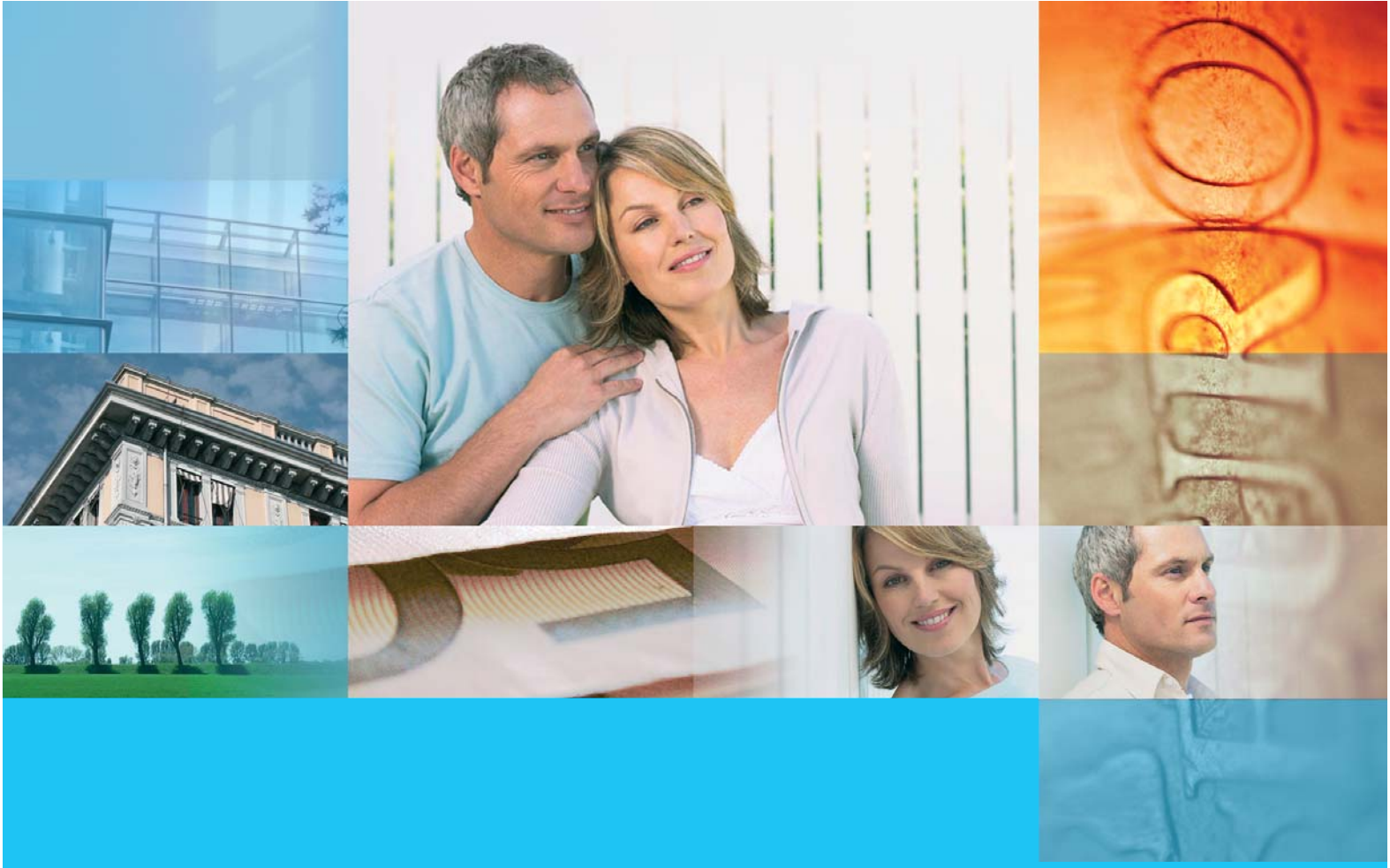

IMMOVATION
Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

1. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz zum Verkaufsprospekt

IMMOVATION
IMMOBILIEN HANDELS AG

Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & CO. 1. KG gibt folgende, bis zum 18. April 2007 eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 15. August 2006 betreffend das öffentliche Angebot von Kommanditanteilen bekannt:

Vermögensanlage im Überblick

Fondsvolumen und Mindestzeichnungssummen *(Seite 6)*

Das Emissionsvolumen beträgt insgesamt EUR 30.000.000, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 – davon EUR 6.000.000 in der Bundesrepublik Deutschland und EUR 6.000.000 in Österreich – sowie in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 18.000.000. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein.

Zahlung der Kommanditeinlage *(Seite 8),*
Mittelverwendungskonto *(Seite 30)*

Die Zeichnungssumme zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung innerhalb von 10 Tagen in voller Höhe für Anleger aus Österreich einzuzahlen auf:

Kontoinhaber:	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
Bank:	Bank Austria Creditanstalt AG
BLZ:	12 000
Konto-Nummer:	50662 005 845

Verwendungszweck: Bitte den Namen des Zeichners und die mit der Beitrittsbestätigung übermittelte Treuhandnummer eintragen.

Prognostizierte Ausschüttungen / Wirtschaftlichkeit *(S. 10)*

Der Anleger erhält gemäß der Prognoserechnung (siehe S. 60 ff.) monatlich eine geplante steuerfreie Ausschüttung in Höhe von insgesamt 7,5 % p.a. bezogen auf seine geleistete Pflichteinlage ab Eingang der Zahlung bis zur Auflösung der Gesellschaft gem. § 27 des Gesellschaftsvertrages.

Die Umstellung der vierteljährlichen auf eine monatliche Ausschüttung betrifft auch in Bezug auf die jeweiligen Formulierungen die folgenden Abschnitte:

- Editorial *(Seite 5)*
- Anlageziele und Anlagepolitik – Grafik *(Seite 23)*
- Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der gemachten Angaben nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 und 4 VermVerkProspV *(Seite 51)*
- 17, 18. Ausschüttung *(Seite 63)*

Anlageziele und Anlagepolitik

Beschreibung des Anlageobjektes *(Seite 22)*

Mit notariellem Kaufvertrag vom 13. Februar 2007 wurde ein Sanierungsobjekt mit erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten, gemäß §§ 7 h, 7 i EStG, in innerstädtischer Toplage der Landeshauptstadt Schwerin erworben. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden ca. 750 m² Wohn- & Gewerbefläche der Neuvermietung zur Verfügung stehen. Aufgrund des äußerst günstigen Kaufpreises für die Altsubstanz nebst Grundstück wird derzeit mit deutlich über den im prognostizierten Finanz- und Investitionsplan kalkulierten absoluten Ansätzen in Bezug auf die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gerechnet. Ein Architekten- und Bausanierungsteam wurde bereits mit den entsprechenden Planungen und durchzuführenden Maßnahmen beauftragt.

Ergänzende Angaben

Angaben über Vermögensanlagen (§ 4 VermVerkProspV) *(Seite 80)*

Diese Emission erfolgt als Angebot in Bezug auf das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von insgesamt EUR 12.000.000 zu jeweils 50 % in der Bundesrepublik Deutschland und in Österreich. Ein Veranlagungsprospekt nach österreichischem Recht (KMG) wurde erstellt, am 12.04.2007 genehmigt und bei der Österreichischen Kontrollbank (ÖKB) hinterlegt. Eine für den österreichischen Markt notwendige Vermögensschadenhaftpflichtversicherung wurde eingedeckt.

Gesellschaftsvertrag

Mit Beschluss der Gesellschafter vom 16. November 2006 im schriftlichen Umlaufverfahren wird der Gesellschaftsvertrag geändert bzw. wie folgt ergänzt:

§ 18 GESCHÄFTSJAHR – JAHRESABSCHLUSS *(Seite 87)*

2. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die Komplementärin für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss der Gesellschaft aufzustellen und die Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer testieren zu lassen.

§ 30 INVESTITIONSKRITERIEN, IMMOBILIENANFORDERUNGSPROFIL UND „10-PUNKTE-HANDELS-CODEX“

1. Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG werden in einem Immobilienanforderungsprofil dokumentiert:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- & Geschäftshäuser ab Baujahr 1900
- Bestands-Immobilien: Möglichst nachhaltig voll vermietet und kernsaniert, Schönheitsreparaturen können übernommen werden
- Baudenkmal-Immobilien: Möglichst leer stehend mit solider Bausubstanz

Alle nach genannten Kriterien gelten sowohl für Bestands- als auch für Baudenkmal-Immobilien, sofern nichts anderes erwähnt wird.

- Max. 30 % Gewerbeanteil der Gesamtnutzflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen
- Bevorzugt in mittleren bis guten Wohnlagen deutscher Großstädte und Ballungsgebiete, mit mindestens 20.000 Einwohnern und guter Kaufkraft
- Kaufpreise bei Bestandsimmobilien bis max. zum ca. 12-fachen der Jahresnettokaltmiete, d.h. durchschnittlich sollte die Anfangsrendite bei ca. 8,5 % liegen
- Zur Diversifikation des Portfolios und Streuung des Investitionsrisikos sollte der Kaufpreis pro Einzelimmobilie ca. EUR 4 Mio. nicht überschreiten
- Keine Hochhäuser, keine „sozialen Brennpunkte“, möglichst kein Flachdach
- Keine Hauptverkehrsstraßen oder Durchgangsstraßen mit hoher Lärmbelästigung
- Übernahme von Restbeständen oder Wohnungspaketen möglich
- Nur frei finanzierter Wohnungsbau oder kurzfristig endende Restmietbindungen aufgrund öffentlicher Förderung zur Weiterentwicklung
- Keine Erbpachtgrundstücke oder Nießbrauchrechte
- ggf. Ausbaureserven im Dachgeschoss oder zusätzliches Bauland
- Bevorzugt werden eine 2-5-geschossige Bebauung, Balkone und Terrassen, keine innen liegenden Küchen oder Bäder, mit angemessenem Grünflächenanteil
- 2 bis 4 Zimmer, Küche, Bad – Wohnungen mit zeitlos-modernen Grundrissen ohne Durchgangszimmer für Familien und Singles

2. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Organe der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Immobiliengeschäft haben sich wesentliche Kriterien für eine erfolgreiche Strategie herausgebildet. Diese haben sich im gesamten Zeitraum der operativen Tätigkeit zu einem internen „10-Punkte-Handels-Codex“ summiert.

1. Nutzung

Eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit maximal 30 % Gewerbeanteil pro Immobilie wird angestrebt.

2. Vermietungsstand

Die Immobilie sollte annährend voll vermietet sein (max. 10 % Leerstand). Jedoch ist der Vermietungsstand nicht das alleinige Kriterium bei der Auswahl. Entscheidend ist zudem, dass das Gefühl Platz greift: „Hier würde ich auch selber einziehen. Hier würde ich mich als Mieter wohlfühlen“. Wichtig ist die Identifikation mit der Immobilie. Das schließt einen Kauf nur nach dem Papier aus.

3. Lage

Nicht ausschließlich „Lage, Lage, Lage“ – Kriterien sind maßgeblich für den Ankauf durch die IMMOVATION Immobilien Handels & Co. 1. KG, sondern ein für Mieter langfristig bezahlbares Nutzungskonzept. Was heute beim Investment in Mietwohnungen zählt, ist „Immobiles Mittelmaß“. Die „goldene Mitte“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße und –zuschnitt sowie insbesondere der Miethöhe versprechen Top-Renditen. Hier gilt: Billigpreise contra Leerstandsrisiko statt Liebhaberpreise für Spitzenobjekte. Die Implementierung der Nutzungskonzepte in die Ankaufentscheidungen wird auch über lange Zeiträume nur zu marginalen Leerstandsquoten innerhalb der Immobilien führen. So können Wertzuwachs, Inflationsschutz und Renditeerwartungen gewährleistet werden.

4. Immobilie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG investiert vorwiegend in 6-12-Familien-Einzelwohnhäuser, Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshäuser. Um die derzeit sehr attraktiven Steuervorteile in bezug auf die Abschreibung bei denkmalgeschützten oder in Sanierungsgebieten liegenden Immobilien zu erhalten, wird auf dieses Segment ein besonderer Schwerpunkt gelegt. Das Investitionsobjekt sollte max. 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein (sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist). Eine Investition kommt auch nur dann in Frage, wenn sich die Immobilien in reinen Wohngebieten und nicht an Durchgangsstraßen befinden. Die Objekte müssen eine gute Infrastruktur, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss zum Personennahverkehr, Schulen und Kindergärten sowie Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten aufweisen.

5. Aufteilung

Alle Einheiten sollten über einen Balkon bzw. Terrasse / Gartenanteil verfügen, sowie keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume aufweisen. Bäder und Küchen sollen möglichst mit Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein. Keller, Abstellflächen und Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen-Plätze oder Garagen sollten ausreichend vorhanden sein.

6. Struktur

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG investiert nicht in reine Apartmenthäuser. Entscheidend für den Gesamterfolg wird die Mieterschaft und deren Homogenität sein. Bei hoher Fluktuation der Mieter und „anonymen Hochhauswohnen" wird sich ein langfristiger Erfolg bei Ertrag und Wertsteigerung nicht einstellen. Der Mieter muss als Kunde begriffen werden, dessen Bedürfnisse es zu befriedigen gilt. Daher muss der Mietermix in einer Immobilie stimmen. Wohnungsgrößen mit 2 bis 4 Zimmern bzw. 40 bis 90 m² Wohnfläche werden zu einer funktionierenden Hausgemeinschaft beitragen.

7. Mietvertrag

Bei einem Ankauf sollte die durchschnittliche Mietdauer innerhalb einer Immobilie mindestens zwei Jahre betragen. Bei Neuvermietungen und insbesondere bei Gewerbemietverträgen sind langfristige Mietverhältnisse anzustreben.

8. Grundstücke

Die Immobilienprojekte sollten angemessene Grundstücks- bzw. Grünflächen aufweisen. Das Verhältnis zwischen Wohnqualität versus Kosten für die Unterhaltung zu großer Grünflächen muss gewahrt bleiben.

9. Baujahr

Grundsätzlich spielt das Baujahr nur eine untergeordnete Entscheidungsrelevanz. Altersbedingte Abzüge und Wertminderungen, aufgrund von Reparaturstau bzw. Renovierungs- und Sanierungsbedarf aufgrund von bautechnischen bzw. genehmigungspflichtigen An-, Um- und Ausbauten müssen bei der Ankaufspreisermittlung erfasst und berücksichtigt werden.

10. Checkliste

Unternehmensinterne Projekt-Checklisten, welche vollständig abgearbeitet sein müssen, bilden die Grundlage für jede Ankaufsentscheidung. Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.

München, den 16. November 2006

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz
(IMMOVATION Immobilien Handels AG, Vorstände)

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz
(Geschäftsführende Kommanditisten)

Aufgrund dieser Ergänzung wird nunmehr § 30 (alt) zu § 31 Salvatorische Klausel – Erfüllungsort – Gerichtsstand (neu). Alle übrigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bleiben unberührt.

Die *(kursiven Seitenzahlangaben)* beziehen sich auf den Verkaufsprospekt vom 15. August 2006

IMMOVATION
Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

Druseltalstraße 31
34131 Kassel

Tel. 0561 . 81 61 94-0
Fax 0561 . 81 61 94-9

www.immovation-ag.de
info@immovation-ag.de

IMMOVATION
IMMOBILIEN HANDELS AG