzes fallenden Beteiligungen bezieht.

- d) Verwendet eine in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Gesellschaft Einkünfte aus der Russischen Föderation zur Ausschüttung, so schließt Buchstabe a) die Herstellung der Ausschüttungsbelastung nach den Vorschriften des deutschen Steuerrechts nicht aus.

Dieser Auszug aus dem Doppelbesteuerungsabkommen dient nur einer ersten Information und ist allein nicht ausreichend, um alle Aspekte, die bei einem Investor auftreten können, zu berücksichtigen. Es ist in jedem Fall angeraten, die Dienste eines qualifizierten Steuerberaters, der die finanzielle Gesamtsituation des Anlegers kennt, in Anspruch zu nehmen.

■ Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Bezüglich der steuerlichen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland wird im folgenden auf ausgewählte Punkte hingewiesen. Im Hinblick auf den angesprochenen internationalen Anlegerkreis befassen sich die Ausführungen, aufgrund der hier bestehenden steuerlichen Besonderheiten, schwerpunktmäßig mit der Besteuerung beschränkter Steuerpflichtiger. Steuerliche Problemstellungen, die für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen von Bedeutung sein können, werden am Ende kurz zusammengefaßt. Die Darstellung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerliche Überlegungen, die für den Erwerb der Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft maßgeblich sein können, vollständig wiederzugeben. Den Erläuterungen wurden die im Zeitpunkt der Abfassung des Verkaufsprospektes geltenden steuerlichen Bestimmungen in Deutschland zugrunde gelegt, die naturgemäß Veränderungen unterworfen sind. Die Ausführungen beschränken sich darauf, auf die steuerliche Behandlung von Dividenden, Veräußerungsgewinnen, Schenkungs- und Erbvorgängen wie auf die Vermögensteuer einzugehen. Indes werden die damit zusammenhängenden steuerlichen Fragen nicht erschöpfend behandelt. Die Erläuterungen gehen nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne Erwerber der Aktien von Bedeutung sein können.

Es wird mit Nachdruck empfohlen, bei steuerlichen Zweifelsfragen den eigenen Steuerberater zu konsultieren.

■ Besteuerung von Dividenden

Steuerpflichtige Dividenden, die eine in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Aktiengesellschaft an ihre ausländischen Anteilseigner ausschüttet, unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% der Dividende. Soweit für ausländische Anteilseigner die Anwendung eines Abkommens zur Vermeidung der Doppelbesteuerung in Betracht kommt, können sich für den einzelnen Steuerentlastungen ergeben. Der Anspruch auf Ermäßigung der Kapitalertragsteuer nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung muß allerdings durch den Aktionär gegenüber den deutschen Finanzbehörden im Erstattungswege geltend gemacht werden.

Seit dem 31. Dezember 1994 zufließende Dividenden unterliegen ferner dem Solidaritätszuschlag, der sich derzeit auf 7,5% der zu erhebenden Kapitalertragsteuer beläuft. Der Solidaritätszuschlag beträgt damit 1,875% der Dividende. Je nachdem in einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung vorgesehenen Höchstbetrag der zu erhebenden Kapitalertragsteuer steht ausländischen Anteilseignern möglicherweise ein Anspruch auf teilweise oder vollständige Erstattung des Solidaritätszuschlags zu.

Gehören die Aktien zum Vermögen einer inländischen Betriebsstätte oder einer festen Geschäftseinrichtung, die der ausländische Anteilseigner in der Bundesrepublik Deutschland unterhält, erfolgt die Besteuerung wie bei einem in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Anteilseigner, der die Aktien im inländischen Betriebsvermögen hält. Der Anteilseigner kann in diesem Falle die Vorteile des steuerlichen Anrechnungsverfahrens in Anspruch nehmen. Für in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anteilseigner hat das Körperschaftsteuerliche Anrechnungssystem die Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Folge. Im Ergebnis werden die Dividendeneinkünfte dabei mit dem individuellen Einkommen- oder Körperschaftsteuersatz des Anteilseigners besteuert. Um dies bewerkstelligen zu können, wird die Dividende des Anteilseigners um die von der Gesellschaft gezahlte, anrechenbare Körperschaftsteuer aufgestockt; z.B. ist eine beschlossene Dividende in Höhe von DM 70,- je

Aktie um die anrechenbare Körperschaftsteuer von DM 30,- zu erhöhen und der Besteuerung zu unterwerfen. Dem Anteilseigner fließen unter Berücksichtigung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer von DM 17,50, des Solidaritätszuschlags darauf von DM 1,31, zunächst DM 51,19 in bar zu. DM 18,81 werden ihm wegen einbehaltener Kapitalertragsteuer und wegen des Solidaritätszuschlags sowie DM 30,- wegen der von der Gesellschaft gezahlten Körperschaftsteuer auf die individuelle Steuerschuld angerechnet. Falls der persönliche Steuersatz die Anrechnungsbeträge übersteigt, ergibt sich eine Steuernachzahlung, andernfalls eine Erstattung.

Erträge aus Aktien, die zum Vermögen einer Betriebsstätte oder einer festen Geschäftseinrichtung einer ausländischen Kapitalgesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland gehören, unterliegen bei dieser der Körperschaftsteuer mit 42% (sowie dem Solidaritätszuschlag von 7,5% auf die Körperschaftsteuer), auf welche die vorstehenden Anrechnungen (DM 48,81 bei einer Dividende von DM 70,-) gewährt werden. Die Übertragung der Dividende von einer in der Bundesrepublik Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte oder einer festen Geschäftseinrichtung an das ausländische Stammhaus unterliegt keiner Kapitalertragsteuer.

■ Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien durch einen beschränkt steuerpflichtigen Anteilseigner unterliegen nicht der deutschen Einkommenbesteuerung, es sei denn, daß (a) die Aktien zu einer in der Bundesrepublik Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte oder einer festen Geschäftseinrichtung gehören oder (b) der Anteilseigner innerhalb der letzten fünf Jahre am Nennkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 25% beteiligt war und keine Befreiung aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens eingreift. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen indes möglicherweise in den Staaten, zu denen der Anteilseigner einen Bezug hat, der Besteuerung.

■ Erbschaft-, Schenkung- und Vermögensteuer

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 mußte der Gesetzgeber die Erhebung von Erbschaft-, Schenkung- und Vermögensteuer bis zum Ende des Jahres 1996 neu regeln. Nunmehr gilt für diese Steuern folgendes:

(a) Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Aktien, die von beschränkt steuerpflichtigen Anteilseignern gehalten werden, durch Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden unterliegt nicht der deutschen Erbschaft- oder Schenkungsteuer, es sei denn, daß (1) der Erbe, der Beschenkte oder Begünstigte Inländer im Sinne des § 2 des ErbStG ist oder (2) die Aktien vor dem Übergang zum Vermögen einer in der Bundesrepublik Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte oder einer festen Geschäftseinrichtung gehören oder (3) der Anteilseigner entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen am Nennkapital mindestens zu 10% unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

(b) Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird ab 1. Januar 1997 bis auf weiteres nicht erhoben, da bis zum 31. Dezember 1996 keine gesetzliche Neuregelung getroffen wurde.

■ Sonstige Steuern in der Bundesrepublik Deutschland

Die Bundesrepublik Deutschland erhebt keine Börsenumsatzsteuer, Gesellschaftsteuer, Stempelabgaben oder ähnliche Steuern auf den Erwerb und die Übertragung von Aktien.

■ Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen

Dividenden unterliegen der deutschen Einkommenbesteuerung (einschließlich Solidaritätszuschlag und etwaiger Kirchensteuer). Steuerpflichtige Einnahme ist die Dividende (vor Abzug der Kapitalertragsteuer)

zuzüglich der anrechenbaren Körperschaftsteuer. Dem Anteilseigner werden von der zu zahlenden Einkommensteuer (und Solidaritätszuschlag) die einbehaltene Kapitalertragsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie die anzurechnende, von der Gesellschaft gezahlte Körperschaftsteuer in Abzug gebracht.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen der Einkommenbesteuerung, (a) wenn zwischen dem Ankauf und dem Verkauf der Aktien nicht mehr als sechs Monate liegen (Spekulationsgeschäft), oder (b) außerhalb der Frist von 6 Monaten, wenn der Anteilseigner innerhalb der letzten fünf Jahre an dem Kapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 25% beteiligt war.

Der Erwerb von Aktien von Todes wegen sowie die Schenkung von Aktien unter Lebenden unterliegen der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser bzw. Schenker Inländer im Sinne § 2 ErbStG ist.

Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland ab 1997 bis auf weiteres nicht erhoben.

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG

■ Marktübersicht

St. Petersburg, im Nordwesten Rußlands an der Ostsee gelegen, verfügt über eine gute geopolitische Lage und war seit seiner Gründung das wichtigste Verbindungsglied zwischen Westeuropa und Rußland. Die Fünf-Millionen-Stadt liegt beiderseits der hier bis zu 600 Meter breiten Newa auf nicht weniger als 41 Inseln des verzweigten Mündungsdeltas im östlichen Winkel des finnischen Meerbusens. Die 40 Flußarme und etwa 20 künstlichen Kanäle, über die hunderte von Brücken führen, durchziehen das gesamte Gebiet der Ostsee-Metropole; rund ein Zehntel (58 qkm) der Fläche ist von Wasser bedeckt.

Mit 59°57' nördlicher Breite und 30°19' östlicher Länge ist St. Petersburg eine der nördlichsten Großstädte der Welt. Die Stadt setzt heute ihre ganze Kraft ein, wieder Kultur-, Wissenschafts- und vor allem das Wirtschaftszentrum zu werden, das es bis zur Übersiedlung der russischen Regierung nach Moskau im Jahr 1918 war. Große Verdienste bei der Wirtschaftsentwicklung hat sich der frühere Oberbürgermeister von St. Petersburg Anatoli Sobtschak erworben, der die Integration der russischen Wirtschaft in die Ökonomie des Westens mit Dynamik vorantrieb.

In dem mehr als 600 qkm großen Stadtgebiet leben heute über 5 Millionen Menschen. Die Stadt ist in 15 Verwaltungsbezirke gegliedert. Das Verwaltungszentrum der Stadt liegt auf der südlichen Seite der Newa. Die Mehrheit der Bevölkerung sind Russen, daneben leben aber auch Ukrainer, Weißrussen und Vertreter zahlreicher anderer Nationalitäten in der Stadt. Obgleich rund um die Stadt in den vergangenen Jahrzehnten riesige Satellitenstädte entstanden sind, herrscht in St. Petersburg akuter Wohnungsmangel. Die noch von der sowjetischen Regierung errechnete Wohnraumversorgungsnorm liegt in St. Petersburg bei 5,5 qm. Tatsächlich stehen aber weniger als 4 qm Wohnraum für jedes Familienmitglied zur Verfügung. Nach statistischen Angaben leben 24% der Bevölkerung in Gemeinschaftswohnungen, in denen Küche und Bad mit anderen Familien geteilt werden. Aussagefähige Statistiken über die Anzahl der Wohnungen sind nicht bekannt. Bekannt ist aber, daß in den letzten Jahren durchschnittlich 15.000 neue Wohnungen jährlich errichtet wurden, jedoch mehr als 300.000 Familien ihre wohnlichen Verhältnisse verbessern wollen.

Genauere Daten über Gewerbeflächen liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Tatsache, daß es bis vor kurzem keine Privatwirtschaft gab, sind jedoch auch Gewerbeflächen knapp. Gewerboneubauten werden nur in geringem Umfang erstellt. Nach westlichem Standard renoviert sind bisher in St. Petersburg maximal 20.000 qm, bei einem geschätzten Bedarf zwischen 100.000 und 600.000 qm.

Der Immobilienmarkt steht noch ganz am Anfang seiner Entwicklung. Die politischen und wirtschaftlichen Reformen ermöglichen es jetzt aber auch westlichen Investoren, das Potential des Marktes auszunutzen. Wirtschaftliche Expansion erfordert Präsenz. Somit entsteht in Rußland, insbesondere in seinen wirtschaftlichen und kulturellen Zentren ein immenser Bedarf an Büro- und Gewerbeflächen, die den Anforderungen westlicher Unternehmen entsprechen. Geeignete Objekte müssen identifiziert, entwickelt und nutzbar gemacht werden. Derzeit besteht nur ein geringes Angebot. Dank der Vielzahl prächtiger, sanierungsfähiger Altbauten, eignen sich viele Bezirke von St. Petersburg für gewerbliche Ansiedlungen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Zentrum der Stadt zu, hier ist vor allem der Newskij Prospekt zu nennen.

Aufgrund der Wirtschaftsreformen ist der Staat nicht mehr Alleineigentümer von Immobilien. Gemäß den russischen Gesetzen können heute auch natürliche und juristische Personen Immobilieneigentum erwerben. Das neue Zivilgesetz schützt die Rechte der Eigentümer, gleich ob es sich um Staats- oder Privateigentum handelt. Grundlage des Privatisierungsprogrammes ist die Schaffung eines funktionsfähigen Immobilienmarktes mit entsprechender Rechtssicherheit. Im Zuge der Reformen des Grundstücksrechts entstehen derzeit föderale Gesetze, wobei die lokale Gesetzgebung in St. Petersburg in diesem Bereich innerhalb Rußlands am weitesten entwickelt ist. Immobilieneigentum kann vom Staat, von der Stadt St. Petersburg oder von Privatpersonen/Firmen erworben werden. Die Preise werden entweder von den staatlichen Eigentümern vorgegeben, bilden sich bei Auktionen oder sind ansonsten frei vereinbar. Für Ausländer bestehen keine Beschränkungen beim Kauf von Immobilien mehr.

Der private Immobilienmarkt in St. Petersburg begann sich zaghaft im Jahre 1991 zu entwickeln und konzentrierte sich zunächst auf die Bereitstellung von leicht modifizierten alten Büroflächen für erste

westliche Mietinteressenten. Als erstes Business Center westlichen Standards kam das Inform Future Business Center an den Markt, dem weitere Büroobjekte verschiedener Investoren in weniger guten Lagen mit mehr oder weniger westlichem Standard folgten. Aufgrund der immer größer werdenden Nachfrage nach Büroflächen vor allem in Zentrumslage kamen hier erste Flächen 1995 an den Markt, allerdings zu sehr hohen Preisen. Zum heutigen Zeitpunkt läßt sich ein klarer Trend der potentiellen Mieter in Richtung Newskij Prospekt erkennen, dem auch das geplante Vorhaben der Snamenskaja AG Rechenschaft trägt. Es gibt zur Zeit kein vergleichbares Projekt in entsprechender Lage in St. Petersburg, das die Kombination von Büro und den vor allem sehr gefragten Verkaufsflächen in bester Zentrumslage inklusive eines Parkhauses umfaßt. Insbesondere die immer größere Nachfrage nach Verkaufsflächen in 1 A Lage ist derzeit zu beobachten und wird sich aufgrund der begrenzten Flächenkapazität am Newskij Prospekt nach Einschätzung der Gesellschaft zukünftig noch verstärken. Insgesamt kann man im Immobilienmarkt in St. Petersburg eine ähnliche Entwicklung wie in Moskau allerdings mit einer zeitlichen Verzögerung von 1¹/₂ bis 2 Jahren beobachten, und diese Entwicklung ist wohl auch künftig zu erwarten.

Derzeit bietet in der Bundesrepublik Deutschland nur die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen Privatinvestoren die Möglichkeit, Immobilieneigentum in St. Petersburg durch Aktien zu erwerben. Sie hat durch ihre Tochtergesellschaft Inform Future GmbH, die auf dem Markt seit 1991 als privates Unternehmen präsent ist, eine ausgezeichnete Marktstellung. Durch die kapitalmäßige Beteiligung der Stadt St. Petersburg an der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG und durch die Unterstützung der Bank St. Petersburg läßt sich ein Wettbewerbsvorteil ableiten: Es bestehen attraktive Zugriffsmöglichkeiten auf renditeträchtige Immobilien, die nach Bebauung und Sanierung erhebliche Anstiege ihrer Verkehrswerte erkennen lassen.

Allgemeine Angaben

■ Einsichtnahme in Unterlagen

Geschäftsberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft sowie die im Verkaufsprospekt genannten und verwendeten Unterlagen sind bei der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Benzstr. 9, 64546 Mörfelden - Walldorf, während der üblichen Geschäftszeiten erhältlich bzw. einzusehen.

■ Handelsaufnahme

Durch die Einbeziehung der Aktien der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG in die Preisfeststellung im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse wird eine breitere Streuung und leichtere Handelbarkeit der Aktien angestrebt.

■ Rechtsstreitigkeiten

Die Gesellschaft und ihre Beteiligungsunternehmen sind nicht in Gerichts- oder Schiedsverfahren involviert, die einen erheblichen Einfluß auf ihre wirtschaftliche Lage oder in den letzten zwei Jahren gehabt haben, noch sind nach Kenntnis der Gesellschaft oder ihrer Beteiligungsgesellschaften solche Verfahren angedroht oder zu erwarten.

■ Gründung, Sitz und Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde am 23. Juli 1992 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet und am 14. April 1993 im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 36 660 eingetragen.

Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

Die Verwaltungsanschrift lautet: SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Benzstr. 9, 64546 Mörfelden - Walldorf, Tel. 06105/934433, Fax 06105/934411.

Die Gesellschaft unterhält ein Büro in St. Petersburg.

Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Dauer der Gesellschaft ist nicht beschränkt.

■ Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung, Auf- und Ausbau und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie von Beteiligungen in St. Petersburg und der GUS.

Die Gesellschaft ist außerdem berechtigt, alle mit dem Gesellschaftszweck zusammenhängenden Geschäfte vorzunehmen.

■ Kapitalverhältnisse

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt DM 7.725.000,-- und ist eingeteilt in 154.500 Inhaberaktien im Nennbetrag von je DM 50,--.

Im Laufe des Jahres 1997 wurde das Grundkapital durch zwei Kapitalerhöhungen um insgesamt DM 2.575.000,-- auf DM 7.725.000,-- erhöht. Die Kapitalerhöhungen sind zwischenzeitlich in das Handelsregister eingetragen worden.

■ Genehmigtes Kapital

Aufgrund der letzten Kapitalmaßnahmen besteht derzeit kein genehmigtes Kapital mehr.

■ Bezugsrecht

Jeder Aktionär der Gesellschaft hat bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage gemäß § 186 AktG ein Recht auf den Bezug neuer Aktien in dem Verhältnis, in dem er alte Aktien besitzt (Bezugsrecht).

Der Vorstand hat im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung eine sogenannte Bezugsaufforderung im Gesellschaftsblatt (Bundesanzeiger) zu veröffentlichen. Diese Bezugsaufforderung muß die Kapitalerhöhung als solche, den Erhöhungsbetrag, den Ausgabekurs und das Bezugsverhältnis enthalten.

Das Bezugsrecht wird durch die sogenannte Bezugserklärung des Anlegers, die neuen Aktien erwerben zu wollen, ausgeübt (vgl. § 198 Abs. 1 AktG).

Der Aktionär kann seine Bezugsrechte -sofern sie von ihm nicht ausgeübt werden- grundsätzlich veräußern bzw. Bezugsrechte anderer Aktionäre erwerben. Das Bezugsrecht verfällt, wenn es nicht oder nicht rechtzeitig ausgeübt wird. Auf die dadurch frei werdenden neuen Aktien haben die übrigen Aktionäre kein Bezugsrecht.

■ Rechte der Aktionäre

Die Aktionäre haben das Recht, an den Hauptversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht auszuüben; sie haben ferner das Recht auf Beteiligung am Unternehmensgewinn (§ 58 Abs. 4 AktG), das Bezugsrecht auf Aktien bei Barkapitalerhöhungen sowie Anspruch auf den Liquidationserlös.

■ Übertragbarkeit der Aktie

Die Inhaberaktien können als sogenannte Inhaberpapiere nach den allgemeinen Grundsätzen des Bürgerlichen Rechts und des Handelsrechts formlos und frei von Zustimmungserfordernissen der Gesellschaft übertragen werden. Die Inhaberaktien werden mithin wie bewegliche Sachen durch Einigung und Übergabe übereignet. Beschränkungen bezüglich der Fungibilität bestehen nicht.

■ Wesentliche Aktionäre

Stratega-Ost Beteiligungen AG 6,5%, die restlichen Aktien sind bei ca. 150 Aktionären breit gestreut.

■ Organe der Gesellschaft

Der Vorstand der Gesellschaft besteht satzungsgemäß aus einem oder mehreren Mitgliedern, welche Alleinvertretungsvollmacht erhalten können. Ein Vorstandsmitglied kann zum Vorsitzenden ernannt werden. Der Aufsichtsrat kann darüberhinaus auch stellvertretende sowie weitere Vorstandsmitglieder bestellen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Alleinvorstand ist gegenwärtig:

Herr Thomas Kemmerer, Benzstr. 9, 64546 Mörfelden

Herr Kemmerer (34) war nach dem Studium der Betriebswirtschaft bei Nomura Bank/Securities in Frankfurt, London und Berlin beschäftigt, anschließend als selbständiger Unternehmensberater mit Schwerpunkt Finanzierung, Projektentwicklung für Unternehmen in den neuen Bundesländern tätig. 1993/94 wurde er Geschäftsführer der ISP-Spare Parts & Trading GmbH, Internationaler Warenhandel mit Schwerpunkt Osteuropa. Vorstandsmitglied seit 1. September 1995, Alleinvorstand seit 1. September 1997

Herr Dr. Francisco Guadamillas Cortes, Dollisensteig 1, CH – 5436 Würenlos
Vorstandsvorsitzender vom 1. August 1992 bis 31. August 1997

Herr Dr. Vladimir Smirnof, St. Petersburg, Rußland
Vorstandsmitglied vom 1. September 1995 bis 22. Januar 1997

Herr Dr. Smirnof ist unverändert Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaften der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG in St. Petersburg.

Die Gesamtbezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 1996 betragen DM 234 480,84

Die Mitglieder des Vorstands halten derzeit insgesamt 1.000 Stück Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht satzungsgemäß aus 6 Mitgliedern und wird von der Hauptversammlung gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder werden -soweit die Hauptversammlung nichts abweichendes bestimmt- für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl ist statthaft. Ergänzungswahlen für vorzeitig ausgeschiedene Mitglieder erfolgen für deren restliche Amtszeit.

Der Aufsichtsrat setzt sich gegenwärtig aus folgenden Personen zusammen:

Herr Dr. Francisco Guadamillas Cortes,
Mitglied der Geschäftsleitung, Banque Paribas International Private Banking
- Vorsitzender -
Dollisensteig 1, CH - 5436 Würenlos

Herr Rudolf Ritter, Generalkonsul
- Stellvertretender Vorsitzender -
Hinterbühlen 684, FL - 9493 Mauren

Herr Farsin Assayesh, Geschäftsführer, ABN AMRO Beteiligungsberatung GmbH
Bettinastr. 62, 60325 Frankfurt am Main

Herr Zeev Dichne, Kaufmann, Mutschellen Str. 144, CH - 8038 Zürich

Herr Dr. Klaus Peter Sauer, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, CPA, Ricarda-Huch-Str. 1, 09116 Chemnitz

Herr Dr. Jürgen Temme, Rechtsanwalt, An der Ochsenkuhle 9, 40699 Düsseldorf

Herr Dr. Francisco Guadamillas Cortes und Herr Rudolf Ritter sind auch Mitglieder des Direktorenrates der Snamenskaja AG, St. Petersburg, einer Tochter der SPAG.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 1996 betragen DM 50.000,--.
Die Mitglieder des Aufsichtsrates halten derzeit insgesamt 5.600 Stück Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft.

■ Personal

Für die Gesellschaft ist in Deutschland nur der Vorstand der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG aktiv. Sämtliche administrativen Tätigkeiten wie Buchführung, Sekretariatsdienstleistungen, Öffentlichkeitsarbeit usw. werden nach Arbeitsaufwand auf Vertragsbasis extern durchgeführt.

Bei den Mitarbeitern der Beteiligungsgesellschaften in Rußland handelt es sich bei der RIF Security um Dienst- und Wachpersonal (17 Mitarbeiter), bei der House Master GmbH um Reinigungspersonal und Haustechniker (7 Mitarbeiter) und bei der Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH neben der Geschäftsführung um Mitarbeiter in den Bereichen Bauaufsicht (3 Mitarbeiter, Bauingenieure), Vermietung (2 Mitarbeiter), Vertragsabwicklung (2 Mitarbeiter, Kaufleute), einen Finanzbuchhalter, einen Rechtsanwalt, einen Übersetzer, sowie das Sekretariat.

Die Buchhaltung, sowie andere unregelmäßig benötigte Dienstleistungen werden bei allen Beteiligungsgesellschaften, wie in Deutschland, extern erledigt.

■ Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet satzungsgemäß innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres am Sitz der Gesellschaft oder einem anderen, vom Aufsichtsrat zu bestimmenden Platz statt. Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Die ordentliche Hauptversammlung beschließt insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Wahl des Abschlußprüfers, über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates, über die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen, über die Feststellung des Jahresabschlusses.

Je DM 50,-- Nennbetrag der Aktien gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

■ Geschäftsjahr, Bekanntmachungen, Verbriefung der Wertpapiere, Zahl- und Hinterlegungsstelle

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß im Bundesanzeiger.

Das Aktienkapital ist verbrieft in

25.000 Aktien zu je nom. DM 50,00 nom. DM 1.250.000,- Nr. 00 001 – 25 000

4.550 Aktien zu je nom. DM 1.000,00 nom. DM 4.550.000,- Nr. 00 001 – 04 550

Diese Aktien sind effektiv ausgedruckt und tragen die im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellten Unterschriften des Aufsichtsratsvorsitzenden und des Vorstands sowie eine Kontrollunterschrift, als Ausstellungsort: Frankfurt am Main, den 29. September 1993. Die dazugehörigen Bögen bestehen aus den Gewinnanteilscheinen Nr. 03 bis 20 und einem Erneuerungsschein.

Globalaktien

9.500 Aktien zu je nom. DM 50,00 nom. DM 475.000,- Nr. 31 246 – 40 745

29.000 Aktien zu je nom. DM 50,00 nom. DM 1.450.000,- Nr. 40 746 – 69 745

Diese Aktien sind in zwei Globalurkunden verbrieft, welche die Originalunterschriften des Aufsichtsratsvorsitzenden und des Vorstands der Gesellschaft sowie eine Kontrollunterschrift tragen. Die Urkunden sind mit dem Ausstellungsvermerk „Frankfurt am Main, Oktober 1997 bzw. Dezember 1997“ versehen. Die dazugehörigen Bögen bestehen aus den Globalgewinnanteilscheinen, die die Inhaber der Globalgewinnanteilscheine berechtigen, die aus den vorstehend genannten Globalaktien sich ergebenden Nebenrechte geltend zu machen.

Die Aktien der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG sind zur Girosammelverwahrung bei der Deutsche Börse Clearing AG, Frankfurt/Main, zugelassen.

Die Funktion der Zahl- und Hinterlegungsstelle übernimmt die Deutsche Bank AG, Filiale Stuttgart, Theodor-Heuss-Straße 3, 70174 Stuttgart.

■ Gewinnausschüttung

Die Gesellschaft verzeichnete für das Geschäftsjahr 1996 sowohl in der AG als auch im Konzern erstmals einen Jahresüberschuß, der allerdings nicht ausgeschüttet wurde. Die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG beabsichtigt gegenwärtig, künftige Gewinne einzubehalten, um sie für die Entwicklung und das Wachstum ihres Geschäfts zu verwenden und sieht deshalb in naher Zukunft nicht vor, Bardividenden auf ihre Inhaberstammaktien auszuschütten.

■ Wichtige Verträge

Es bestehen derzeit keine Ergebnisabführungsverträge zwischen der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG und den russischen Tochtergesellschaften. Es ist beabsichtigt, derartige Verträge, sobald es die russische Steuergesetzgebung sinnvollerweise erlaubt, abzuschließen. Es existieren derzeit mehrere Darlehensverträge zwischen der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG und der Inform Future GmbH, wobei die Darlehenssummen zur Rekonstruktion des Objektes zweckgebunden zu verwenden waren und derzeit laufend aus den Mieteinnahmen der Inform Future GmbH getilgt werden. Die Absicherung der Darlehen erfolgt über eine Abtretung der Immobilie in St. Petersburg, die vertragsgemäß zu erfolgen hat, sobald es die rechtliche Situation in Rußland erlaubt. Diese Situation ist nunmehr gegeben und die Abwicklung der Abtretung zu Gunsten der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG wird zur Zeit bearbeitet.

Die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG hat mit der Snamenskaja AG einen Investitionsvertrag abgeschlossen, der die Gesellschaft verpflichtet, in mehreren Tranchen insgesamt 18,0 Mio. DM bis zum Oktober 1998 als Darlehen an die Snamenskaja AG zur Verfügung zu stellen. Das Darlehen wurde gegeben zur Finanzierung der Umsiedlung der verbliebenen Bewohner des Gebäudes am

Newskij Prospekt 114 - 116 und des damit verbundenen Erwerbs an Gebäuden und Grund und Boden des Objektes, sowie zur Finanzierung der Planung, der sonstigen bauvorbereitenden Maßnahmen und der laufenden Verwaltungskosten. Zur Absicherung dieses Darlehens tritt die Snamenskaja AG sämtliche ihr zustehenden Rechte an dem Objekt bis zur Tilgung ab. Die Rückzahlung ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Objektes durch Mieteinnahmen innerhalb von 11 Jahren vereinbart.

■ Jahresabschluß und Gewinnverwendung

Der Vorstand hat den Lagebericht und den Jahresabschluß für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und dem Abschlußprüfer einzureichen. Diese Unterlagen sind innerhalb der ersten fünf Monate eines jeden Geschäftsjahres nach dem Eingang des Prüfungsberichtes mit diesem sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat vorzulegen. Dieser hat binnen eines Monats nach Vorlage durch den Vorstand zu beschließen, ob er ihn billigt oder nicht.

Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluß fest, so können sie Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen. Vorstand und Aufsichtsrat können bei der Feststellung des Jahresabschlusses andere Rücklagen auflösen und zur Tilgung eines Verlustes oder Verlustvortrages verwenden und/oder zu Gunsten des Bilanzgewinns auflösen. Falls die Hauptversammlung den Jahresabschluß feststellt, so ist die Hälfte des Jahresüberschusses in andere Rücklagen einzustellen. Bei der Feststellung des in andere Gewinnrücklagen einzustellenden Teils des Jahresüberschusses ist die Vorschrift des §58 AktG zu beachten.

Der Jahresabschluß, der Lagebericht, der Bericht des Aufsichtsrates und der Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns sind ab dem Zeitpunkt der Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsicht für die Aktionäre auszulegen.

■ Abschlußprüfer

Abschlußprüfer der Gesellschaft ist zur Zeit die LUP Lippmann und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Mittelgasse 8, 64319 Pfungstadt, die auch den Jahresabschluß der Gesellschaft zum 31. Dezember 1996 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen hat.

Lagebericht 1996

SPAG Konzern und SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG

Der Jahresabschluß für 1996 zeigt einen geringen Jahresüberschuß. Dieser entstand in erster Linie, weil erstmals den Tochtergesellschaften in Rußland Leistungen der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG im Zusammenhang mit der Entwicklung der Projekte in St. Petersburg weiter berechnet worden sind. Soweit diese Beratungsleistungen auf Bauprojekte entfielen, wurden diese bei den Tochtergesellschaften aktiviert.

Mit der **Inform Future GmbH** ist vereinbart worden, daß die Zahlung unmittelbar nach Veräußerung des Objektes erfolgt.

Die **Snamenskaja AG** hat sich verpflichtet, die Bezahlung der Rechnung bei Verfügbarkeit entsprechender Liquidität, spätestens unmittelbar nach Kapitalerhöhung oder nach Erhalt der Fremdfinanzierung für die Baumaßnahme auszuführen.

In 1997 fand eine Kapitalerhöhung um nominal DM 1.087.250 (21.745 Aktien) statt. Aufgrund dieser Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft Eigenmittel in Höhe von DM 2.391.950 zu. Diese Mittel werden für den Erwerb und die Renovierung des Objektes Snamenskaja, das von der Tochtergesellschaft Snamenskaja AG gehalten wird, verwendet. Die Kapitalerhöhung wurde Ende März 1997 abgeschlossen und im April 1997 dem Handelsregister angemeldet.

Gegenwärtig ist die Tochtergesellschaft **Inform Future GmbH** mit der Fertigstellung des Gebäudeabschnittes C befaßt. Die Fertigstellung ist im Juli/August 1997 zu erwarten. Damit sind sämtliche Baumaßnahmen des Objektes Tambovskaja Straße abgeschlossen. Es ist damit zu rechnen, daß dieser Bauteil bis zum Herbst 1997 voll vermietet sein wird. Damit sind alle Arbeiten am Objekt Tambovskaja Straße abgeschlossen. Das errichtete Business-Center hat in der Stadt große Anerkennung gefunden, was nicht zuletzt durch die Vollvermietung dokumentiert wird. Trotz der nicht ganz befriedigenden Lage ist das Objekt äußerst repräsentativ und wird als wichtiges Referenzobjekt für die Arbeiten unserer Gesellschaft in St. Petersburg dienen. Ein Verkauf dieses Objektes ist nach vollständiger Vermietung vorgesehen. Angestrebt wird, diesen Verkauf noch in 1997 zu realisieren, der dann zu einem erheblichen Ertrag für unsere Gesellschaft führen würde. Wir gehen ebenfalls davon aus, daß das im Besitz der Inform Future GmbH befindliche Objekt in der Kotowskij Straße im Sommer dieses Jahres veräußert werden wird.

Die Geschäftsführung der **Snamenskaja AG** arbeitet mit uns und den eingeschalteten Architekten und Ingenieuren an der Planung des Umbaus des Gebäudes am Newskij Prospekt. Verschiedene Genehmigungen für Bauarbeiten wurden durch den Magistrat erteilt. Die derzeitigen Bewohner des Hauses müssen bis Ende nächsten Jahres umgesiedelt werden, wobei ihnen mit unserer Hilfe entsprechender Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist.

Die Entwicklung der Gesellschaften **Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH** sowie **RIF Security GmbH** und **House Master GmbH** verlief bislang planmäßig. Diese Gesellschaften erwirtschaften im wesentlichen ausgeglichene Ergebnisse.

Aufgrund der vertraglichen Absprachen rechnen wir damit, daß alle wesentlichen Kosten unserer Gesellschaft in 1997 auch wieder den Tochtergesellschaften weiter belastet werden können, so daß sich insofern ein etwa ausgeglichenes Ergebnis ergeben wird. Sofern sich der Verkauf unserer Anteile an der Inform Future GmbH durch Fertigstellung des Objektes Tambovskaja Straße realisiert, ergäbe sich ein Ertrag in der Größenordnung von DM 1,5 Mio. Erhebliche Eigenmittel sind für den Ausbau des Objektes Newskij Prospekt erforderlich, da eine Fremdfinanzierung für die Realisierung dieses Projektes noch aussteht.

Insgesamt rechnen wir mit einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung.

Frankfurt, den 25. Juli 1997

Der Vorstand

Jahresabschluß 1996

Bilanz

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt am Main, 31.12.1996

AKTIVA

| | <u>DM</u> | <u>DM</u> | <u>Vorjahr</u> <u>DM</u> |
|---|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| A. <u>AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS</u> | | 114.572,00 | <u>171.857,00</u> |
| | | | |
| B. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u> | | | |
| I. <u>Sachanlagen</u> | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 33.096,00 | | <u>31.044,00</u> |
| II. <u>Finanzanlagen</u> | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.025.405,91 | | 2.945.841,16 |
| 2. Beteiligungen | <u>0,00</u> | | <u>0,00</u> |
| | 3.025.405,91 | | <u>2.945.841,16</u> |
| | | 3.058.501,91 | <u>2.976.885,16</u> |
| | | | |
| C. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u> | | | |
| I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | | | |
| 1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 776.600,00 | | 29.000,00 |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | <u>228.212,36</u> | | <u>153.994,61</u> |
| | 1.004.812,36 | | 182.994,61 |
| II. <u>Wertpapiere</u> | | | |
| eigene Anteile | 0,00 | | 93.800,00 |
| III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u> | <u>3.475.870,66</u> | | <u>4.403.296,32</u> |
| | | 4.480.683,02 | <u>4.680.090,93</u> |
| | | | |
| D. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u> | | 256,00 | <u>5.524,00</u> |
| | | | |
| | | <u>7.654.012,93</u> | <u>7.834.357,09</u> |

Jahresabschluß 1996

Bilanz

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt am Main, 31.12.1996

PASSIVA

| | <u>DM</u> | <u>DM</u> | <u>Vorjahr</u> <u>DM</u> |
|--|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| A. <u>EIGENKAPITAL</u> | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 5.150.000,00 | | 200.000,00 |
| II. Zur Kapitalerhöhung vorgesehene Mittel | 0,00 | | 4.950.000,00 |
| | <u>5.150.000,00</u> | | <u>5.150.000,00</u> |
| III. Kapitalrücklage | 2.409.262,54 | | 2.455.462,54 |
| IV. Rücklage für eigene Anteile | 0,00 | | 93.800,00 |
| V. Bilanzverlust | -493.681,41 | | -527.134,37 |
| | | 7.065.581,13 | <u>7.172.128,17</u> |
| B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u> | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 1.400,00 | | 4.000,00 |
| 2. sonstige Rückstellungen | <u>70.000,00</u> | | <u>90.000,00</u> |
| | | 71.400,00 | <u>94.000,00</u> |
| C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u> | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 127.372,15 | | 0,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem | | | |
| Jahr: DM 127.372,15 (Vorjahr: DM 0,00) | | | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Beteiligungen | 301.872,00 | | 482.000,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem | | | |
| Jahr: DM 301.872,00 (Vorjahr: DM 482.000,00) | | | |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten | <u>87.787,65</u> | | <u>86.228,92</u> |
| davon aus Steuern: DM 25.676,47 (Vorjahr: DM 48.638,54) | | | |
| davon i.R.d. sozialen Sicherheit: DM 0,00 (Vorjahr: DM 0,00) | | 517.031,80 | <u>568.228,92</u> |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem | | | |
| Jahr: DM 87.787,65 (Vorjahr: DM 86.228,92) | | | |
| D. <u>HAFTUNGSVERHÄLTNISSE</u> | | | |
| Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten: DM 3.465.000,00 (Vorjahr: DM 3.712.250,00) | | | |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen: DM 3.465.000,00 (Vorjahr: DM 3.712.250,00) | | | |
| | | <u>7.654.012,93</u> | <u>7.834.357,09</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1996

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt am Main

| | DM | DM | Vorjahr DM |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| 1. sonstige betriebliche Erträge | | 731.723,68 | 4.844,78 |
| 2. Personalaufwand | | | |
| a Löhne und Gehälter | 234.480,84 | | 105.842,96 |
| b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 33.305,21 | | 0,00 |
| davon für Altersversorgung: DM 29.805,20 (Vorjahr: DM 0,00) | | | |
| | | 267.786,05 | 105.842,96 |
| 3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs | | 69.503,69 | 62.979,76 |
| 4. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 525.473,74 | 359.045,42 |
| | | -131.039,80 | -523.023,36 |
| 5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 198.783,34 | | 154.372,30 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: DM 62.000,00 (Vorjahr: DM 29.000,00) | | | |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 33.966,58 | | 11.078,67 |
| davon an verbundene Unternehmen: DM 0,00 (Vorjahr: DM 0,00) | | | |
| | | 164.816,76 | 143.293,63 |
| 7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 33.776,96 | -379.729,73 |
| 8. sonstige Steuern | | 324,00 | 5.720,00 |
| 9. Jahresüberschuß / - Jahresfehlbetrag | | 33.452,96 | -385.449,73 |
| 10. Vortrag aus dem Vorjahr | | -527.134,37 | -141.684,64 |
| 11. Bilanzverlust | | -493.681,41 | -527.134,37 |

[Diese Seite ist absichtlich frei gelassen.]

Jahresabschluß 1996

Konzernbilanz

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt am Main, 31.12.1996

| <u>AKTIVA</u> | <u>DM</u> | <u>DM</u> | <u>Vorjahr</u> <u>DM</u> |
|--|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| A. <u>AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG</u> <u>DES GESCHÄFTSBETRIEBS</u> | | 114.572 | <u>171.857</u> |
| | | | |
| B. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u> | | | |
| I. <u>Sachanlagen</u> | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | 8.943.725 | | 6.507.374 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 81.517 | | 43.044 |
| | <u> </u> | | <u> </u> |
| | | 9.025.242 | <u>6.550.418</u> |
| | | | |
| C. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u> | | | |
| I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 139.094 | | 0 |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | 320.951 | | 205.715 |
| 3. Forderungen auf Kapitaleinzahlung | 210.870 | | 790.000 |
| | <u>670.915</u> | | <u>995.715</u> |
| II. <u>Wertpapiere</u> | | | |
| eigene Anteile | 0 | | 93.800 |
| III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei</u> <u>Kreditinstituten</u> | 3.489.157 | | 4.997.853 |
| | <u> </u> | | <u> </u> |
| | | 4.160.072 | <u>6.087.368</u> |
| | | | |
| D. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u> | | 16.875 | <u>5.524</u> |
| | | | |
| | | <u>13.316.761</u> | <u>12.815.167</u> |

Jahresabschluß 1996

Konzernbilanz

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt am Main, 31.12.1996

| <u>PASSIVA</u> | DM | DM | Vorjahr DM |
|---|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 5.150.000 | | 200.000 |
| II. Zur Kapitalerhöhung vorgesehene Mittel | <u>0</u> | | <u>4.950.000</u> |
| | 5.150.000 | | 5.150.000 |
| III. Kapitalrücklage | 2.409.263 | | 2.549.263 |
| IV. Anteile anderer Gesellschafter | 1.614.309 | | 1.263.870 |
| V. Konzernverlust | <u>-256.284</u> | | <u>-335.722</u> |
| | | 8.917.288 | 8.627.411 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 1.400 | | 4.000 |
| 2. sonstige Rückstellungen | <u>70.000</u> | | <u>90.000</u> |
| | | 71.400 | 94.000 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: DM 3.528.404 (Vorjahr: DM 3.350.000) | 3.528.404 | | 3.350.000 |
| 2. erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: DM 116.000 (Vorjahr: DM 166.000) | 116.000 | | 166.000 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: DM 360.296 (Vorjahr: DM 9.528) | 360.296 | | 9.528 |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: DM 25.676 (Vorjahr: DM 48.638) davon i.R.d. sozialen Sicherheit: DM 0 (Vorjahr: DM 0) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: DM 201.511 (Vorjahr: DM 568.228) | 201.511 | | 568.228 |
| | | 4.206.211 | 4.093.756 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 121.862 | 0 |
| | | <hr/> 13.316.761 | <hr/> 12.815.167 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1996

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt am Main

| | DM | DM | Vorjahr DM |
|---|---------|-----------------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 1.101.466 | 468.000 |
| 2. andere aktivierte Eigenleistungen | | 584.800 | 0 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | 193.279 | 4.844 |
| 4. Personalaufwand | | | |
| a. Löhne und Gehälter | 421.195 | | 187.880 |
| b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 45.868 | | 0 |
| davon für Altersversorgung: DM 29.805 (Vorjahr: DM 0) | | | |
| | | 467.063 | 187.880 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung des Geschäftsbetriebs | | 177.538 | 126.402 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 803.557 | 442.170 |
| | | 431.387 | -283.608 |
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 151.000 | | 151.075 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 225.656 | | 146.196 |
| | | -74.656 | 4.879 |
| 9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 356.731 | -278.729 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 48.006 | | 0 |
| 11. sonstige Steuern | 186.674 | | 31.720 |
| | | 234.680 | 31.720 |
| 12. Jahresüberschuß / - Jahresfehlbetrag | | 122.051 | -310.449 |
| 13. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter | | -42.613 | -36.588 |
| 14. Erhöhung der Beteiligung an der Inform Future GmbH | | 0 | 33.000 |
| 15. Vortrag aus dem Vorjahr | | -335.722 | -21.685 |
| 16. Konzernverlust | | -256.284 | -335.722 |

Anhang zum Jahresabschluß und zum konsolidierten Jahresabschluß zum 31. Dezember 1996 der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG

A) Rechtliche Verhältnisse

Die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 36660 eingetragen. Als Holdinggesellschaft hält sie Beteiligungen von 51 % an der Inform Future GmbH, St. Petersburg, Rußland, 50,1 % an der Snamenskaja AG, St. Petersburg Rußland und 51 % an der Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, St. Petersburg, Rußland. Die Inform Future GmbH selbst hält alle Anteile an der House Master GmbH sowie an der RIF Security GmbH, beide geschäftsansässig in St. Petersburg.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis sind neben der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG, Frankfurt/Main als Muttergesellschaft auch die Inform Future GmbH, die Snamenskaja AG, die Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, die House Master GmbH sowie die RIF Security GmbH, sämtlich mit Sitz in St. Petersburg, Rußland einbezogen worden.

Konsolidierungsgrundsätze

Die nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellten Jahresabschlüsse der o.g. Gesellschaften werden voll konsolidiert.

Der Konsolidierung wurde der Stichtag des Konzernabschlusses zu Grunde gelegt. An Stelle der Beteiligungsbuchwerte werden in der Konzernbilanz die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligung werden mit dem Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt verrechnet. Soweit der Beteiligungsbuchwert höher oder niedriger ist als das Eigenkapital der Tochtergesellschaften, wird der Unterschiedsbetrag den betreffenden Grundstücken und Gebäuden der Tochtergesellschaften zugeschrieben.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse im Umlaufvermögen werden ebenfalls eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse wurden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften wurden entsprechend der deutschen gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung der russischen Rahmengengebenheiten aufgestellt.

Ingangsetzungskosten

Die zum 31.12.1994 aktivierten Ingangsetzungskosten des Geschäftsbetriebes werden nach Abschluß der Ingangsetzungsmaßnahmen amortisiert. In 1996 erfolgte eine planmäßige Abschreibung mit 25 %. Die Abschreibung des Restbetrages soll in den Jahren 1997 und 1998 erfolgen.

Bebaute Grundstücke

Grundstücke und Bauten sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Objekte im Bau sind zu Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen direkt zurechenbare Kosten. Die Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebes, für freiwillige soziale Leistungen und für betriebliche Altersversorgung sind nicht aktiviert.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten abzüglich nutzungsbedingter Abschreibungen bilanziert.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips aktiviert. Demzufolge realisieren sich Werterhöhungen erst bei Veräußerung.

Umlaufvermögen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Soweit Zweifel an der Einbringlichkeit bestehen, werden die Beträge wertberichtigt.

Rückstellungen

Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung passiviert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Aufwendungen und Erträge

Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes

Die Kosten der Ingangsetzung des Geschäftsbetriebes wurden zum 31.12.1994 aktiviert. Nach Abschluß der Ingangsetzung werden sie mit 25 % amortisiert (vgl. Anlage zum Anhang).

B. Anlagevermögen

Die Entwicklung der Sach- und Finanzanlagen für die SPAG und den SPAG Konzern wird in den Anlagen zum Anhang dargestellt.

Das Sachanlagevermögen besteht aus Büromobilien der Verwaltung.

Die Finanzanlagen der SPAG bestehen aus :

| | <u>DM</u> |
|--|----------------------------|
| 1. Inform Future GmbH | 2.150.000,00 |
| 2. Snamenskaja AG | 861.689,60 |
| 3. Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH | <u>13.716,31</u> |
| | <u>3.025.401,91</u> |

1. Inform Future GmbH, Tambovskaja Straße 12, St. Petersburg, Rußland

Die SPAG hält 51 % der Gesellschaftsanteile, die für 2.150.000,00 DM angeschafft worden sind. Der Ansatz der Beteiligung blieb in 1996 unverändert. Die Inform Future GmbH ist Eigentümerin von drei Bürogebäuden, von denen zwei zum Bilanzstichtag fertiggestellt waren. Die Fertigstellung des dritten Gebäudeteiles erfolgt im 3. Quartal 1997. Nach Fertigstellung erzielt die Inform Future GmbH aus der Vermietung dieser Objekte Bruttomieten von 1,8 Mio. DM p.a. Es ist geplant, die Beteiligung nach Fertigstellung des Gesamtobjektes in der Tambovskaja Straße zu veräußern. Die dadurch zufließenden Mittel sollen zur Finanzierung des Objektes Snamenskaja verwendet werden.

2. Snamenskaja AG, Newskij Prospekt 114-116/2, St. Petersburg, Rußland.

Die SPAG hält unverändert 50,1 % der Anteile an der Snamenskaja AG. In 1996 erfolgte eine Zuschreibung von DM 73.872,00, weil in dieser Höhe aufgrund der Kaufpreisvereinbarung in 1996 eine Nachzahlung fällig wurde. Zum Bilanzstichtag hatte die SPAG noch Verbindlichkeiten aus Kapitaleinzahlung in Höhe von DM 301.872,-- die Anfang 1997 ausgeglichen wurden.

Die Snamenskaja AG hält eine Immobilie in 1 A Zentrumslage in St. Petersburg mit einem derzeitigen Bestand von rd. 24.000 qm Büro- und Wohnfläche. Es liegt eine Bauvorgenehmigung zum Um- und Ausbau zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit Parkhaus mit insgesamt rd. 48.000 qm vor. Diese Maßnahme soll stufenweise bis zum Jahr 2000 realisiert werden.

3. Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, Tambovskaja Straße 12, St. Petersburg, Rußland.

Die SPAG hält unverändert 51 % an dieser Gesellschaft. Sie ist mit der Durchführung von Projektmanagementaufgaben im wesentlichen im Konzernverbund tätig. Eine Zuschreibung von DM 5.692,75 erfolgte in 1996. In der Konzernbilanz wird das Immobilieneigentum der Inform Future GmbH und der Snamenskaja AG (vgl. Anlage zum Anhang) ausgewiesen. Vom Nettobuchwert entfallen auf:

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| | <u>DM</u> |
| Gebäude Tambovskaja Straße | 7.391.939,00 |
| Gebäude Kotowskij Straße | 78.000,00 |
| Gebäude Newskij Prospekt | <u>1.473.786,00</u> |
| | <u>8.943.725,00</u> |

C. Umlaufvermögen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Diese werden in der Einzelbilanz wie folgt ausgewiesen :

| | |
|--------------------|--------------------------|
| | <u>DM</u> |
| Inform Future GmbH | 277.850,00 |
| Snamenskaja AG | <u>498.750,00</u> |
| | <u>776.600,00</u> |

In der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen von diesem Betrag DM 697.600,00 auf weiterberechnete Beratungsleistungen, die bei der SPAG als Umsatz erfaßt sind. Im Konzern sind davon DM 584.800,00 als Eigenleistung realisiert worden.

Sonstige Vermögensgegenstände

| Position | Konzern 31.12.1996 DM | SPAG 31.12.1996 DM | SPAG 31.12.1995 DM | Russ. Töchter 31.12.1996 DM |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Anteilige Festgeldzinsen | 16.700,00 | 16.700,00 | 83.313,46 | 0,00 |
| Vorschüsse | 89.829,26 | 88.215,26 | 24.500,00 | 1.614,00 |
| Überzahlte Steuern | 196.842,40 | 119.633,40 | 46.181,15 | 77.209,00 |
| Übrige Posten | 17.578,70 | 663,70 | 0,00 | 13.915,00 |
| Gesamt | <u>320.950,36</u> | <u>228.212,36</u> | <u>153.994,61</u> | <u>92.738,00</u> |

Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Kontostände zum 31.12.1996 der SPAG:

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| | <u>DM</u> | <u>DM</u> |
| Kasse | 1.399,52 | |
| Deutsche Bank Frankfurt am Main (95667200) | 2.958,89 | |
| Rabo Bank Frankfurt am Main (60038915) | 6.224,92 | |
| Dresdner Bank (170715200) | 0,00 | |
| Dresdner Bank Frankfurt am Main (170715273) | 3.465.000,00 | |
| Dresdner Bank St. Petersburg | 287,33 | |
| Dresdner Bank St. Petersburg | <u>0,00</u> | 3.475.870,66 |

Kontostände zum 31.12.1996 Russische Tochtergesellschaften:

| | | | |
|-------------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Inform Future GmbH | Dresdner Bank St. Petersburg | 2.005,00 | |
| RIF Security GmbH | Dresdner Bank St. Petersburg | 996,00 | |
| House Master GmbH | Dresdner Bank St. Petersburg | 8.584,00 | |
| Snamenskaja AG | Dresdner Bank St. Petersburg | 620,00 | |
| Projekt Management GmbH | Dresdner Bank St. Petersburg | <u>1.081,00</u> | 13.286,00 |
| | | | <u>3.489.156,66</u> |

Das Konto Nr. 170715273 bei der Dresdner Bank in Frankfurt am Main stellt Festgeldkonten dar, die als Garantie für Kredite der BNP/Dresdner Bank St. Petersburg an die Inform Future GmbH dienen.

Passiva

A. Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

| Position | 1.1.96 DM | Zugänge DM | Umbuchungen DM | 31.12.96 DM |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| I. Gezeichnetes Kapital | 200.000,00 | 0,00 | 4.950.000,00 | 5.150.000,00 |
| II. Zur Kapitalerhöhung vorgesehene Mittel | 4.950.000,00 | 0,00 | - 4.950.000,00 | 0,00 |
| III. Kapitalrücklage | 2.455.462,54 | - 140.000,00 | 93.800,00 | 2.409.262,54 |
| IV. Rücklage für eigene Anteile | 93.800,00 | 0,00 | - 93.800,00 | 0,00 |
| V. Bilanzverlust | - 527.134,37 | 33.452,96 | 0,00 | - 493.681,41 |
| Gesamt | 7.172.128,17 | - 106.547,04 | 0,00 | 7.065.581,13 |

Im folgenden führen wir die bisherigen Kapitaleinzahlungen auf:

| | Stückzahl | Kapital DM | Rücklage DM | Su. Kapital TDM | Su. Rücklagen TDM | Total TDM |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Grundkapital | 4.000 | 50,- | | 200 | | 200 |
| 1. Kapitalerhöhung | 10.000 | 50,- | | 500 | | 500 |
| 2. Kapitalerhöhung | 23.000 | 50,- | | 1.150 | | 1.150 |
| 3. Kapitalerhöhung | 10.000 | 50,- | | 500 | | 500 |
| 4. Kapitalerhöhung | 17.000 | 50,- | 40,- | 850 | 680 | 1.530 |
| 5. Kapitalerhöhung | 29.000 | 50,- | 60,- | 1.450 | 1.740 | 3.190 |
| 6. Kapitalerhöhung | 10.000 | 50,- | 90,- | 500 | 900 | 1.400 |
| Gesamt | 103.000 | | | 5.150 | 3.320 | 8.470 |

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich, beträgt das zum 31.12.1996 gezeichnete Kapital 5.150.000,- DM. Der Differenzbetrag von 770.737,46 DM aus obiger Summe der Rücklagen von 3.320.000,- DM zu der in der Bilanz zum 31.12.1995 ausgewiesenen Summe der Rücklagen von 2.549.262,54 DM ergibt sich aus Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung wie Verkaufsprovisionen, Kosten der abwickelnden Bank (RABO Bank Deutschland), sowie Depotkosten. In 1996 verminderte sich die Rücklage um DM 140.000,- durch erst in 1996 entstanden Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung auf 2.409.262,54 DM.

B. Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von DM 70.000,00 wurden für Aufsichtsratsantien und für Prüfungskosten gebildet.

C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Es handelt sich um die folgenden Kontokorrentkredite der SPAG:

| | 31.12.1996 DM |
|-------------------------|--------------------------|
| Dresdner Bank Frankfurt | 106.719,81 |
| RABO Bank Frankfurt | <u>20.652,34</u> |
| Gesamt | <u>127.372,15</u> |

Im Konzern kommen die Verbindlichkeiten der Inform Future GmbH gegenüber der BNP/Dresdner Bank St. Petersburg wie folgt hinzu:

| | 31.12.1996 DM | Zinssatz |
|----------------------------------|----------------------------|---------------|
| Kontokorrent | 251.032,00 | 10 % |
| Kredit 1 | 1.900.000,00 | Fibor + 4,5 % |
| Kredit 2 | <u>1.250.000,00</u> | Fibor + 5 % |
| Gesamt Inform Future GmbH | <u>3.401.032,00</u> | |
| Gesamt Konzern | <u>3.528.404,15</u> | |

Verbindlichkeiten aus Beteiligungen

Die Verbindlichkeiten aus Beteiligungen in Höhe von DM 301.872,00 sind die zum Bilanzstichtag noch bestehende Verpflichtung der Einzahlung auf das Stammkapital der Snamenskaja AG.

Erhaltene Anzahlungen (Konzern)

Hierbei handelt es sich um Mietvorauszahlungen von Mietern in der Tambovskaja Straße an die Inform Future GmbH in Höhe von DM 116.000,00.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Konzern)

Hierbei handelt es sich in erster Linie um Verbindlichkeiten der Inform Future GmbH an die Budimex S.A. Warschau für Rechnungen in Verbindung mit der Bautätigkeit am Haus C in der Tambovskaja Straße in Höhe von DM 306.415,00.

D) Gewinn- und Verlustrechnung

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes

| | DM |
|--------------------------------|-------------------------|
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 520,00 |
| Büroeinrichtung | 10.170,32 |
| geringwertige Wirtschaftsgüter | <u>1.528,37</u> |
| | 12.218,69 |
| Ingangsetzungskosten | <u>57.285,00</u> |
| Gesamt | <u>69.503,69</u> |

In der Konzernbilanz betragen die Abschreibungen DM 177.538,00 (vgl. Anlagespiegel).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | Konzern 31.12.1996 DM | SPAG 31.12.1996 DM | SPAG 31.12.1995 DM | Russ. Töchter 31.12.1996 DM |
|--|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Bewirtungs- und Reisekosten | 122.493,13 | 106.557,13 | 157.560,07 | 15.936,00 |
| Rechts-, Beratungs- und Buchführungskosten | 297.853,16 | 159.797,16 | 38.133,40 | 138.056,00 |
| Prüfungskosten | 34.242,00 | 30.000,00 | 40.000,00 | 4.242,00 |
| Aufsichtsratsvergütung | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 0,00 |
| Kosten des Geldverkehrs und Depotgebühren | 17.669,36 | 12.902,36 | 36.794,70 | 4.767,00 |
| Mitgliedschafts- / Kreditkartengebühren | 19.725,00 | 2.800,00 | 0,00 | 16.925,00 |
| Telefon, Telefax | 53.533,72 | 25.507,72 | 12.210,39 | 28.026,00 |
| Raumkosten | 26.993,49 | 26.993,49 | 7.469,64 | 0,00 |
| Verwaltungskosten | 60.467,36 | 36.913,36 | 7.317,83 | 23.554,00 |
| Fahrzeugkosten | 57.325,38 | 47.737,38 | 5.552,35 | 9.588,00 |
| Versicherungen und Beiträge | 1.726,90 | 1.726,90 | 672,63 | 0,00 |
| Bürobedarf | 25.679,01 | 20.970,01 | 665,49 | 4.709,00 |
| Porto | 208,70 | 208,70 | 458,40 | 0,00 |
| Betriebsbedarf | 112,09 | 112,09 | 99,86 | 0,00 |
| Zeitschriften, Bücher | 67,44 | 67,44 | 72,66 | 0,00 |
| Übrige Posten | 35.461,00 | 3.180,00 | 2.038,00 | 32.281,00 |
| | 803.557,74 | 525.473,74 | 359.045,42 | 278.084,00 |

Die Bewirtungs- und Reisekosten sind hauptsächlich im Zusammenhang mit diversen Besprechungen der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Zusammenhang mit Geschäftsreisen nach St. Petersburg und den damit verbundenen Kosten für Flüge und Hotelübernachtungen entstanden.

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG
Entwicklung der Ingangsetzungsaufwendungen und des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | Nettobuchwerte | |
|--|------------------------------------|----------------------|---------|---------------------|---------------------------|------------------|---------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | | |
| | 1.01.1996 DM | Zuschreibung** DM | DM | 31.12.1996 DM | 1.01.1996 DM | DM | DM | 31.12.1996 DM | 31.12.1996 DM | 31.12.1995 DM |
| AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBES | 229.142,31 | - | - | 229.142,31 | 57.285,31 | 57.285,00 | - | 114.570,31 | 114.572,00 | 171.857,00 |
| <u>ANLAGEVERMÖGEN</u> | | | | | | | | | | |
| <u>I. Sachanlagen</u> | | | | | | | | | | |
| - Betriebs- und Geschäftsausstattung | 31.044,00 | 14.270,69 | - | 45.314,69 | - | 12.218,69 | - | 12.218,69 | 33.096,00 | 31.044,00 |
| <u>II. Finanzanlagen</u> | | | | | | | | | | |
| - Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.945.841,16 | 79.564,75 ** | - | 3.025.405,91 | - | - | - | 0,00 | 3.025.405,91 | 2.945.841,16 |
| SUMME ANLAGEVERMÖGEN | 2.976.885,16 | 93.835,44 | - | 3.070.720,60 | - | 12.218,69 | - | 12.218,69 | 3.058.501,91 | 2.976.885,16 |
| SUMMEN | 3.206.027,47 | 93.835,44 | - | 3.299.862,91 | 57.285,31 | 69.503,69 | - | 126.789,00 | 3.173.073,91 | 3.148.742,16 |

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG
-Konzern-

Entwicklung der Ingangsetzungsaufwendungen und des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | Nettobuchwerte | |
|--|------------------------------------|---------------------|----------|---------------------|---------------------------|-------------------|----------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | | |
| | 1.01.1996 DM | DM | DM | 31.12.1996 DM | 1.01.1996 DM | DM | DM | 31.12.1996 DM | 31.12.1996 DM | 31.12.1995 DM |
| AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBES | 229.142,31 | 0,00 | - | 229.142,31 | 57.285,31 | 57.285,00 | - | 114.570,31 | 114.572,00 | 171.857,00 |
| <u>ANLAGEVERMÖGEN</u> | | | | | | | | | | |
| <u>Sachanlagen</u> | | | | | | | | | | |
| - Bebaute Grundstücke | 6.568.374,00 | 2.521.462,00 | - | 9.089.836,00 | 61.000,00 | 85.111,00 | - | 146.111,00 | 8.943.725,00 | 6.507.374,00 |
| - Betriebs- und Geschäftsausstattung | 112.161,00 | 73.615,00 | - | 185.776,00 | 69.117,00 | 35.142,00 | - | 104.259,00 | 81.517,00 | 43.044,00 |
| SUMME ANLAGEVERMÖGEN | 6.680.535,00 | 2.595.077,00 | - | 9.275.612,00 | 130.117,00 | 120.253,00 | - | 250.370,00 | 9.025.242,00 | 6.550.418,00 |
| SUMMEN | 6.909.677,31 | 2.595.077,00 | - | 9.504.754,31 | 187.402,31 | 177.538,00 | - | 364.940,31 | 9.139.814,00 | 6.722.275,00 |

Bestätigungsvermerk

Wir erteilen der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main zum Jahresabschluß und zum Konzernabschluß sowie zum Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 1996 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk nach § 322 Abs. 1 HGB:

Die Buchführung, der Jahresabschluß und der Konzernabschluß entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung. Der Jahresabschluß und der Konzernabschluß vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft und des Konzerns. Der zu einem Bericht zusammengefaßte Lagebericht und Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluß und dem Konzernabschluß.

Pfungstadt, den 25. Juli 1997

LUP GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Lippmann
Wirtschaftsprüfer

ppa. Gerber
Steuerberater

Unternehmensbeteiligungen

Die SPAG Immobilien und Beteiligungen AG hält als Holdinggesellschaft nachstehende Beteiligungen:

A) Inform Future GmbH, St. Petersburg

Geschäftszweck: Entwicklung von Immobilien

Erworben: 1994

Eigenkapital 31.12.1996: 1,928 Mio. DM

Anteil am Kapital: 51%

Mitgesellschafter: 24,5% VS Real Estate und 24,5% EC Experts

Letztes Ergebnis: 180.000,- DM

Objekte: Grundstück Tambovskaja Straße 12, mit einer Fläche von 3.273 qm. Auf dem Grundstück stehen drei Gebäude mit einer netto vermietbaren Fläche von 2.783 qm, ausgebaut zu einem Business-Center

Option zum Erwerb weiterer Immobilien in St. Petersburg, u.a. am Platz der Konstitution

Die Inform Future GmbH wurde 1991 als eines der ersten privaten Unternehmen im Immobilienbereich in St. Petersburg gegründet. Sie erwarb damals die oben genannten drei Gebäude in der Tambovskaja Straße zum Zwecke der Renovierung nach westlichem Standard und zur anschließenden Vermietung, vorzugsweise an westliche Unternehmen oder von westlichem Kapital dominierte russische Unternehmen. Die Gesellschaft renovierte die Gebäude in drei Bauabschnitten und konnte die Renovierung im September 1997 einschließlich der Renovierung des Geländes abschließen. Die Gebäude sind heute zum überwiegenden Teil an westliche Unternehmen vermietet. Nach der Fertigstellung des Objektes beschränkt sich die Tätigkeit der Inform Future GmbH derzeit auf die Vermietung des Objektes. Es ist beabsichtigt, den Geschäftsanteil an der Inform Future GmbH unter Berücksichtigung der Marktentwicklung in der näheren Zukunft zu veräußern

Die Immobilie in der Kotowskij Straße wurde im Geschäftsjahr 1997 mit einem Buchgewinn von über US\$ 300.000,- verkauft.

Seit der im Jahre 1996 / 1997 durchgeführten Umstrukturierung der Beteiligungen hat die Inform Future GmbH nur noch den nach russischen Normen notwendigen Generaldirektor und den Chefbuchhalter als Mitarbeiter, die übrigen Angestellten wurden in die Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, St. Petersburg, sowie deren Töchter übernommen.

Inform Future GmbH arbeitet mit bekannten internationalen Immobilienmaklern wie DTZ Debenham Zadelhoff und Colliers International zusammen.

B) Snamenskaja AG, St. Petersburg

Geschäftszweck: Entwicklung von Immobilien

Erworben: 1995

Eigenkapital 31.12.1996: 1,321 Mio. DM

Anteil am Kapital: 50,1%

Mitgesellschafter: 43,5% VS Real Estate und 6,4% andere Gesellschafter

Letztes Ergebnis: - 89.000,- DM

Objekt: Newskij Prospekt 114 – 116

Die SPAG erwarb im Dezember 1995 einen Anteil von 50,1 % an der Snamenskaja AG, die zum damaligen Zeitpunkt über ein Stammkapital von 1 Million Rubel verfügte. Die Gesellschaft führte anschließend eine Kapitalerhöhung auf 5 Milliarden Rubel durch, die zum heutigen Zeitpunkt voll eingezahlt ist. Die Snamenskaja AG erhielt über einen in Rußland typischen Tauschvertrag mit dem Magistrat der Stadt St. Petersburg das Recht zum Erwerb des Objektes am Newskii Prospekt Ecke Wostanja Straße mit einer derzeitigen Bruttogeschoßfläche von ca. 24.000 qm gegen die Stellung von entsprechenden Flächen zur Umsiedlung der dort lebenden Personen an den Magistrat. Die zum damaligen Zeitpunkt bereits leerstehenden Flächen im Objekt von ca.9.000 qm wurden gegen einen Kaufpreis von 1,5 Milliarden Rubel direkt erworben. Die Gesellschaft betreibt derzeit die Umsiedlung der restlichen Flächen durch Erwerb und Tausch der entsprechenden Flächen auf dem St. Petersburger Markt, zur Zeit befinden sich ca. 13.000 qm bereits im Eigentum der Snamenskaja AG. Die übrigen Flächen sollen innerhalb der nächsten ca. 9 Monate abgewickelt werden und durch ein Darlehen der SPAG an die Gesellschaft, das durch eine laufende Abtretung der ins Eigentum eingetragenen Flächen besichert ist, finanziert werden. Hierzu ist eine weitere Kapitalerhöhung der SPAG Anfang 1998 beabsichtigt. Parallel zu den Umsiedlungsaktivitäten der Gesellschaft wurde und wird bereits die Planung für das zukünftige Projekt durchgeführt, wobei es sich um

ein Büro- und Geschäftszentrum mit Parkhaus und entsprechender Infrastruktur mit über 48.000 qm handelt. Es liegen zum heutigen Zeitpunkt bereits Bauvorgenehmigungen, Genehmigungen für die abzureißenden Gebäudeteile sowie zahlreiche Detailgenehmigungen vor. Der endgültige Bauantrag für das Objekt soll nach der derzeitiger Planung Ende Januar 1998 eingereicht werden. Nach Erhalt der Baugenehmigung beabsichtigt die Gesellschaft einen internationalen Tender für die Erstellung des Objektes durchzuführen. Aufgrund der Planung ist mit dem Beginn der Abriß- und Bauvorbereitungsarbeiten im Spätsommer 1998 und mit dem eigentlichen Baubeginn des ersten von zwei geplanten Bauabschnitten im Frühjahr 1999 (entsprechend den Witterungsbedingungen) zu rechnen. Bereits zum heutigen Zeitpunkt werden Gespräche mit potentiellen Mietern, vor allem für diejenigen Bereiche, die besondere bauliche Maßnahmen erforderlich machen könnten, geführt.

Nach Fertigstellung des Gesamtobjektes im Jahre 2001 sollte ein Bruttojahresmietertrag von rund 30 Mio. DM erzielbar sein.

C) Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, St. Petersburg

Geschäftszweck: Durchführung von Projektmanagementaufgaben im Konzernverbund

Erworben: 1995

Eigenkapital 31.12.1996: 21.000 DM

Anteil am Kapital: 51%

Mitgesellschafter: 49% VS Real Estate

Letztes Ergebnis: -2.000,- DM

Beteiligungen: House Master GmbH, St. Petersburg (Hausverwaltung), gegründet 1996, 100%

RIF Security GmbH, St. Petersburg (Sicherheitsdienste), gegründet 1996, 100%

Die Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, St. Petersburg führt sämtliche operativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Beteiligungsgesellschaften der SPAG in St. Petersburg durch. Es handelt sich hierbei in erster Linie um das Management der Projekte, die Bauaufsicht, Planung der Projekte, Kommunikation mit den lokalen Behörden und dem Finanzamt, Koordination des Erwerbs von Flächen zum Zwecke der Umsiedlung, Marketing der vermietbaren Flächen sowie Vertragscontrolling.

Darüberhinaus stellt die Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH seit 1997 ihre Dienstleistungen in kleinerem Umfang fremden dritten gegen Rechnungslegung zur Verfügung.

Über die Tochtergesellschaften House Master GmbH (Hausverwaltung) und RIF Security GmbH (Sicherheitsdienste) wird der laufende Betrieb in den fertiggestellten Objekten sichergestellt. Die Kosten für diese Tätigkeiten werden den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung weiterbelastet.

Historischer Überblick

1992 Gründung der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG mit einem Kapital von DM 200.000,- unter Beteiligung der Bank St. Petersburg und des Magistrats der Stadt St. Petersburg.

1993 Eintragung in das Handelsregister

1994 Erwerb von 40% an der Gesellschaft Inform Future GmbH, Eigentümerin eines 3.273 qm großen Grundstücks mit drei Gebäuden in zentraler Lage in St. Petersburg

1995 Aufstockung des Anteils an der Gesellschaft Inform Future GmbH auf 51%

Erwerb von 50,1% der Anteile der Snamenskaja AG, die eine Immobilie in 1A-Zentrumslage in St. Petersburg besitzt. Derzeitiger Bestand 24.00 qm Büro- und Wohnfläche.

Beteiligung mit 51 % an der Projektmanagement- und Investitionsgesellschaft mbH, St. Petersburg. Kapitalerhöhung auf DM 5.150.000,--.

1996 Eintragung der Kapitalerhöhung, erstmals weist die SPAG einen kleinen Gewinn in der AG und im Konzern aus.

1997 Kapitalerhöhung auf DM 7.725.000,--.

Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Geschäftsbeschreibung

Die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG bietet unter direkter Förderung und Beteiligung der Bank St. Petersburg und insbesondere des Magistrats der Stadt St. Petersburg Aktionären die Möglichkeit, durch die Übernahme von Anteilen an dem besonderen Entwicklungspotential des russischen Immobilienmarktes zu partizipieren. Das für Immobilieninvestitionen erforderliche örtliche Know-how wird über Beteiligungen an Gesellschaften in St. Petersburg sichergestellt, die Immobilien erwerben, renovieren, sanieren, errichten, verwalten und unter Umständen verkaufen. Mieter (auf DM- oder US-Dollar Basis) sind bekannte internationale Unternehmen, die umfangreiche Serviceleistungen nutzen können, so 24-Stunden-Bewachung, Büro- und Sekretariatservice, Cafeteria, Telefon- und Telefaxverbindungen, Satelliten-TV und anderes mehr.

Die Gesellschaft verfügt neben den derzeit laufenden Projekten zusätzlich über Optionen auf weitere interessante Objekte in St. Petersburg und plant ihre Aktivitäten in den nächsten Jahren in St. Petersburg, sowie in der Nordwestregion Rußlands auszubauen, um langfristig eine solide Marktstellung in diesem Bereich zu erringen.

Die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG betreibt selbst kein operatives Geschäft, sie beteiligt sich als Mehrheitsgesellschafter an russischen Unternehmen im Bereich Real Estate Development und stellt diesen Beratung und Know-how gegen Rechnung zur Verfügung. Die Erträge aus den Beteiligungen werden gemäß der Geschäftspolitik bis auf weiteres in die Objekte reinvestiert, so daß der Erfolg der Gesellschaft in erster Linie auf die Erhöhung der Substanz ausgerichtet ist.

Investitionen (zu Anschaffungs/Herstellungskosten in TDM)

| | SPAG | | | Konzern | | |
|---------------|-------|-------|------|---------|------|-------|
| | 1994 | 1995 | 1996 | 1994 | 1995 | 1996 |
| Sachanlagen | 1 | 36 | 14 | n.v. | n.v. | 2.595 |
| Finanzanlagen | 1.650 | 2.946 | 79 | | | |

Konzernjahresabschluß

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Größenmerkmale nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften Rechnung zu legen. Von der Pflicht, einen Konzernabschluß und einen Konzernlagebericht aufzustellen, ist die Gesellschaft befreit, da sie die in § 293 HGB genannten Größenklassen nicht erreicht. Ein Konzernabschluß wurde trotzdem erstellt, weil die Anteile der Gesellschaft in die Preisfeststellung im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden sollen.

Geschäftsentwicklung 1997 und Ausblick

Die einzelnen Immobilienprojekte der SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG in St. Petersburg entwickeln sich weiter positiv.

Bereits im laufenden Jahr konnte durch den Verkauf des Objektes Kotowskij Straße ein Buchgewinn von mehr als US\$ 300.000,- realisiert werden.

Das errichtete Business-Center, zugleich Referenzobjekt in der Tambovskaja Straße 12 hat in der Stadt St. Petersburg große Anerkennung gefunden. Mieter sind Unternehmen mit ausländischem Kapital und Repräsentanzen westlicher Gesellschaften, dazu gehören: ABN-AMRO Bank N.V., Hoechst AG, World Trade Center St. Petersburg GmbH, Otrá Electro AG, Perel Group Oy, Memory Corporation Ltd., Firestone Duncan Legal Services Ltd., AssiDomán, Purolite International Ltd., Pumpa, Zürich Versicherung Rußland, Gillette Palmolive aber auch die russische Gesellschaft Kommersant-Daily AG. Der Vermietungsgrad beläuft sich derzeit auf 90%. Bei Vollvermietung wird die Brutto-Jahresmiete 1,8 Mio. DM betragen. Der Buchwert des Objektes liegt bei 6 Mio. DM. Über die Inform Future GmbH ist die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG daran mit 51% beteiligt. Die SPAG rechnet mit einem Verkaufserlös von rund 10 Mio. DM. Die dann frei werdenden Mittel von ca. 3,2 Mio. DM sollen in das Renomierobjekt am Newskij Prospekt investiert werden, das der Snamenskaja AG gehört (Beteiligung SPAG 50,1%). Hier sind noch erhebliche Eigenmittel erforderlich, da eine Fremdfinanzierung für die Realisierung des Projektes noch aussteht.

Das Großprojekt Newskij Prospekt liegt in einer hervorragenden und sehr stark frequentierten Lage von St. Petersburg. Nach Vorliegen der endgültigen Baugenehmigungen ist der Baubeginn dieser Immobilie für Spätsommer 1998 geplant, Fertigstellung stufenweise bis zum Jahr 2001. Der Umsiedlungsplan für das Objekt läuft derzeit plangemäß, wie auch die juristisch einwandfrei abgesicherte Eintragung des Eigentums. Das Projekt umfaßt 48.000 qm, geplant sind Geschäfts- und Büroräume, Wohnungen und –einmalig für St. Petersburg- ein überwachtes Parkhaus. Um die baulichen Maßnahmen optimal auf die Interessenten abzustimmen, laufen bereits Mietverhandlungen; Interesse besteht bereits heute für die Geschäftsflächen. In engem Kontakt steht die Snamenskaja AG zum Beispiel mit einer Fast-Food-Kette, dabei geht es um einen Vertragsabschluß mit einer Laufzeit von 20 Jahren.

Die Gesamtinvestitionen für die Liegenschaft am Newskij Prospekt belaufen sich einschließlich Infrastruktur- und Finanzierungskosten auf rund 125 Mio. DM. Bei sehr konservativ kalkulierten Mieten errechnet sich nach Fertigstellung des Projektes ein jährlicher Brutto-Mietertrag von rund 30 Mio. DM.

Herausgeber des Verkaufsprospekts

Die SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG übernimmt im Rahmen des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes in Verbindung mit § 45 BörsenG die Prospekthaftung und erklärt, daß ihres Wissens die Angaben im Verkaufsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Der Verkaufsprospekt wurde in dieser Form an das Bundesaufsichtsamt für den Wertpapierhandel, Nibelungenplatz 3, 60318 Frankfurt am Main als der gemäß § 8 VerkProspG zuständigen Hinterlegungsstelle übermittelt. Der Prospekt wird dort hinterlegt, von dem Bundesaufsichtsamt jedoch nicht inhaltlich geprüft.

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

Mörfelden - Walldorf, den 15.12.1997

SPAG St. Petersburg Immobilien und Beteiligungen AG

Der Vorstand



Thomas Kemmerer