

— ANGEBOT BEENDET —

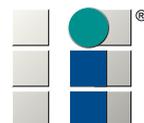
# WERTPAPIERPROSPEKT

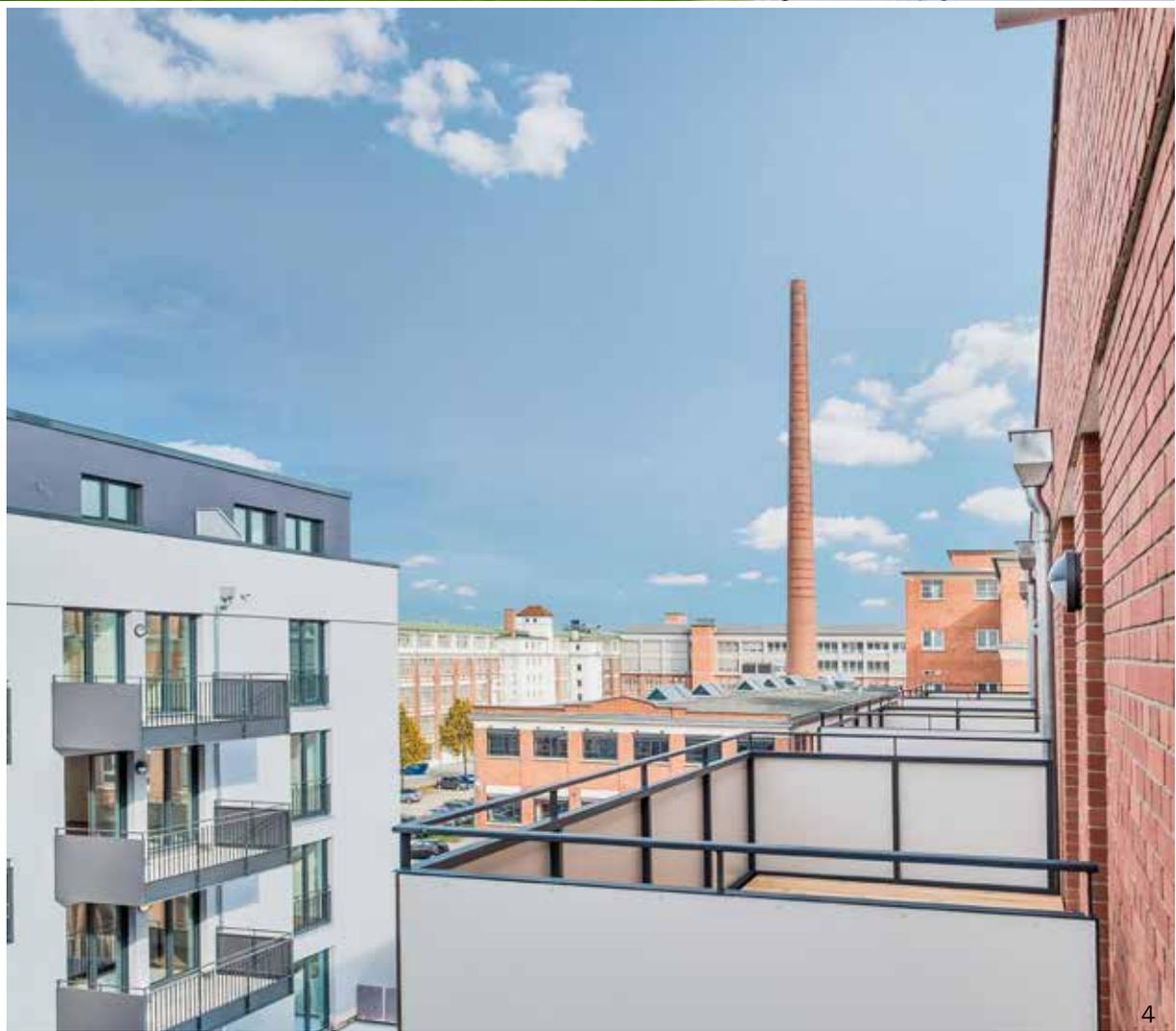
für das öffentliche Angebot von  
Inhaber-Teilschuldverschreibungen der  
IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel

ISIN DE000A2NBY55 / WKN A2NBY5

mit einem Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro  
eingeteilt in 20.000 Inhaber-Teilschuldverschreibungen  
mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro und einer Laufzeit  
bis zum 30. September 2024

*Kassel, 12. September 2018*





# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung des Wertpapierprospektes</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Risikofaktoren</b>	<b>24</b>
2.1	Grundsätzliche Hinweise .....	24
2.2	Unternehmensbezogene Risiken der Emittentin.....	24
2.2.1	Emittentenrisiko .....	24
2.2.2	Operative Risiken .....	25
2.2.2.1	Bestandshaltung .....	25
2.2.2.2	Projektrisiken.....	25
2.2.2.3	Risiken fehlender Bauleitplanung und behördlicher Genehmigungen .....	26
2.2.2.4	Markt- und Wettbewerbsrisiken .....	26
2.2.2.5	Standortrisiken.....	26
2.2.2.6	Altlasten .....	27
2.2.2.7	Veräußerungs-/Nutzungs- und Betreiberrisiken .....	27
2.2.2.8	Staatliche Regelungen in Immobilienbereich und Mieterschutz .....	27
2.2.2.9	Investitionskosten und operative Kosten.....	27
2.2.2.10	Vermietungs- und Leerstandsrisiko .....	28
2.2.2.11	Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien .....	28
2.2.2.12	Versicherungsschutz .....	28
2.2.2.13	Höhere Gewalt.....	28
2.2.2.14	Kooperationen, Umstrukturierungen und Auslagerung.....	28
2.2.3	Finanzierungsrisiken.....	29
2.2.3.1	Finanzierung der Geschäftstätigkeit .....	29
2.2.3.2	Finanzierung der Projekte .....	29
2.2.3.3	Fremdfinanzierungs- und Zinsänderungsrisiko.....	29
2.2.3.4	Eigenkapitalausstattung.....	30
2.2.3.5	Laufzeitkongruenzen.....	30
2.2.3.6	Emissionstätigkeit.....	30
2.2.3.7	Kreditpolitik der finanzierenden Banken .....	31
2.2.4	Personalrisiken .....	31
2.2.4.1	Organisations- und Personalrisiko .....	31
2.2.4.2	Management und Schlüsselpersonenrisiko .....	31
2.2.4.3	Angaben und Aussagen Dritter.....	32
2.2.4.4	Interessenkonflikte .....	32
2.2.5	Rechtliche und steuerliche Risiken .....	33
2.2.5.1	Allgemeine Gesetzgebung .....	33

2.2.5.2	Haftungsverhältnisse gegenüber anderen Unternehmen .....	33
2.2.5.3	Steuerliche Risiken .....	33
2.2.6	Investitions- und Beteiligungsrisiken .....	33
2.2.7	Liquidität .....	34
2.3	Wertpapierbezogene Risiken .....	34
2.3.1	Rechte aus der Schuldverschreibung .....	34
2.3.2	Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle .....	34
2.3.3	Rating .....	34
2.3.4	Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit .....	34
2.3.5	Bonitätsrisiko .....	35
2.3.6	Emissionskosten .....	35
2.3.7	Vertriebsrisiko .....	35
2.3.8	Bindungsfrist/Veräußerbarkeit/Kursrisiko .....	35
2.3.9	Aufnahme weiteren Kapitals .....	35
2.3.10	Vorzeitige Rückzahlung .....	36
2.3.11	Mehrheitsbeschluss Anleihegläubiger .....	36
2.3.12	Fremdfinanzierung .....	36
2.3.13	Steuerliche Risiken .....	36
2.3.14	Kosten bei ausländischen Anlegern .....	36
2.3.15	Abstandnahme von der Zeichnung .....	36
2.3.16	Inflationsrisiko .....	37
2.3.17	Qualifizierte Beratung .....	37
2.4	Abschließender Hinweis .....	37
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Emittentin</b> .....	<b>38</b>
3.1	Unternehmensgeschichte .....	38
3.2	Geschäftsüberblick .....	39
3.2.1	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin .....	39
3.2.1.1	Schwerpunkt Immobilien-Projekte .....	41
3.2.1.2	Schwerpunkt Immobilien-Vermietung und -Handel .....	41
3.2.1.3	Immobilien-Investitionsstrategie .....	41
3.2.1.4	Konzeption und Emission von Beteiligungen .....	42
3.2.2	Bestandsimmobilien .....	42
3.2.2.1	Salamander-Areal, Kornwestheim .....	43
3.2.2.2	Portfolio Hohe Geest, Delmenhorst und Cuxhaven .....	43
3.2.2.3	Portfolio Seeviertel, Salzgitter .....	44

3.2.3	Realisierte Projekte.....	44
3.2.3.1	Salamander-Areal, Kornwestheim.....	44
3.2.3.2	Konversion Jägerkaserne, Kassel.....	45
3.2.3.3	Portfolio Zanger Berg, Heidenheim.....	45
3.3	Marktumfeld und Wettbewerb.....	46
3.3.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	46
3.3.1.1	Immobilienmarkt.....	46
3.3.1.2	Einschätzung der Marktentwicklung.....	47
3.3.2	Wettbewerbsvorteile.....	48
3.3.2.1	Wertschöpfung innerhalb der Unternehmensgruppe.....	48
3.3.2.2	Inhabergeführtes Unternehmen mit flacher Hierarchie.....	48
3.3.2.3	Starke lokale Marktposition.....	48
3.4	Investitionen.....	48
3.4.1	Allgemein.....	48
3.4.2	Laufende Investitionen.....	48
3.4.2.1	Projekt Höfe am Kaffeeberg, Ludwigsburg.....	48
3.4.2.2	Portfolio Hohe Geest, Cuxhaven.....	49
3.4.2.3	Portfolio Seeviertel, Salzgitter.....	49
3.4.3	Künftige Investitionen.....	49
3.4.3.1	Immobilienprojekt Park Schönfeld Carree, Kassel.....	49
3.4.3.2	Immobilienprojekt Lingner Altstadtgarten, Dresden.....	49
3.5	Organisationsstruktur.....	50
3.5.1	Konzern und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe.....	50
3.5.2	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Einheiten innerhalb der Gruppe.....	52
3.6	Abschlussprüfer.....	52
3.7	Gewinnprognosen oder -schätzungen.....	52
3.8	Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane.....	52
3.8.1	Vorstand.....	52
3.8.1.1	Aufgaben und Mitglieder des Vorstands.....	52
3.8.1.2	Managementkompetenz und -erfahrung des Vorstands.....	52
3.8.2	Aufsichtsrat.....	52
3.8.2.1	Aufgaben und Mitglieder des Aufsichtsrates.....	52
3.8.2.2	Geschäftsanschrift Aufsichtsratsmitglieder.....	53

3.8.3	Hauptversammlung.....	53
3.8.4	Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie des oberen Managements.....	53
3.9	Praktiken der Geschäftsführung.....	53
3.9.1	Detaillierte Angaben zum Audit-Ausschuss der Emittentin.....	53
3.9.2	Corporate Governance-Regelung.....	53
3.10	Alleingesellschafter.....	53
3.11	Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin.....	54
3.11.1	Geprüfter konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016.....	54
3.11.2	Geprüfter konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017.....	54
3.11.3	Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss).....	54
3.11.4	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition.....	54
3.11.5	Aussichten und Trendinformationen.....	54
3.12	Wichtige Ereignisse in der Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	54
3.12.1	Geschäftsjahr 2016.....	54
3.12.2	Geschäftsjahr 2017.....	54
3.12.3	Laufendes Geschäftsjahr 2018.....	55
3.12.4	Ausgewählte Finanzinformationen.....	55
3.13	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....	57
3.14	Wesentliche Verträge.....	57
3.14.1	Finanzierungsverträge/Kapitalmarktverbindlichkeiten.....	57
3.14.2	Wesentliche Haftungsverhältnisse.....	57
3.15	Zusätzliche Angaben.....	57
3.15.1	Aktienkapital.....	57
3.15.2	Satzung und Statuten der Gesellschaft.....	57
3.15.2.1	Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin.....	57
3.15.2.2	Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin, Geschäftsjahr.....	57
3.15.2.3	Sitz und Rechtsform der Emittentin.....	57
3.15.2.4	Handelsregister und Unternehmensgegenstand.....	58
3.15.3	Informationen von Seiten Dritter.....	58
3.15.4	Einsehbare Dokumente.....	58
<b>4.</b>	<b>Wertpapierbeschreibung</b>	<b>59</b>
4.1	Wichtige Angaben.....	59
4.1.1	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	59

4.1.1.1	Platzierungsunabhängige Kosten.....	59
4.1.1.2	Platzierungsabhängige Kosten .....	59
4.1.2	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen .....	59
4.1.3	Emissionstermin.....	59
4.2	Allgemeine Grundlagen für Schuldverschreibungen.....	60
4.2.1	Rechtliche Grundlagen .....	60
4.2.2	Grundlage der Wertpapiere.....	60
4.2.3	Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	60
4.2.4	Beschlussfassung der Anleihegläubiger/Vertretung der Schuldtitelinhaber .....	60
4.3	Angaben über die Teilschuldverschreibungen.....	61
4.3.1	Typ / WKN und ISIN .....	61
4.3.2	Währung der Wertpapieremission .....	61
4.3.3	Rang der Wertpapiere.....	61
4.3.4	Rechte der Anleihegläubiger.....	61
4.3.4.1	Zinssatz und Zinsberechnungsmethode.....	61
4.3.4.2	Zinsperioden.....	61
4.3.4.3	Fälligkeit.....	62
4.3.4.4	Verzug.....	62
4.3.4.5	Rückzahlung .....	62
4.3.4.6	Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch .....	62
4.3.4.7	Kündigungsrechte der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund.....	62
4.3.4.8	Vorzeitige Kündigung durch die Anleiheschuldnerin .....	63
4.4	Besteuerung .....	63
4.4.1	Steuerliche Rahmenbedingungen in Deutschland .....	63
4.4.2	Einkünfte aus Kapitalvermögen.....	63
4.4.3	Entrichtung der Kapitalertragsteuer .....	64
4.4.4	Sparerfreibetrag.....	64
4.4.5	Stückzinsen .....	64
4.4.6	Veräußerungsgewinne .....	64
4.4.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	64
4.5	Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....	64
4.5.1	Bedingungen, denen das Angebot unterliegt.....	64
4.5.2	Gesamtsumme der Emission.....	65
4.5.3	Erwerbspreis.....	65
4.5.4	Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung.....	65
4.5.5	Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere .....	65

4.5.6	Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge .....	66
4.5.7	Potenzielle Investoren, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte .....	66
4.5.8	Zahlstelle und Depotstelle .....	66
4.5.9	Koordinator des Angebots .....	66
4.5.10	Emissionsübernahmevertrag .....	66
4.5.11	Offenlegung des Angebots .....	66
4.5.12	Weitere Angaben zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre .....	66
4.6	Zulassung zum Handel und Handelsregeln .....	67
4.7	Zusätzliche Angaben .....	67
<b>5.</b>	<b>Finanzteil</b>	<b>68</b>
5.1	Konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) zum 31. Dezember 2016 .....	68
5.1.1	Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2016 .....	68
5.1.2	Konzern-Gewinn – und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 .....	70
5.1.3	Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2016 .....	71
5.1.4	Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 .....	86
5.1.5	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	87
5.2	Konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) zum 31. Dezember 2017 .....	90
5.2.1	Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2017 .....	90
5.2.2	Konzern-Gewinn – und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 .....	92
5.2.3	Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2017 .....	93
5.2.4	Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017 .....	108
5.2.5	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	109
5.3	Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2017 .....	112
5.3.1	Bilanz der Emittentin zum 31. Dezember 2017 .....	112
5.3.2	Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017 .....	114
5.3.3	Anhang der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017 .....	115
5.3.4	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	128
<b>6.</b>	<b>Anleihebedingungen</b>	<b>130</b>
<b>7.</b>	<b>Verantwortlichkeitserklärung</b>	<b>136</b>

#### Copyright, Fotos / Umschlag

Titelbild, 1, 4, 5 © Tobias Bugala, 2, 6, 11 © IMMOVATION AG

3 © mattilda, 8 © Eisenhans, 9 © Olivier Le Moal, alle fotolia.com

7 Vorläufige Illustration der Bebauung, Konzept: Peter Kulka Architektur; Luftbild: © Jürgen-Michael Schuster, Grafik: © IMMOVATION AG

10 © Peter Kulka Architektur

# 1. Zusammenfassung des Wertpapierprospektes

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A-E (A.1-E.7) mit Zahlen gekennzeichnet. Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten inkludiert sein müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen.

Es ist möglich, dass Informationen bezüglich einer Angabe nicht angegeben werden können, auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren oder des Emittenten in der Zusammenfassung inkludiert sein muss. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „entfällt“ vermerkt.

## Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

A.1	Diese Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung zur Anlage in jeder der hier angebotenen Schuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospektes stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben. Es können diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen dieser Zusammenfassung übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.
A.2	Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospektes durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre ab der Veröffentlichung des Prospektes bis zum Ende der Angebotsfrist, d. h. bis zum Ablauf des zwölften Monats nach der Billigung des Prospektes in der Bundesrepublik Deutschland. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden. <b>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</b>

## Abschnitt B – Emittentin

B.1	Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin	Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet IMMOVATION Immobilien Handels AG (§ 1 Abs. 1 der Satzung). Kommerzieller Name der Emittentin ist IMMOVATION AG.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin	Die Emittentin ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft. Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nr. HRB 3062 eingetragen. Der Sitz der Emittentin ist Kassel. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung.
B.4b	Trends	Entfällt; der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Geschäftsplanung der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	An der Emittentin ist Herr Lars Bergmann, Kassel als alleiniger Aktionär mit 100 % der Stammaktien am Grundkapital beteiligt. Die Emittentin ihrerseits hält selbst Geschäftsanteile an mehreren Gesellschaften, wobei mit der überwiegenden Anzahl dieser Gesellschaften jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag besteht. Die Emittentin übernimmt als Konzernmuttergesellschaft die Leitungsfunktion innerhalb der Gruppe.
B.9	Gewinnprognosen oder –schätzungen	Entfällt, die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder –schätzungen in diesen Wertpapierprospekt auf.

B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Entfällt; die Bestätigungsvermerke für den konsolidierten Abschluss (Konzernabschluss) des Geschäftsjahres 2016 und des Geschäftsjahres 2017 und den Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) des Geschäftsjahres 2017 wurden jeweils uneingeschränkt erteilt.
------	---	--

B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<b>Ausgewählte Finanzinformationen in TEuro*</b>		
		<b>Konzern-Bilanz</b>		
		Stichtag	31.12.2017	31.12.2016
		<b>Anlagevermögen</b>	187.119	180.602
		davon Immaterielle Vermögensgegenstände	72	52
		davon Sachanlagen	182.641	176.760
		davon Finanzanlagen	4.406	3.790
		<b>Umlaufvermögen</b>	81.487	96.102
		davon zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	51.006	49.655
		davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.120	10.814
		Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.362	35.633
		<b>Eigenkapital</b>		
		davon Gezeichnetes Kapital	500	500
		davon Kapitalrücklage	55	55
		davon Gewinnrücklagen	11.501	8.001
		davon Konzernbilanzgewinn	188	115
		davon Anteile anderer Gesellschafter	17.360	18.164
		<b>Genussrechtskapital</b>	34.645	41.361
		<b>Verbindlichkeiten</b>	202.535	203.240
		davon Anleihen	110.000	110.000
		davon Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	76.430	75.820
		<b>Bilanzsumme</b>	268.890	277.516
		<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
		Zeitraum	2017	2016
		Umsatzerlöse	52.386	81.136
		Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	+1.659	-21.159
		Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	34.813	24.702
		Personalaufwand	3.427	3.044
		Sonstige Zinsen und ähnlich Erträge	6	8
		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.399	7.810
		Konzernjahresergebnis	+4.199	+8.480
		Konzernbilanzgewinn	188	115
		<b>Konzern-Cash Flow**</b>		
Zeitraum	2017	2016		
Aus laufender Geschäftstätigkeit	11	53		
Aus Investitionstätigkeit	-11	-54		
Aus Finanzierungstätigkeit	-16	12		

\* Die Finanzangaben stammen direkt aus den historischen Finanzinformationen und wurden gerundet. Aus Rundungen können rechnerische Abweichungen resultieren.

\*\* Der Cash Flow ist die Differenz zwischen Einzahlungen und Auszahlungen und stellt somit den tatsächlichen Nettozufluss- bzw. -abfluss während des jeweiligen Geschäftsjahres dar.

	Aussichten der Emittentin und Beschreibung wesentlicher Veränderung in der Finanzlage oder der Handelsposition	Die Emittentin erklärt, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Jahresabschlusses der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017 (31. Dezember 2017) nicht wesentlich verschlechtert haben.  Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum (bis zum 31. Dezember 2017) ergeben.
B.13	Ereignisse aus jüngster Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind	Entfällt; es existieren keine Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe	Herr Bergmann kann als Alleinaktionär (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Hauptversammlung der Emittentin sämtliche in die Zuständigkeit der Hauptversammlung fallenden Beschlüsse fassen. Er ist damit in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeit der Emittentin	Das Geschäftsmodell der IMMOVATION-Unternehmensgruppe besteht aus einem breit gefächerten Leistungsangebot rund um die Immobilie. Ein Team aus rund 90 Mitarbeitern in den einzelnen Gesellschaften der Emittentin bearbeitet die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist auf vier Säulen, den Haupttätigkeitsbereichen, aufgebaut:  1. Die Projektierung klassischer Revitalisierungsobjekte und urbaner Entwicklungsgrundstücke mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien. Einzel- und Globalverkauf von Eigentumswohnungen.  2. An- und Verkauf von Immobilien und Portfolien in Deutschland; gegebenenfalls mit anschließender Aufwertung durch bauliche Optimierung und deren Verkauf mit Gewinn (Value-Add).  3. Ausbau und Management des Immobilienbestandes aus Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Einnahmen aus deren Vermietung.  4. Die Konzeption und Emission von Beteiligungen für private und institutionelle Investoren.
B.16	Beherrschungsverhältnisse	Alleinaktionär der Emittentin ist Herr Lars Bergmann mit einem Anteil am Grundkapital der Emittentin von 100%.
B.17	Rating	Entfällt, für die Emittentin wurden kein unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die angebotene Schuldverschreibung durchgeführt.

## Abschnitt C – Wertpapiere

C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	Festverzinsliche Schuldverschreibung (ISIN: DE000A2NBY55/WKN: A2NBY5) mit Rückzahlungsfälligkeit zum ersten Bankarbeitstag nach dem 30. September 2024.  Das Emissionsvolumen beträgt 20.000.000 Euro. Der Zinssatz beträgt 5,00 % p.a. Die Schuldverschreibung lautet auf den Inhaber und wird in Stückelungen von 1.000 Euro begeben. Die festverzinsliche Schuldverschreibung wird durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M. hinterlegt wird.
C.2	Währung der Wertpapieremission	Euro

C.5	Beschreibung von Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt; Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Teilschuldverschreibungen existieren nicht.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin und stehen nicht im Nachrang zu allen anderen derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.
C.9	Nominalzinssatz, Zinsfälligkeitstermine, Rückzahlungsfälligkeitstermin, Angabe der Rendite, Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber	<p>Die festverzinsliche Schuldverschreibung wird ab dem 01. Oktober 2018 (einschließlich) bis zum 30. September 2024 (einschließlich) zu einem Satz von 5,00 % p.a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf einer jeden Zinsperiode.</p> <p>Die Laufzeit der Schuldverschreibung endet am 30. September 2024 und der Rückzahlungsfälligkeitstermin ist der erste Bankarbeitstag nach dem 30. September 2024. Kündigungsgründe im Rahmen der Schuldverschreibungen sind unter anderem eine 90 Tage andauernde Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 90 Tagen geheilt wird) sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin.</p> <p>Die Rendite der Schuldverschreibungen kann nach der sogenannten ICMA (International Capital Markets Association) Methode ermittelt werden. Für die Berechnung der individuellen Rendite eines Anleihegläubigers sind zudem etwaig gezahlte Stückzinsen und Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren) zu berücksichtigen.</p> <p>Entfällt; ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger wurde nicht bestellt.</p>
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung	Entfällt; die Schuldverschreibungen weisen keine derivative Komponente bei der Zinszahlung auf.
C.11	Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt oder einem anderen gleichwertigen Markt	Entfällt; Eine Zulassung der Schuldverschreibung an einem geregelten Markt ist zum Datum des Prospektes nicht erfolgt. Allerdings plant die Emittentin die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den allgemeinen Freiverkehr (Open Market) an der Börse Frankfurt a.M. in das Segment Quotation Board. Insofern behält sich die Emittentin während der Platzierung oder nach der Vollplatzierung der Emission der Schuldverschreibung oder deren Schließung die Stellung entsprechender Anträge vor.

## Abschnitt D – Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind	<p><b>Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen aus der Schuldverschreibung gegenüber den Anlegern zu bedienen.</b></p> <p><b>Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.</b></p> <p><b>Emittentenrisiko</b></p> <p>Die Rückzahlung der Schuldverschreibung sowie Zinszahlungen hängen unmittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität der Emittentin und mittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität ihrer verbundenen Unternehmen ab. Zu den verbundenen Unternehmen gehören mehrere mit der Emittentin verbundene Gesellschaften, darunter Tochtergesellschaften und deren Projektgesellschaften.</p>
-----	--	---

Die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen bilden die IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Der wirtschaftliche Erfolg und die Liquidität der IMMOVATION-Unternehmensgruppe hängen wiederum vom wirtschaftlichen Erfolg der Geschäftstätigkeiten der einzelnen Unternehmen ab. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe umfasst hauptsächlich die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes: Angefangen vom Objekt-Research und –Ankauf, der Konzeption, der Realisierung und dem Management von Immobilien-Projekten über die Immobilien-Verwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte.

Sollte der wirtschaftliche Erfolg einer oder mehrerer dieser Bereiche ausbleiben, kann dies signifikante negative Auswirkungen auf die Emittentin sowie anderer gruppenangehöriger Unternehmen und somit auch auf die Zinszahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger haben. Wirtschaftliche negative Entwicklungen können insbesondere auch die Insolvenz der Emittentin und damit den gesamten oder teilweisen Ausfall von Zins- und/oder Rückzahlungsansprüchen der Anleger zur Folge haben (Emittentenrisiko). Darüber hinaus ist es im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nicht ausgeschlossen, dass der Insolvenzverwalter durch die Emittentin geleistete Zins- und unter besonderen Umständen auch Rückzahlungen von den Anlegern zurückfordert.

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin sowie ihrer verbundenen Unternehmen kann insbesondere durch die nachfolgend beschriebenen Marktrisiken, operativen Risiken, Finanzierungsrisiken, Personalrisiken, rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken, Investitions- und Beteiligungsrisiken sowie Liquiditätsrisiken negativ beeinflusst werden.

#### **Bestandhaltung**

Die Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe halten hauptsächlich Immobilien mit wohnwirtschaftlicher Prägung im eigenen Bestand, wobei im Einzelfall teilweise auch gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung erfolgt oder künftig weiterhin erfolgen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass die mit der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten für Personal- und/oder Material und werterhaltende- und steigernde Maßnahmen steigen und/oder die Erträge aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien nicht den Planungen entsprechen. Für den Fall, dass die eingeplanten Mittel aufgrund von hohen außerplanmäßigen Kosten nicht zur Gänze ausreichen sollten, gehen die zusätzlichen Kosten zu Lasten der Ertragslage und verschlechtern die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des verbundenen Unternehmens und mittelbar der Emittentin. Gleiches gilt, soweit die geplanten Erträge tatsächlich nicht erzielt werden.

Bei Verwirklichung eines oder mehrerer Bestandhaltungsrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Projektrisiken**

Die Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe sind derzeit vorrangig in der Immobilien-Projektentwicklung tätig. Die gruppenangehörigen Unternehmen sind auch in der Projektentwicklung für Immobilien tätig. Die Projektentwicklung umfasst die Genehmigungsplanung bis zum Erhalt der erforderlichen Baugenehmigungen sowie die Verhandlung und den Abschluss von Kaufverträgen. Teilweise sollen die Immobilien noch vor Baubeginn veräußert werden. Investitionen in Immobilien-Projektentwicklungen unterscheiden sich von anderen Investitionen in Immobilien. Anders als bei der Investition in Bestandsimmobilien trägt die Projektgesellschaft bei Projektentwicklungen das volle Entwicklungsrisiko. Projektentwicklungen sind naturgemäß zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen, wie dem Umfang und der Dauer des Genehmigungsprozesses, dem erfolgreichen Abschluss von Nutzungs- und/oder Kaufverträgen und u.U. von einem ausreichenden Verkaufserlös zum geplanten Veräußerungszeitpunkt abhängig. Bei Projektentwicklungen besteht das Risiko, dass sich die ursprüngliche Planung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungszeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen oder unvorhersehbare Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen.

Gründe können etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, die fehlende oder nicht termingerechte Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Planung beteiligten Unternehmen (z.B. Architekten, Ingenieure) oder unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück sein. Höhere Kosten und/oder Planungsverzögerungen können insbesondere anfallen, weil die an der Bauplanung beteiligten Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben.

Auch wenn der Projektgesellschaft grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen diese Unternehmen aufgrund mangelhafter Leistung zustehen würden, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Projektgesellschaft die Kosten einer Mängelbeseitigung und damit einhergehende Verzögerungen bei der weiteren Planung der Immobilie selbst zu tragen hat. Weiterhin können durch Schlechtleistungen Folgekosten (Rechtsverfolgungskosten, Gutachterkosten) verursacht werden, die die Kosten weiter erhöhen würden.

Es könnten Änderungen an der Projektplanung erforderlich sein, um die erforderlichen Baugenehmigungen zu erhalten. Solche Änderungen können zu Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Verkaufspreiserwartungen und den Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie haben können. Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen bei der Projektentwicklung der Immobilie können dazu führen, dass die Projektgesellschaft Zahlungen auf die Forderungen nicht mehr leisten kann. Bei Verwirklichung eines oder mehrerer Marktrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Risiken fehlender Bauleitplanung und behördlicher Genehmigungen**

Es besteht das Risiko, dass die notwendigen Bauleitplanungen nicht abgeschlossen und/oder behördliche Genehmigungen für geplante Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter zusätzlichen Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Es besteht ferner das Risiko, dass erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Auseinandersetzungen mit Nachbarn und Anliegern können die Erteilung von behördlichen Genehmigungen erheblich verzögern oder unter Umständen sogar verhindern. Diese Risiken können dazu führen, dass eine Veräußerung der Immobilie nicht, nicht zu dem erwarteten Veräußerungserlös oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann oder keine Nutzung als Bestandsimmobilie erfolgen kann.

In den vorgenannten Fällen und aufgrund dadurch fehlender Erlöse aus Investitionen besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Markt- und Wettbewerbsrisiken**

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Grundstücken und Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die anderen Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe beeinflussen kann/können. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, eine geringere Mietnachfrage oder ein sinkendes Mietpreinsniveau. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Immobilie und/oder auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös oder Mieterlöse haben.

Die Entwicklung des Marktes für gewerblich und/oder privat genutzte Immobilien und für Spezialimmobilien ist technologischen Änderungen unterworfen. Die Entwicklung neuer Technologien (Technologiewettbewerb z.B. im Bereich Energiespar-Contracting und intelligente Haussteuerung) und die Einflüsse neuer Erkenntnisse/Entwicklungen (z.B. in Bezug auf Bautechniken, Anforderungen an die Sicherheit und/oder Nachhaltigkeit von Immobilien oder Eignung/Nachfrage von Baustoffen) können sich auch negativ auf vorhandene und neue Projekte und/oder Dienstleistungen, auf welche sich der Geschäftserfolg der IMMOVATION-Unternehmensgruppe stützt, auswirken. Es ist daher nicht auszuschließen, dass allgemeine Veränderungen in der jeweiligen Branche oder auch eine sinkende Akzeptanz in der Öffentlichkeit gegenüber den von der Emittentin und/oder ihren verbundenen Unternehmen verwendeten/eingesetzten Techniken/Systemen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION-Unternehmensgruppe haben können. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin sowie verbundener Unternehmen führen.

Gleiches gilt, soweit sich das Verhalten der Marktteilnehmer aufgrund unvorhergesehener oder öffentlichkeitswirksamer bestandsgefährdender Entwicklungen/Ereignisse bei Wettbewerbern, insbesondere in Bezug auf gängige Finanzierungsinstrumente, Kaufpreiszahlungsmodelle und/oder Zahlungen nach Projektfortschritt nachteilig ändert. Bei Verwirklichung eines oder mehrerer Markt- und/oder Wettbewerbsrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Standortrisiken**

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungs- und/oder Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann. Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilie auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten oder Versäumnisse von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös oder Mieterlös haben.

Bei Verwirklichung des Standortrisikos besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Altlasten**

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) auf dem Grundstück einer Immobilie können nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Projektgesellschaft bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erheblich negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös oder nachhaltige Mieterlöse einer Immobilie haben. Bei Verwirklichung des Altlastenrisikos besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Veräußerungs-/Nutzungs- und Betreiberrisiken**

Der bei der Veräußerung einer Immobilie erzielbare Veräußerungserlös oder die im Rahmen der Nutzung oder des Betriebs der Immobilien erzielbaren Einnahmen sind von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren oder Nutzer oder Betreibern, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich bei einer Immobilie um eine Spezialimmobilie mit eingeschränktem Nutzerkreis handelt. Bei Verwirklichung einer oder mehrerer Veräußerungs-/Nutzungs- und Betreiberrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Staatliche Regelungen in Immobilienbereich und Mieterschutz**

Die Märkte, auf denen sich die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen bewegen, sind ständigen wirtschaftlichen und politischen Veränderungen unterworfen. Änderungen der bestehenden gesetzlichen Regelungen und eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Immobilienvorhaben im Inland können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit sowie der Ertragslage der Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe führen. Derartige Änderungen bestehender gesetzlicher Regelungen können sich auch auf bestehende Investitionen auswirken (z.B. neue Vorgaben für zu Wohnzwecken genutzte Immobilien). Insbesondere gesetzliche Vorgaben für den Verbraucherschutz (z.B. sog. Mietpreisbremse oder Voraussetzungen für Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs) und/oder staatliche Förderungen könnten die Grundlagen der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der gruppenangehörigen Unternehmen erheblich beeinträchtigen. Bei eines oder mehrerer regulatorischer Risiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Investitionskosten und operative Kosten**

Die Projektierung, der Bau, die Bestandshaltung und die eventuelle Veräußerung von Wohn-/Gewerbe- und/oder Spezial-Immobilien sind mit erheblichen Investitionskosten verbunden. Sollten die Investitionskosten für die Entwicklung, den Erwerb der Immobilien, für die Sicherung der Standorte oder Erlangung erforderlichen Genehmigungen steigen, kann sich die Rentabilität des Immobilien-Projektes verringern. Gleichmaßen kann sich der erzielbare Erlös aus Verkauf oder Nutzung verringern. Dementsprechend können steigende Investitionskosten bei der Projektentwicklung und Errichtung/Umbau von Immobilien die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen negativ beeinflussen.

Neben steigenden Investitionskosten besteht auch das Risiko, dass sich die operativen Kosten in einzelnen und/oder mehreren Geschäftsbereichen erhöhen. Denkbar ist vor allem eine Erhöhung der Personal- und/oder Materialkosten sowie außerplanmäßige werterhaltende oder –steigernde Maßnahmen. Für den Fall, dass die eingeplanten Mittel aufgrund von hohen außerplanmäßigen Kosten nicht zur Gänze ausreichen sollten, gehen die zusätzlichen Kosten zu Lasten der Ertragslage und verschlechtern die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des verbundenen Unternehmens und mittelbar der Emittentin.

Sowohl bei einer Erhöhung der Investitionskosten als auch der operativen Kosten besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Vermietungs- und Leerstandsrisiko**

Im Rahmen der Nutzung und/oder Verwertung von Immobilien besteht das Risiko, dass vermietbare Flächen (bei Erstnutzung oder Folgenutzungen) mangels Mieterinteresse/Nachfrage nicht oder nur teilweise vermietet werden. Geringe Nachfrage könnte die Emittentin und/oder gruppenangehörige Unternehmen veranlassen, Immobilien zu weniger wirtschaftlich vorteilhaften Konditionen zu vermieten/zu veräußern, oder an weniger solvente Vertragspartner zu vermieten/zu veräußern. Insoweit besteht das Risiko verminderter Einnahmen oder von Ertragsausfällen. Bei Realisierung des Vermietungs- und/oder Leerstandsrisikos besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien**

Für nachhaltige Investitionen in Immobilien sind auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den im Bestand gehaltenen Immobilien durchzuführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Nutzer/Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Dies kann unmittelbar negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben und dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Versicherungsschutz**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin und/oder andere Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit oder als Eigentümer von Immobilien für vermeintlich oder tatsächlich verursachte Schäden in Anspruch genommen wird/werden, die nicht versichert oder versicherbar sind. Bei versicherten Schadensfällen sind vereinbarte Selbstbehalte und gegebenenfalls höhere Beitragsleistungen nach dem Eintritt eines Versicherungsfalles unmittelbar und/oder mittelbar von der Emittentin zu tragen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Versicherer eine Einstandspflicht ablehnt und ein Rechtsstreit gegen den Versicherer angestrengt werden muss. Auch kann nach einem Schadensfall der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, so dass bestimmte Risiken nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären. Weitere Schäden müssten folglich von der Emittentin selbst und/oder von verbundenen Unternehmen getragen werden. Dies kann unmittelbar negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben und dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Höhere Gewalt**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, Terroranschläge, Flugzeugabstürze oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilien betreffen. Jedes dieser Ereignisse kann die Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen mindern oder gar zur Insolvenz der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen führen, so dass die Emittentin ihren Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann.

### **Kooperationen, Umstrukturierungen und Auslagerung**

Soweit die Emittentin oder verbundene Unternehmen einzelne oder mehrere Tätigkeitsbereiche in Kooperationsunternehmen auslagern oder verwirklichen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mit der Kooperation verfolgten Ziele nicht erreicht werden und daraus nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen resultieren.

Dasselbe gilt, soweit innerhalb des Konzerns Umstrukturierungen vorgenommen werden. Auch können sich Risiken, denen die Emittentin bisher mittelbar ausgesetzt war, als Folge von Umstrukturierungen direkt bei der Emittentin verwirklichen und nachteilige Folgen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Ferner besteht im Rahmen von Kooperationen das Risiko, dass das den jeweiligen Kooperationspartnern zugänglich gemachte Wissen vertragswidrig verwendet wird und die Wettbewerbsposition der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen beeinträchtigt wird.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Finanzierung der Geschäftstätigkeit**

Für den weiteren Auf- und Ausbau der Geschäftstätigkeit wird die IMMOVATION-Unternehmensgruppe gegebenenfalls weitere finanzielle Mittel benötigen. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die Emittentin und/oder ihre verbundenen Unternehmen weitere finanzielle Mittel von ihrem Anteilseigner oder sonstigen Dritten (wie z. B. Banken, institutionellen Investoren) erhalten werden. Institutionelle Investoren können sich z. B. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen aus dem Markt zurückziehen und ggf. keine Projekte mehr finanzieren oder kaufen oder dies nur noch zu erheblichen Abschlägen tun. Sollten die Emittentin und/oder ihre verbundenen Unternehmen die für die weitere Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit erforderlichen finanziellen Mittel weder selbst erwirtschaften noch von dem Anteilseigner oder sonstigen Dritten erhalten, kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ihnen auswirken. Im ungünstigsten Fall kann dies zur Insolvenz der Emittentin und gruppenangehöriger Unternehmen führen.

Des Weiteren ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit von Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe auch von der Nachfrage von Anlegern nach deren Kapitalanlageprodukten abhängig. Eine rückläufige Nachfrage kann die Kapitalbeschaffung der gruppenangehörigen Unternehmen beeinträchtigen.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Finanzierung der Projekte**

Die Projektierung und die Realisierung von Immobilienprojekten sind mit hohen Vorlauf- und Investitionskosten und infolgedessen mit einem erheblichen Finanzierungsbedarf verbunden. Gutachten, Genehmigungsverfahren, Rechtsberatung, Standortsicherung binden liquide Mittel. Soweit eine große Anzahl von Projekten gleichzeitig erschlossen wird, ohne dass bereits im Rahmen von Anschlussfinanzierungen weitere liquide Mittel bereitgestellt werden, kann dies zu einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf bei dem jeweiligen Projekt führen, was die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder ihrer verbundenen Unternehmen nachteilig beeinflussen kann. Gleiches gilt, falls die Emittentin und/oder ihre verbundenen Unternehmen nicht in der Lage sind, die Anschlussfinanzierung – in welcher Form auch immer – fristgerecht und/oder in ausreichender Höhe sicherzustellen oder die finanzierenden Banken die Anschlussfinanzierung nicht wie geplant auszahlen. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Fremdfinanzierungs- und Zinsänderungsrisiko**

Projekte und Unternehmen im Immobilienbereich sind oft in hohem Umfang fremdkapitalfinanziert. Dies trifft auch auf die Emittentin und viele ihrer verbundenen Unternehmen zu. Aus diesem Grund sind diese für nachteilige Zinsänderungen und ansteigende Betriebsausgaben anfälliger als Projekte und Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Gleiches gilt für eine etwaige zukünftige Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln.

Dies kann verstärkt dazu führen, dass im Bestand gehaltene Immobilien nicht mehr die Ertragskraft haben, um die zukünftige Bewirtschaftung und den Kapitalbedarf zu finanzieren. Als Folge kann es wiederum zu restriktiven finanziellen und betrieblichen Auflagen der finanzierenden Banken kommen. Dies kann sich negativ auf die Zins- und/oder Tilgungszahlungen und/oder Projektgesellschaften an die Emittentin und/oder an andere gruppenangehörigen Unternehmen auswirken. Auch kann der Wert der jeweiligen Projektgesellschaft und somit auch der Wert der Investitionen der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen beträchtlich reduziert oder ganz vernichtet werden.

Veränderungen der Zinssätze wirken sich darüber hinaus unter Umständen auch auf den jeweiligen Diskontierungssatz aus, der zur Bewertung der Projekte und Unternehmen heranzuziehen ist. Deshalb kann diese Bewertung Schwankungen ausgesetzt sein. Dies kann sich negativ auf die Preise auswirken, die sich bei einer Veräußerung entwickelter Projekte/Immobilien erzielen lassen. Es besteht dadurch insgesamt das Risiko, dass die Emittentin die kalkulierten Rückflüsse zur Sicherstellung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger nicht erwirtschaften kann.

Gegenwärtig bestehende Fremdfinanzierungen (z.B. Darlehensverträge oder Schuldverschreibungen/Anleihen) sehen mehrfache Kündigungsrechte vor, etwa dann, wenn sich die Bonität der betroffenen Gesellschaft verschlechtert. Macht das jeweilige Kreditinstitut hiervon Gebrauch und ist keine anderweitige Fremdfinanzierung erhältlich, kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben. Gleiches kann für zukünftige Darlehensverträge gelten. In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Eigenkapitalausstattung**

Soweit die Emittentin für den Ausbau ihrer Geschäftstätigkeit und/oder deren Aufrechterhaltung weiteres Eigenkapital benötigen sollte, besteht seitens des Anteilseigners der Emittentin keine vertragliche Verpflichtung, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Grundkapitals erfolgt. Das kann sich negativ auf die Eigenkapitalausstattung der Emittentin auswirken und es besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Laufzeitkongruenzen**

Zwischen den Investitionen der Emittentin und der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung sowie bereits emittierten Schuldverschreibungen gruppenangehöriger Unternehmen besteht regelmäßig keine Laufzeitkongruenz. Die Emittentin wird daher möglicherweise darauf angewiesen sein, eine Anschlussfinanzierung in Anspruch zu nehmen und/oder im Einzelfall Anteile an Projektgesellschaften oder anderweitige Forderungen aus ihren Investitionen frühzeitig zu veräußern. Dabei besteht grundsätzlich das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingt, eine Anschlussfinanzierung zu bekommen. Auch besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Beteiligungen oder anderweitige Forderungen aus ihren Investitionen nicht oder nicht fristgerecht veräußern kann und den für die Bedienung ihrer Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen notwendigen Veräußerungserlös nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichender Höhe am Markt erzielt. Gleiches gilt für verbundene Unternehmen, die Kapitalanlageprodukte emittiert haben. Insofern können fehlende Laufzeitkongruenzen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen negativ beeinflussen. Dies kann un-/mittelbar negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben und dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Emissionstätigkeit**

Die Finanzierung und Refinanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie von verbundenen Unternehmen ist maßgeblich von der Nachfrage von Anlegern nach deren Kapitalanlagen im Immobilienbereich abhängig. Eine allgemein rückläufige Nachfrage kann die Kapitalbeschaffung der Emittentin sowie verbundener Unternehmen beeinträchtigen. Ebenfalls kann die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln, wie etwa die Emission der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung, die zukünftigen Finanzierungsmöglichkeiten einschränken. Auch ist die erfolgreiche Platzierung weiterer Kapitalanlageprodukte von der Einhaltung der Verpflichtungen der Emittentin aus der prospektgegenständlichen Anleihe sowie weiteren früher bereits platzierten Schuldverschreibungen sowie unter Umständen auch von der Einhaltung der Verpflichtungen verbundener Unternehmen aus deren Kapitalanlageprodukten abhängig, da dies direkte Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin haben kann.

Ferner sind die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen dem Risiko ausgesetzt, dass sie von den Erwerbern der Kapitalanlagen wegen vermeintlicher oder tatsächlicher Prospektmängel und/oder Vermittlungsfehler haftbar gemacht werden. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare und unabwendbare Risiken oder in der Vergangenheit nicht erkannte Risiken eintreten, so dass eine Inanspruchnahme der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen durch Erwerber der jeweiligen Kapitalanlagen nicht ausgeschlossen werden kann.

Soweit für den Vertrieb oder die Verwaltung bestimmter Anlageklassen oder in der Vergangenheit emittierter Kapitalanlageprodukte derzeit oder künftig die erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Emittentin und/oder für ihre verbundenen Unternehmen nicht erteilt werden oder bereits erteilte Genehmigungen wieder entzogen werden, besteht das Risiko, dass der Vertrieb einzelner Anlageklassen ganz oder teilweise eingestellt werden muss, oder bei Erlangen oder Aufrechterhaltung künftig gegebenenfalls erforderlicher Genehmigungen einzelne Anlageklassen nur bestimmten Anlegern oder nur zu unattraktiven Konditionen angeboten werden können.

Die vorgenannten Risiken können zu einer Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder von verbundenen Unternehmen führen. Dabei kann die negative Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbundener Unternehmen sich zusätzlich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Dadurch besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Kreditpolitik der finanzierenden Banken**

Mehrere Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, darunter auch die Emittentin, sind im Rahmen der Geschäftstätigkeit in nennenswertem Umfang auf Fremdfinanzierungsmittel angewiesen. Für den Fall, dass die finanzierenden Banken ihre Kreditpolitik, z. B. aufgrund zunehmender Risiken auf den Finanzmärkten oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, in Zukunft restriktiver gestalten, besteht für die betroffenen Unternehmen das Risiko unzureichender Kapitalbeschaffung. Gleiches gilt sinngemäß, wenn und soweit die derzeit bestehenden Finanzierungen nur zu ungünstigen Konditionen fortgesetzt oder nicht vergleichbar um finanziert werden können und/oder bestehende Finanzierungsbeziehungen vorzeitig beendet werden. Ferner ist der Einsatz bestimmter Finanzierungsinstrumente im Einzelfall von der vorherigen schriftlichen Zustimmung bestimmter Fremdkapitalgeber der Emittentin abhängig. Aufgrund der damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Organisations- und Personalrisiko**

Die fortwährenden und dynamischen Änderungen des Immobilien-Marktes erfordern sowohl von der Emittentin, als auch anderen gruppenangehörigen Unternehmen eine permanente Anpassung der Strukturen – sowohl im personellen Bereich als auch hinsichtlich der Infrastruktur. Das birgt das Risiko von Fehlentscheidungen im Organisations- und Personalaufbau. Auch ergibt sich daraus eine starke Abhängigkeit von dem zur Verfügung stehenden Personal und dessen Ausbildungsstand. Aufgrund eines teilweise vorhandenen Fachkräftemangels besteht stellenweise ein intensiver Wettbewerb auf dem Personalmarkt, der zu höheren Kosten führen kann. Darüber hinaus kann es zu aggressiven Versuchen von Mitbewerbern kommen, Führungskräfte oder sonstiges Fachpersonal abzuwerben.

Diese Entwicklung kann dazu führen, dass neue Projekte nicht oder nur zeitverzögert umgesetzt und Aufträge nicht angenommen oder bestehende Aufträge nicht in der erforderlichen Zeit und/oder Qualität abgearbeitet oder dass neue Technologien/Methoden nur zeitverzögert weiterentwickelt werden können. Dies wiederum kann zu erheblichen Schadensersatzforderungen seitens der Auftraggeber führen. Die vorstehend beschriebenen Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen auswirken und es besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Management und Schlüsselpersonenrisiko**

Sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene von verbundenen Unternehmen können Fehler des jeweiligen Managements nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese können zu unvorhergesehenen Kosten führen, die die Ergebnisse der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen nachteilig beeinflussen und im schlechtesten Fall zur Insolvenz der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen führen. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und IMMOVATION-Unternehmensgruppe hängt daher in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des Managements ab. Durch den Verlust von Kompetenzträgern mit entsprechenden Schlüsselqualifikationen (sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene der verbundenen Unternehmen) besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht. Können diese Kompetenzträger nicht dauerhaft durch qualifizierte Mitarbeiter ersetzt werden, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben. Es besteht somit das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Interessenkonflikte**

Wegen der bestehenden Personenidentität des Alleinvorstandes und Alleinaktionärs der Emittentin besteht die Möglichkeit eines Interessenkonflikts in Bezug auf seine Tätigkeit als Vorstand und die Übernahme von Leitungsfunktionen bei anderen gruppenangehörigen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass er bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein Verflechtungsstatbestand nicht bestünde oder Entscheidungen Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen werden. Im gleichen Maße können hierdurch auch die Erträge der Emittentin – und damit die der Anleger – betroffen sein. Gleiches gilt in Bezug auf die Tätigkeit von Prokuristen der Emittentin, die auch in Leistungspositionen bei anderen gruppenangehörigen Unternehmen tätig sind. Im Übrigen unterhält die Emittentin mit einem anderen Unternehmen, deren Anteilseigner auch der Alleinaktionär und Alleinvorstand der Emittentin ist, Leistungsbeziehungen.

### **Haftungsverhältnisse gegenüber anderen Unternehmen**

Die Emittentin ist zugunsten konzernangehöriger vollkonsolidierter und nicht voll konsolidierter Unternehmen gegenüber inländischen Kreditinstituten mehrere Haftungs- und Gewährleistungsverpflichtungen eingegangen. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass sie aus derartigen Haftungsverhältnissen auf Leistungen oder Zahlungen in Anspruch genommen wird und eine Inanspruchnahme zu negativen Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen kann. Durch eine vermehrte und/oder großvolumige Inanspruchnahme potenziert sich das Risiko entsprechend. In diesen Fällen und aufgrund dadurch fehlender Erlöse aus Investitionen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### **Investitions- und Beteiligungsrisiken**

Zum Datum des Prospektes ist noch keine konkrete Festlegung künftiger Investitionsvorhaben erfolgt, in die das Anleihekaptal investiert werden soll. Folglich ist deren Prüfung durch die Anleger nicht möglich. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hängt auch von den wirtschaftlichen Entwicklungen der einzelnen künftigen Investitionsvorhaben ab und damit auch von der Auswahl der jeweiligen Projekte, in die investiert werden soll. Hier besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen ungünstige Investitionen und/oder Projekte ausgewählt wurden und/oder noch werden und/oder die ausgewählten Investitionen und/oder Projekte sich negativ entwickeln, so dass von der Emittentin weniger Gewinne als geplant oder gar Verluste erwirtschaftet werden.

Darüber hinaus investiert die Emittentin in Bestandsimmobilien aus unterschiedlichen Immobilienbereichen oder Projekte. Gegebenenfalls wird sie in weitere Projekte sowie in Projekte in weiteren Tätigkeitsbereichen investieren. Die Investitionen beinhalten bei außerplanmäßiger Entwicklung das Risiko, dass Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswerterhöhungen und Veräußerungsgewinnen nicht in der geplanten Höhe, nicht dauerhaft, nicht fristgerecht oder überhaupt nicht realisiert werden können. Eine außerplanmäßige Entwicklung ist bei der Realisierung von Marktrisiken, operativen Risiken, Finanzierungsrisiken, Personalrisiken, rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken, Forschungs- und Entwicklungsrisiken sowie der Investitions- und Beteiligungsrisiken (einzeln oder kumulativ) denkbar. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von negativen Geschäftsentwicklungen und/oder Insolvenzen der verbundenen Unternehmen wertberichtigt werden müssen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Auch hat die Emittentin mit gruppenangehörigen Unternehmen jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, so dass sie etwaige Verluste dieser Unternehmen zu tragen hat. Ferner besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten vorhanden sind, in die die Emittentin investieren kann. In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **Liquidität**

Die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung des Anleihekaptals setzen die Schaffung und Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin voraus. Liquiditätsrisiken bestehen grundsätzlich als Konsequenz der Marktrisiken, der operativen Risiken, der Finanzierungsrisiken, der Personalrisiken, der rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken sowie der Investitions- und Beteiligungsrisiken.

Insbesondere bestehen potenzielle Liquiditätsrisiken in der zeitlichen Verschiebung von Projektfinanzierungen, -realisierungen und -verkäufen. Da der Zeitpunkt und die Höhe dieser Ereignisse immer vom Verhandlungsverlauf und vom aktuellen Marktumfeld abhängig sind, kann es zu unvorhergesehenen Verzögerungen sowie Ertragsausfällen kommen.

Weitere mögliche Liquiditätsrisiken bestehen beispielsweise bei fälligen Darlehen oder aufgrund fehlender Laufzeitkongruenzen oder bei der Sicherung von Projektrechten, bei der hohe Zahlungen erforderlich sein können.

Es besteht somit grundsätzlich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin möglicherweise die Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung des Anleihekaptals an die Anleger nicht, nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt.

D.3  
Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind

**Teilschuldverschreibungen sind unter Umständen nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebens- und Einkommensverhältnissen sowie den Anlageerwartungen orientieren.**

#### **Rechte aus der Schuldverschreibung**

Eine Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Anleiheschuldnerin und gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Hauptversammlung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Anleiheschuldnerin ausüben. Es können beispielsweise in der Hauptversammlung Beschlüsse getroffen werden, die sich als nachteilig für den einzelnen Anleger darstellen können.

#### **Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle**

Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Schuldverschreibung bedient werden. Schuldverschreibungen unterliegen keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin und/oder die von ihr gewählte Mittelverwendung nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz oder Ertragslage der Emittentin haben. Es besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Schuldverschreibung bedient werden können.

#### **Rating**

Eine Beurteilung der Bonität der Emittentin ist ausschließlich anhand dieses Prospektes möglich. Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Prospektes kein öffentliches unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die angebotene Schuldverschreibung durchgeführt.

#### **Bonitätsrisiko**

Die Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Nennbetrag und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig. Die Zahlungsfähigkeit der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren wie beispielsweise der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, dem branchenbezogenen Klima oder der künftigen Ertrags- und Profitabilitätsentwicklung der Emittentin ab. Eine negative Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren kann zu Verzögerungen der Zahlungen an die Anleger oder sogar zum Ausfall der Rückzahlung führen.

### **Vertriebsrisiko**

Mit dem Vertrieb der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibung beabsichtigt die Emittentin die zur Unternehmensgruppe gehörende iCapital Consulting - & Vertriebsgesellschaft mbH zu beauftragen. Platzierungsgarantien bestehen nicht. Insofern besteht für die Schuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die Schuldverschreibung nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Anleihekaptal für Investitionen zur Verfügung steht und die Emittentin die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann. In einem solchen Fall wären die bereits ausgelösten Kosten, z.B. für Prospekterstellung unwiederbringlich verloren.

### **Bindungsfrist/Veräußerbarkeit/Kursrisiko**

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der angebotenen Teilschuldverschreibungen unterliegt einer Bindungsdauer bis zum 30. September 2024. Eine vorzeitige Veräußerung der Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich möglich. Diese ist jedoch stark eingeschränkt, da die Anleihe nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Eine solche Notierung ist auch nicht vorgesehen. Bei Anleiheinvestoren, die während der Laufzeit der Anleihe Teilschuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger geringen Marktpreis verkauft werden können. Darüber hinaus kann der Marktpreis bei einem freihändigen Verkauf auch von dem allgemeinen Kapitalmarktzinsniveau abhängig sein. Als Folge kann der Anleger einen geringeren Marktpreis als den Nennwert oder den voraussichtlichen Rückzahlungsbetrag erzielen.

### **Vorzeitige Rückzahlung**

Der Emittentin wird in den Anleihebedingungen der Schuldverschreibung das Recht eingeräumt, die Schuldverschreibung vor Ablauf der Laufzeit zum Ende einer Zinsperiode zu kündigen (ordentliches Kündigungsrecht). Ein solches ordentliches Kündigungsrecht wird den Anlegern nicht eingeräumt. Sofern die Emittentin von ihrem Recht zur Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibung Gebrauch macht, besteht für die Anleger das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen eine geringere als die bis zum Ende der Laufzeit erwartete Rendite ausweisen. Insofern würden im Falle der Kündigung nach deren Wirksamkeit keine weiteren Zinszahlungen erfolgen und die Summe der Zinszahlungen über die Laufzeit geringer ausfallen als bei Ablauf der jeweils ursprünglichen Laufzeit. Weiterhin könnte im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin ein geringerer Rückzahlungsbetrag realisiert werden als bei einer privaten Weiterveräußerung der Teilschuldverschreibungen zu mehr als dem Nennbetrag.

### **Mehrheitsbeschluss Anleihegläubiger**

Die Anleihegläubiger sind berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Teilschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Abstimmungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Für Änderungen der Anleihebedingungen ist die Zustimmung der Emittentin erforderlich.

### **Kosten bei ausländischen Anlegern**

Es existieren keine Zahlstellen außerhalb Deutschlands. Insofern besteht für Anleger mit Wohnsitz außerhalb Deutschlands und/oder mit einer Kontoverbindung außerhalb Deutschlands das Risiko, dass der Erwerb der Teilschuldverschreibungen und die Abwicklung von Zins- und Rückzahlungen nur über eine Bank von internationalem Rang erfolgen können und vor dem Erwerb die Einrichtung eines Kontos bei einer Bank von internationalem Rang in Deutschland oder außerhalb Deutschlands erforderlich sein kann. Demnach können mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen und der Abwicklung der Zahlungen weitere Kosten verbunden sein und die Rendite kann geringer als erwartet ausfallen. Darüber hinaus können Anleger, die ihren Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland haben, zur Durchsetzung ihrer Rechte aus den Teilschuldverschreibungen gezwungen sein, einen mit dem deutschen Recht vertrauten Rechtsberater zu beauftragen. Denn für alle mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte und Pflichten ist ausschließlich deutsches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts maßgeblich. Hierdurch können den Anlegern weitere Kosten entstehen.

**Abstandnahme von der Zeichnung**

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge zurückziehen können. Insofern behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nicht- und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.

**Abschnitt E – Angebot**

E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	<p>Der gesamte Emissionserlös aus der Platzierung der prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen abzüglich der Emissionskosten soll hauptsächlich und primär zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums der Emittentin, u.a. den Aufbau eines Immobilienportfolios mit dem Schwerpunkt Wohnen in Deutschland verwendet werden. Die Verwendung der Erträge für den vorgenannten Zweck erfolgt entsprechend dem Mittelzufluss aus den Teilschuldverschreibungen, wobei eine Separierung und damit eine Beschränkung der Verwendung des Emissionserlöses für bestimmte Zwecke nicht vorgesehen ist. Ebenso wenig existieren Prioritäten hinsichtlich der Verwendungszwecke.</p> <p>Die Investitionen und somit die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses aus der Platzierung der Teilschuldverschreibungen sind zum Datum des Prospektes von den Verwaltungsorganen der Emittentin noch nicht fest beschlossen worden.</p>
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Die Emittentin bietet eine festverzinsliche Schuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro an.</p> <p>Die Schuldverschreibung kann in der Bundesrepublik Deutschland – und nach jeweiliger Notifizierung auch in Ungarn, Österreich und Luxemburg - im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden.</p> <p>Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.</p> <p>Die Schuldverschreibungen wurden und werden nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) registriert und dürfen vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, nicht innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten, verkauft, verschenkt, vererbt oder weiterverkauft werden.</p> <p>Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 01. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019; die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.</p>
E.4	Beschreibung aller für die Emissionen wesentlichen, (möglichen) Interessenkonflikte und Interessen	<p>Entfällt; es bestehen keine für die Emission wesentlichen, (möglichen) Interessenkonflikte. Auch gibt es keine (möglichen) Interessen natürlicher und/oder juristischer Personen, die für das Angebot der Schuldverschreibung der Emittentin von wesentlicher Bedeutung sind.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	<p>Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der Teilschuldverschreibungen können Depotgebühren anfallen.</p>

## 2. Risikofaktoren

### 2.1 Grundsätzliche Hinweise

Im Folgenden werden die Risikofaktoren dargestellt, die für die Bewertung des Risikos der Schuldverschreibung von ausschlaggebender Bedeutung sind und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen aus der Schuldverschreibung gegenüber den Anlegern nachzukommen.

Die Darstellung der Risikofaktoren ersetzt nicht die gegebenenfalls notwendige Beratung durch fachlich geeignete Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht allein aufgrund dieser Risikofaktoren getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen und/oder Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Es wird empfohlen, gegebenenfalls Beurteilungen von fachlich geeigneten Beratern einzuholen.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Emittentin wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die sich grundsätzlich aus ihrer Geschäftstätigkeit sowie aus dem Erwerb der angebotenen Schuldverschreibung ergeben können, dargestellt.

Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potentiellen Beeinträchtigung zu. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers sowie aus bisher unbekanntem oder als unwesentlich erachteten Risiken ergeben können.

**Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen aus der Schuldverschreibung gegenüber den Anlegern zu bedienen.**

**Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.**

### 2.2 Unternehmensbezogene Risiken der Emittentin

#### 2.2.1 Emittentenrisiko

Die Rückzahlung der Schuldverschreibung sowie Zinszahlungen hängen unmittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität der Emittentin und mittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität ihrer verbundenen Unternehmen ab. Zu den verbundenen Unternehmen gehören mehrere mit der Emittentin verbundene Gesellschaften, darunter Tochtergesellschaften und deren Projektgesellschaften. Die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen bilden die IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Der wirtschaftliche Erfolg und die Liquidität der IMMOVATION-Unternehmensgruppe hängen wiederum vom wirtschaftlichen Erfolg der Geschäftstätigkeiten der einzelnen Unternehmen ab. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe umfasst hauptsächlich die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes: Angefangen vom Objekt-Research und –Ankauf, der Konzeption, der Realisierung und dem Management von Immobilien-Projekten über die Immobilien-Verwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte.

Sollte der wirtschaftliche Erfolg einer oder mehrerer dieser Bereiche ausbleiben, kann dies signifikante negative Auswirkungen auf die Emittentin sowie anderer gruppenangehöriger Unternehmen und somit auch auf die Zinszahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger haben. Wirtschaftliche negative Entwicklungen können insbesondere auch die Insolvenz der Emittentin und damit den gesamten oder teilweisen Ausfall von Zins- und/oder Rückzahlungsansprüchen der Anleger zur Folge haben (**Emittentenrisiko**). Darüber hinaus ist es im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nicht ausgeschlossen, dass der Insolvenzverwalter durch die Emittentin geleistete Zins- und unter besonderen Umständen auch Rückzahlungen von den Anlegern zurückfordert.

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin sowie ihrer verbundenen Unternehmen kann insbesondere durch die nachfolgend beschriebenen Marktrisiken, operativen Risiken, Finanzierungsrisiken, Personalrisiken, rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken, Investitions- und Beteiligungsrisiken sowie Liquiditätsrisiken negativ beeinflusst werden.

## 2.2.2 Operative Risiken

### 2.2.2.1 Bestandshaltung

Die Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe halten hauptsächlich Immobilien mit wohnwirtschaftlicher Prägung im eigenen Bestand, wobei im Einzelfall teilweise auch gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung erfolgt oder künftig weiterhin erfolgen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass die mit der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten für Personal- und/oder Material und werterhaltende- und steigernde Maßnahmen steigen und/oder die Erträge aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien nicht den Planungen entsprechen. Für den Fall, dass die eingeplanten Mittel aufgrund von hohen außerplanmäßigen Kosten nicht zur Gänze ausreichen sollten, gehen die zusätzlichen Kosten zu Lasten der Ertragslage und verschlechtern die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des verbundenen Unternehmens und mittelbar der Emittentin. Gleiches gilt, soweit die geplanten Erträge tatsächlich nicht erzielt werden.

Bei Verwirklichung eines oder mehrerer Bestandhaltungsrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.2.2 Projektrisiken

Die gruppenangehörigen Unternehmen sind auch in der Projektentwicklung für Immobilien tätig. Die Projektentwicklung umfasst die Genehmigungsplanung bis zum Erhalt der erforderlichen Baugenehmigungen sowie die Verhandlung und der Abschluss von Miet- und/oder Kaufverträgen. Teilweise sollen die Immobilien noch vor Baubeginn veräußert werden. Investitionen in Immobilien-Projektentwicklungen unterscheiden sich von anderen Investitionen in Immobilien. Anders als bei der Investition in Bestandsimmobilien trägt die Projektgesellschaft bei Projektentwicklungen das volle Entwicklungsrisiko. Projektentwicklungen sind naturgemäß zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen, wie dem Umfang und der Dauer des Genehmigungsprozesses, dem erfolgreichen Abschluss von Nutzungs- und/oder Kaufverträgen und u.U. von einem ausreichenden Verkaufserlös zum geplanten Veräußerungszeitpunkt abhängig.

Bei Projektentwicklungen besteht das Risiko, dass sich die ursprüngliche Planung als nicht durchführbar herausstellt, sich der Planungszeitraum verlängert, sich die Planungskosten erheblich erhöhen oder unvorhersehbare Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen nicht durch entsprechende Verkaufserlöse ausgleichen lassen.

Gründe können etwa eine fehlerhafte Projektplanung, eine falsche Kostenkalkulation, die fehlende oder nicht terminergerechte Erteilung von notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn, Bürgerinitiativen), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistung der an der Planung beteiligten Unternehmen (z.B. Architekten, Ingenieure) oder unentdeckte Altlasten auf dem Grundstück sein. Höhere Kosten und/oder Planungsverzögerungen können insbesondere anfallen, weil die an der Bauplanung beteiligten Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn der Projektgesellschaft grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen diese Unternehmen aufgrund mangelhafter Leistung zustehen würden, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Projektgesellschaft die Kosten einer Mängelbeseitigung und damit einhergehende Verzögerungen bei der weiteren Planung der Immobilie selbst zu tragen hat. Weiterhin können durch Schlechtleistungen Folgekosten (Rechtsverfolgungskosten, Gutachterkosten) verursacht werden, die die Kosten weiter erhöhen würden.

Es könnten Änderungen an der Projektplanung erforderlich sein, um die erforderlichen Baugenehmigungen zu erhalten. Solche Änderungen können zu Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Verkaufspreiserwartungen und den Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie haben können. Kostensteigerungen und/oder Verzögerungen bei der Projektentwicklung der Immobilie können dazu führen, dass die Projektgesellschaft Zahlungen auf die Forderungen nicht mehr leisten kann.

Bei Verwirklichung eines oder mehrerer Marktrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.2.3 Risiken fehlender Bauleitplanung und behördlicher Genehmigungen

Es besteht das Risiko, dass die notwendigen Bauleitpläne nicht abgeschlossen und/oder behördliche Genehmigungen für geplante Projekte nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter zusätzlichen Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Es besteht ferner das Risiko, dass erteilte Baugenehmigungen oder Zustimmungen widerrufen oder zurückgenommen oder mit weiteren Auflagen oder Bedingungen versehen werden. Auseinandersetzungen mit Nachbarn und Anliegern können die Erteilung von behördlichen Genehmigungen erheblich verzögern oder unter Umständen sogar verhindern. Diese Risiken können dazu führen, dass eine Veräußerung der Immobilie nicht, nicht zu dem erwarteten Veräußerungserlös oder nicht im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden kann oder keine Nutzung als Bestandsimmobilie erfolgen kann.

In den vorgenannten Fällen und aufgrund dadurch fehlender Erlöse aus Investitionen besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.2.4 Markt- und Wettbewerbsrisiken

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Grundstücken und Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die weder die Emittentin noch die anderen Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe beeinflussen kann/können. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot von konkurrierenden Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, eine geringere Mietnachfrage oder ein sinkendes Mietpreinsniveau. Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Immobilie und/oder auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös oder Mieterlöse haben.

Die Entwicklung des Marktes für gewerblich und/oder privat genutzte Immobilien und für Spezialimmobilien ist technologischen Änderungen unterworfen. Die Entwicklung neuer Technologien (Technologie-Wettbewerb z.B. im Bereich Energiespar-Contracting und intelligente Haussteuerung) und die Einflüsse neuer Erkenntnisse/Entwicklungen (z.B. in Bezug auf Bautechniken, Anforderungen an die Sicherheit und/oder Nachhaltigkeit von Immobilien oder Eignung/Nachfrage von Baustoffen) können sich auch negativ auf vorhandene und

neue Projekte und/oder Dienstleistungen, auf welche sich der Geschäftserfolg der IMMOVATION-Unternehmensgruppe stützt, auswirken.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass allgemeine Veränderungen in der jeweiligen Branche oder auch eine sinkende Akzeptanz in der Öffentlichkeit gegenüber den von der Emittentin und/oder ihren verbundenen Unternehmen verwendeten/ eingesetzten Techniken/Systemen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION-Unternehmensgruppe haben können. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin sowie verbundener Unternehmen führen.

Gleiches gilt, soweit sich das Verhalten der Marktteilnehmer aufgrund unvorhergesehener oder öffentlichkeitswirksamer bestandsgefährdender Entwicklungen/Ereignisse bei Wettbewerbern, insbesondere in Bezug auf gängige Finanzierungsinstrumente, Kaufpreiszahlungsmodelle und/oder Zahlungen nach Projektfortschritt nachteilig ändert.

Bei Verwirklichung eines oder mehrerer Markt- und/oder Wettbewerbsrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.2.5 Standortrisiken

Der Standort der Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/ Geruchsmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilie und damit auf die Vermarktungs- und/oder Vermietungssituation der Immobilie auswirken kann. Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilie auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten oder Versäumnisse von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös oder Mieterlös haben.

Bei Verwirklichung des Standortrisikos besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.6 Altlasten

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) auf dem Grundstück einer Immobilie können nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Projektgesellschaft bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erhebliche negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös oder nachhaltige Mieterlöse einer Immobilie haben. Bei Verwirklichung des Altlastenrisikos besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.7 Veräußerungs-/Nutzungs- und Betreiberrisiken

Der bei der Veräußerung einer Immobilie erzielbare Veräußerungserlös oder die im Rahmen der Nutzung oder des Betriebs der Immobilien erzielbaren Einnahmen sind von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren oder Nutzer oder Betreibern, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich bei einer Immobilie um eine Spezialimmobilie mit eingeschränktem Nutzerkreis handelt. Bei Verwirklichung einer oder mehrerer Veräußerungs-/Nutzungs- und Betreiberrisiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.8 Staatliche Regelungen in Immobilienbereich und Mieterschutz

Die Märkte, auf denen sich die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen bewegen, sind ständigen wirtschaftlichen und politischen Veränderungen unterworfen. Änderungen der bestehenden gesetzlichen Regelungen und eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Immobilienvorhaben im Inland können zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit sowie der Ertragslage der Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe führen. Derartige Änderungen bestehender gesetzlicher Regelungen können sich auch auf bestehende Investitionen auswirken (z.B. neue Vorgaben für zu Wohnzwecken genutzte Immobilien).

Insbesondere gesetzliche Vorgaben für den Verbraucherschutz (z.B. sog. Mietpreisbremse oder Voraussetzungen für Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs) und/oder staatliche Förderungen könnten die Grundlagen der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der gruppenangehörigen Unternehmen erheblich beeinträchtigen.

Bei einem oder mehreren regulatorischen Risiken besteht hinsichtlich der Emittentin das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.9 Investitionskosten und operative Kosten

Die Projektierung, der Bau, die Bestandhaltung und die eventuelle Veräußerung von Wohn-/Gewerbe- und/oder Spezial-Immobilien sind mit erheblichen Investitionskosten verbunden. Sollten die Investitionskosten für die Entwicklung, den Erwerb der Immobilien, für die Sicherung der Standorte oder Erlangung erforderlichen Genehmigungen steigen, kann sich die Rentabilität des Immobilien-Projektes verringern. Gleichermaßen kann sich der erzielbare Erlös aus Verkauf oder Nutzung verringern. Dementsprechend können steigende Investitionskosten bei der Projektentwicklung und Errichtung/Umbau von Immobilien die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen negativ beeinflussen.

Neben steigenden Investitionskosten besteht auch das Risiko, dass sich die operativen Kosten in einzelnen und/oder mehreren Geschäftsbereichen erhöhen. Denkbar ist vor allem eine Erhöhung der Personal- und/oder Materialkosten sowie außerplanmäßige werterhaltende oder –steigernde Maßnahmen. Für den Fall, dass die eingeplanten Mittel aufgrund von hohen außerplanmäßigen Kosten nicht zur Gänze ausreichen sollten, gehen die zusätzlichen Kosten zu Lasten der Ertragslage und verschlechtern die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des verbundenen Unternehmens und mittelbar der Emittentin.

Sowohl bei einer Erhöhung der Investitionskosten als auch der operativen Kosten besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.10 Vermietungs- und Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Nutzung und/oder Verwertung von Immobilien besteht das Risiko, dass vermietbare Flächen (bei Erstnutzung oder Folgenutzungen) mangels Mieterinteresse/Nachfrage nicht oder nur teilweise vermietet werden. Geringe Nachfrage könnte die Emittentin und/oder gruppenangehörige Unternehmen veranlassen, Immobilien zu weniger wirtschaftlich vorteilhaften Konditionen zu vermieten/zu veräußern, oder an weniger solvente Vertragspartner zu vermieten/zu veräußern. Insoweit besteht das Risiko verminderter Einnahmen oder von Ertragsausfällen.

Bei Realisierung des Vermietungs- und/oder Leerstandsrisikos besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.11 Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien

Für nachhaltige Investitionen in Immobilien sind auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den im Bestand gehaltenen Immobilien durchzuführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Nutzer/Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Dies kann unmittelbar negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben und dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.12 Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin und/oder andere Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit oder als Eigentümer von Immobilien für vermeintlich oder tatsächlich verursachte Schäden in Anspruch genommen wird/werden, die nicht versichert oder versicherbar sind. Bei versicherten Schadensfällen sind vereinbarte Selbstbehalte und gegebenenfalls höhere Beitragsleistungen nach dem Eintritt eines Versicherungsfalles unmittelbar und/oder mittelbar von der Emittentin zu tragen.

Es besteht ferner das Risiko, dass der Versicherer eine Einstandspflicht ablehnt und ein Rechtsstreit gegen den Versicherer angestrengt werden muss. Auch kann nach einem Schadensfall der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, so dass bestimmte Risiken nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären. Weitere Schäden müssten folglich von der Emittentin selbst und/oder von verbundenen Unternehmen getragen werden. Dies kann unmittelbar negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben und dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.2.13 Höhere Gewalt

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, Terroranschläge, Flugzeugabstürze oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilien betreffen. Jedes dieser Ereignisse kann die Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen mindern oder gar zur Insolvenz der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen führen, so dass die Emittentin ihren Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann.

#### 2.2.2.14 Kooperationen, Umstrukturierungen und Auslagerung

Soweit die Emittentin oder verbundene Unternehmen einzelne oder mehrere Tätigkeitsbereiche in Kooperationsunternehmen auslagern oder verwirklichen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mit der Kooperation verfolgten Ziele nicht erreicht werden und daraus nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen resultieren.

Dasselbe gilt, soweit innerhalb des Konzerns Umstrukturierungen vorgenommen werden. Auch können sich Risiken, denen die Emittentin bisher mittelbar ausgesetzt war, als Folge von Umstrukturierungen direkt bei der Emittentin verwirklichen und nachteilige Folgen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Ferner besteht im Rahmen von Kooperationen das Risiko, dass das den jeweiligen Kooperationspartnern zugänglich gemachte Wissen vertragswidrig verwendet wird und die Wettbewerbsposition der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen beeinträchtigt wird.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.3 Finanzierungsrisiken

#### 2.2.3.1 Finanzierung der Geschäftstätigkeit

Für den weiteren Auf- und Ausbau der Geschäftstätigkeit wird die IMMOVATION-Unternehmensgruppe gegebenenfalls weitere finanzielle Mittel benötigen. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die Emittentin und/oder ihre verbundenen Unternehmen weitere finanzielle Mittel von ihrem Anteilseigner oder sonstigen Dritten (wie z. B. Banken, institutionellen Investoren) erhalten werden. Institutionelle Investoren können sich z. B. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen aus dem Markt zurückziehen und ggf. keine Projekte mehr finanzieren oder kaufen oder dies nur noch zu erheblichen Abschlägen tun.

Sollten die Emittentin und/oder ihre verbundenen Unternehmen die für die weitere Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit erforderlichen finanziellen Mittel weder selbst erwirtschaften noch von dem Anteilseigner oder sonstigen Dritten erhalten, kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ihnen auswirken. Im ungünstigsten Fall kann dies zur Insolvenz der Emittentin und gruppenangehöriger Unternehmen führen.

Des Weiteren ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit von Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe auch von der Nachfrage von Anlegern nach deren Kapitalanlageprodukten abhängig. Eine rückläufige Nachfrage kann die Kapitalbeschaffung der gruppenangehörigen Unternehmen beeinträchtigen.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.3.2 Finanzierung der Projekte

Die Projektierung und die Realisierung von Immobilienprojekten sind mit hohen Vorlauf- und Investitionskosten und infolgedessen mit einem erheblichen Finanzierungsbedarf verbunden. Gutachten, Genehmigungsverfahren, Rechtsberatung, Standortsicherung binden liquide Mittel.

Soweit eine große Anzahl von Projekten gleichzeitig erschlossen wird, ohne dass bereits im Rahmen von Anschlussfinanzierungen weitere liquide Mittel bereitgestellt werden, kann dies zu einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf bei dem jeweiligen Projekt führen, was die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder ihrer verbundenen Unternehmen nachteilig beeinflussen kann. Gleiches gilt, falls die Emittentin und/oder ihre verbundenen Unternehmen nicht in der Lage sind, die Anschlussfinanzierung – in welcher Form auch immer – fristgerecht und/oder in ausreichender Höhe sicherzustellen oder die finanzierenden Banken die Anschlussfinanzierung nicht wie geplant auszahlen. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.3.3 Fremdfinanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Projekte und Unternehmen im Immobilienbereich sind oft in hohem Umfang fremdkapitalfinanziert. Dies trifft auch auf die Emittentin und viele ihrer verbundenen Unternehmen zu. Aus diesem Grund sind diese für nachteilige Zinsänderungen und ansteigende Betriebsausgaben anfälliger als Projekte und Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Gleiches gilt für eine etwaige zukünftige Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln. Dies kann verstärkt dazu führen, dass im Bestand gehaltene Immobilien nicht mehr die Ertragskraft haben, um die zukünftige Bewirtschaftung und den Kapitalbedarf zu finanzieren. Als Folge kann es wiederum zu restriktiven finanziellen und betrieblichen Auflagen der finanzierenden Banken kommen. Dies kann sich negativ auf die Zins- und/oder Tilgungszahlungen und/oder Projektgesellschaften an die Emittentin und/oder an andere gruppenangehörigen Unternehmen auswirken. Auch kann der Wert der jeweiligen Projektgesellschaft und somit auch der Wert der Investitionen der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen beträchtlich reduziert oder ganz vernichtet werden.

Veränderungen der Zinssätze wirken sich darüber hinaus unter Umständen auch auf den jeweiligen Diskontierungssatz aus, der zur Bewertung der Projekte und Unternehmen heranzuziehen ist. Deshalb kann diese Bewertung Schwankungen ausgesetzt sein. Dies kann sich negativ auf die Preise auswirken, die sich bei einer Veräußerung entwickelter Projekte/Immobilien erzielen lassen. Es besteht dadurch insgesamt das Risiko, dass die Emittentin die kalkulierten Rückflüsse zur Sicherstellung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger nicht erwirtschaften kann.

Gegenwärtig bestehende Fremdfinanzierungen (z.B. Darlehensverträge oder Schuldverschreibungen/Anleihen) sehen mehrfache Kündigungsrechte vor, etwa dann, wenn sich die Bonität der betroffenen Gesellschaft verschlechtert. Macht das jeweilige Kreditinstitut hiervon Gebrauch und ist keine anderweitige Fremdfinanzierung erhältlich, kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben. Gleiches kann für zukünftige Darlehensverträge gelten.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **2.2.3.4 Eigenkapitalausstattung**

Soweit die Emittentin für den Ausbau ihrer Geschäftstätigkeit und/oder deren Aufrechterhaltung weiteres Eigenkapital benötigen sollte, besteht seitens des Anteilseigners der Emittentin keine vertragliche Verpflichtung, entsprechende Eigenmittel bereitzustellen. Demzufolge ist nicht sichergestellt, dass in diesem Fall bei der Emittentin eine Erhöhung des Grundkapitals erfolgt. Das kann sich negativ auf die Eigenkapitalausstattung der Emittentin auswirken und es besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **2.2.3.5 Laufzeitkongruenzen**

Zwischen den Investitionen der Emittentin und der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung sowie bereits emittierten Schuldverschreibungen gruppenangehöriger Unternehmen besteht regelmäßig keine Laufzeitkongruenz. Die Emittentin wird daher möglicherweise darauf angewiesen sein, eine Anschlussfinanzierung in Anspruch zu nehmen und/oder im Einzelfall Anteile an Projektgesellschaften oder anderweitige Forderungen aus ihren Investitionen frühzeitig zu veräußern. Dabei besteht grundsätzlich das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingt, eine Anschlussfinanzierung zu bekommen. Auch besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Beteiligungen oder anderweitige Forderungen aus ihren Investitionen nicht oder nicht fristgerecht veräußern kann und den für die Bedienung ihrer Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen notwendigen Veräußerungserlös nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichender Höhe am Markt erzielt.

Gleiches gilt für verbundene Unternehmen, die Kapitalanlageprodukte emittiert haben. Insofern können fehlende Laufzeitkongruenzen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen negativ beeinflussen. Dies kann un-/mittelbar negative Auswirkungen auf das Ergebnis der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben und dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **2.2.3.6 Emissionstätigkeit**

Die Finanzierung und Refinanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie von verbundenen Unternehmen ist maßgeblich von der Nachfrage von Anlegern nach deren Kapitalanlagen im Immobilienbereich abhängig. Eine allgemein rückläufige Nachfrage kann die Kapitalbeschaffung der Emittentin sowie verbundener Unternehmen beeinträchtigen. Ebenfalls kann die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln, wie etwa die Emission der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung, die zukünftigen Finanzierungsmöglichkeiten einschränken. Auch ist die erfolgreiche Platzierung weiterer Kapitalanlageprodukte von der Einhaltung der Verpflichtungen der Emittentin aus der prospektgegenständlichen Anleihe sowie weiteren früher bereits platzierten Schuldverschreibungen sowie unter Umständen auch von der Einhaltung der Verpflichtungen verbundener Unternehmen aus deren Kapitalanlageprodukten abhängig, da dies direkte Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin haben kann.

Ferner sind die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen dem Risiko ausgesetzt, dass sie von den Erwerbern der Kapitalanlagen wegen vermeintlicher oder tatsächlicher Prospektmängel und/oder Vermittlungsfehler haftbar gemacht werden. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare und unabwendbare Risiken oder in der Vergangenheit nicht erkannte Risiken eintreten, so dass eine Inanspruchnahme der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen durch Erwerber der jeweiligen Kapitalanlagen nicht ausgeschlossen werden kann.

Soweit für den Vertrieb oder die Verwaltung bestimmter Anlageklassen oder in der Vergangenheit emittierter Kapitalanlageprodukte derzeit oder künftig die erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Emittentin und/oder für ihre verbundenen Unternehmen nicht erteilt werden oder bereits erteilte Genehmigungen wieder entzogen werden, besteht das Risiko, dass der Vertrieb einzelner Anlageklassen ganz oder teilweise eingestellt werden muss, oder bei Erlangen oder Aufrechterhaltung künftig gegebenenfalls erforderlicher Genehmigungen einzelne Anlageklassen nur bestimmten Anlegern oder nur zu unattraktiven Konditionen angeboten werden können.

Die vorgenannten Risiken können zu einer Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder von verbundenen Unternehmen führen. Dabei kann die negative Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbundener Unternehmen sich zusätzlich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Dadurch besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### 2.2.3.7 Kreditpolitik der finanzierenden Banken

Mehrere Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, darunter auch die Emittentin, sind im Rahmen der Geschäftstätigkeit in nennenswertem Umfang auf Fremdfinanzierungsmittel angewiesen. Für den Fall, dass die finanzierenden Banken ihre Kreditpolitik, z. B. aufgrund zunehmender Risiken auf den Finanzmärkten oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, in Zukunft restriktiver gestalten, besteht für die betroffenen Unternehmen das Risiko unzureichender Kapitalbeschaffung. Gleiches gilt sinngemäß, wenn und soweit die derzeit bestehenden Finanzierungen nur zu ungünstigen Konditionen fortgesetzt oder nicht vergleichbar um finanziert werden können und/oder bestehende Finanzierungsbeziehungen vorzeitig beendet werden. Ferner ist der Einsatz bestimmter Finanzierungsinstrumente im Einzelfall von der vorherigen schriftlichen Zustimmung bestimmter Fremdkapitalgeber der Emittentin abhängig. Aufgrund der damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

## 2.2.4 Personalrisiken

### 2.2.4.1 Organisations- und Personalrisiko

Die fortwährenden und dynamischen Änderungen des Immobilien-Marktes erfordern sowohl von der Emittentin, als auch anderen gruppenangehörigen Unternehmen eine permanente Anpassung der Strukturen – sowohl im personellen Bereich als auch hinsichtlich der Infrastruktur. Das birgt das Risiko von Fehlentscheidungen im Organisations- und Personalaufbau. Auch ergibt sich daraus eine starke Abhängigkeit von dem zur Verfügung stehenden Personal und dessen Ausbildungsstand. Aufgrund eines teilweise vorhandenen Fachkräftemangels besteht stellenweise ein intensiver Wettbewerb auf dem Personalmarkt, der zu höheren Kosten führen kann. Darüber hinaus kann es zu aggressiven Versuchen von Mitbewerbern kommen, Führungskräfte oder sonstiges Fachpersonal abzuwerben. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass neue Projekte nicht oder nur zeitverzögert umgesetzt und Aufträge nicht angenommen oder bestehende Aufträge nicht in der erforderlichen Zeit und/oder Qualität abgearbeitet oder dass neue Technologien/Methoden nur zeitverzögert weiterentwickelt werden können. Dies wiederum kann zu erheblichen Schadensersatzforderungen seitens der Auftraggeber führen. Die vorstehend beschriebenen Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen auswirken und es besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.4.2 Management und Schlüsselpersonenrisiko

Sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene von verbundenen Unternehmen können Fehler des jeweiligen Managements nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese können zu unvorhergesehenen Kosten führen, die die Ergebnisse der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen nachteilig beeinflussen und im schlechtesten Fall zur Insolvenz der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen führen. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und IMMOVATION-Unternehmensgruppe hängt daher in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des Managements ab.

Durch den Verlust von Kompetenzträgern mit entsprechenden Schlüsselqualifikationen (sowohl auf Ebene der Emittentin als auch auf Ebene der verbundenen Unternehmen) besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht. Können diese Kompetenzträger nicht dauerhaft durch qualifizierte Mitarbeiter ersetzt werden, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben. Es besteht somit das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **2.2.4.3 Angaben und Aussagen Dritter**

Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin und anderer gruppenangehöriger Unternehmen werden gegebenenfalls externe Berater hinzugezogen. Zu diesen Beratern gehören unter anderem Finanz-, Rechts- und Steuer- sowie technische Berater und Umweltexperten. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Einschätzungen und Wertungen dieser externen Berater (z. B. Wertgutachten) vom tatsächlichen Zustand beziehungsweise von der zukünftigen Entwicklung abweichen können.

Die Emittentin und/oder verbundene Unternehmen sind unter Umständen nicht in der Lage, zu prüfen, ob diese Quellen richtig und vollständig und nicht etwa in sinnentstellender Weise verkürzt wiedergegeben werden. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass es sich dabei ausschließlich um subjektive Einschätzungen und Schlussfolgerungen handeln kann. Soweit die tatsächlichen Verhältnisse von den subjektiven Einschätzungen und Schlussfolgerungen Dritter abweichen, kann dies unmittelbar und/oder mittelbar negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und/oder verbundener Unternehmen haben. Dies kann unmittelbar dazu führen, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

#### **2.2.4.4 Interessenkonflikte**

Wegen der bestehenden Personenidentität des Alleinvorstandes und Alleinaktionärs der Emittentin besteht die Möglichkeit eines Interessenkonflikts in Bezug auf seine Tätigkeit als Vorstand und die Übernahme von Leitungsfunktionen bei anderen gruppenangehörigen Unternehmen.

Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass er bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde oder Entscheidungen Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen werden. Im gleichen Maße können hierdurch auch die Erträge der Emittentin – und damit die der Anleger – betroffen sein. Gleiches gilt in Bezug auf die Tätigkeit von Prokuristen der Emittentin, die auch in Leistungspositionen bei anderen gruppenangehörigen Unternehmen tätig sind.

Im Übrigen unterhält die Emittentin mit einem anderen Unternehmen, deren Anteilseigner auch der Alleinaktionär und Alleinvorstand der Emittentin ist, Leistungsbeziehungen.

## 2.2.5 Rechtliche und steuerliche Risiken

### 2.2.5.1 Allgemeine Gesetzgebung

Zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospektes geltenden nationalen und ausländischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Änderungen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin und andere gruppenangehöriger Unternehmen auswirken.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen und/oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin und/oder verbundene Unternehmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen sind.

### 2.2.5.2 Haftungsverhältnisse gegenüber anderen Unternehmen

Die Emittentin ist zugunsten vollkonsolidierter und nicht voll konsolidierter Unternehmen gegenüber inländischen Kreditinstituten mehrere Haftungs- und Gewährleistungsverpflichtungen eingegangen. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass sie aus derartigen Haftungsverhältnissen auf Leistungen oder Zahlungen in Anspruch genommen wird und eine Inanspruchnahme zu negativen Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen kann. Durch eine vermehrte und/oder großvolumige Inanspruchnahme potenziert sich das Risiko entsprechend. In diesen Fällen und aufgrund dadurch fehlender Erlöse aus Investitionen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.5.3 Steuerliche Risiken

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können nachteilige Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder Ertragslage der Emittentin sowie verbundener Unternehmen haben. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Betriebsprüfung aufgrund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden, insbesondere in Bezug auf steuerliche Organschaftsverhältnisse, die Emittentin und/oder verbundene Unternehmen Steuernachzahlungen zu leisten haben.

In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

## 2.2.6 Investitions- und Beteiligungsrisiken

Zum Datum des Prospektes ist noch keine konkrete Festlegung künftiger Investitionsvorhaben erfolgt, in die das Anleihekaptial investiert werden soll. Folglich ist deren Prüfung durch die Anleger nicht möglich. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hängt auch von den wirtschaftlichen Entwicklungen der einzelnen künftigen Investitionsvorhaben ab und damit auch von der Auswahl der jeweiligen Projekte, in die investiert werden soll. Hier besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen ungünstige Investitionen und/oder Projekte ausgewählt wurden und/oder noch werden und/oder die ausgewählten Investitionen und/oder Projekte sich negativ entwickeln, so dass von der Emittentin weniger Gewinne als geplant oder gar Verluste erwirtschaftet werden.

Darüber hinaus investiert die Emittentin in Bestandsimmobilien oder Projekte aus unterschiedlichen Immobilienbereichen. Gegebenenfalls wird sie in weitere Projekte sowie in Projekte in weiteren Tätigkeitsbereichen investieren. Die Investitionen beinhalten bei außerplanmäßiger Entwicklung das Risiko, dass Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswerterhöhungen und Veräußerungsgewinnen nicht in der geplanten Höhe, nicht dauerhaft, nicht fristgerecht oder überhaupt nicht realisiert werden können. Eine außerplanmäßige Entwicklung ist bei der Realisierung von Marktrisiken, operativen Risiken, Finanzierungsrisiken, Personalrisiken, rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken, Forschungs- und Entwicklungsrisiken sowie der Investitions- und Beteiligungsrisiken (einzeln oder kumulativ) denkbar. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von negativen Geschäftsentwicklungen und/oder Insolvenzen der verbundenen Unternehmen wertberichtigt werden müssen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Auch hat die Emittentin mit gruppenangehörigen Unternehmen jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, so dass sie etwaige Verluste dieser Unternehmen zu tragen hat.

Ferner besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten vorhanden sind, in die die Emittentin investieren kann.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass die Bedienung der Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche durch die Emittentin gegenüber ihren Anlegern nicht, nicht fristgerecht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen kann.

### 2.2.7 Liquidität

Die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung des Anleihekapitals setzen die Schaffung und Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität bei der Emittentin voraus. Liquiditätsrisiken bestehen grundsätzlich als Konsequenz der Marktrisiken, der operativen Risiken, der Finanzierungsrisiken, der Personalrisiken, der rechtlichen und steuerrechtlichen Risiken sowie der Investitions- und Beteiligungsrisiken.

Insbesondere bestehen potenzielle Liquiditätsrisiken in der zeitlichen Verschiebung von Projektfinanzierungen, -realisierungen und -verkäufen. Da der Zeitpunkt und die Höhe dieser Ereignisse immer vom Verhandlungsverlauf und vom aktuellen Marktumfeld abhängig sind, kann es zu unvorhergesehenen Verzögerungen sowie Ertragsausfällen kommen.

Weitere mögliche Liquiditätsrisiken bestehen beispielsweise bei fälligen Darlehen oder aufgrund fehlender Laufzeitkongruenzen oder bei der Sicherung von Projektrechten, bei der hohe Zahlungen erforderlich sein können.

Es besteht somit grundsätzlich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin möglicherweise die Zahlung von Zinsen und/oder die Rückzahlung des Anleihekapitals an die Anleger nicht, nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt.

## 2.3 Wertpapierbezogene Risiken

### 2.3.1 Rechte aus der Schuldverschreibung

Eine Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Anleiheschuldnerin und gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Hauptversammlung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Anleiheschuldnerin ausüben. Es können beispielsweise in der Hauptversammlung Beschlüsse getroffen werden, die sich als nachteilig für den einzelnen Anleger darstellen können.

### 2.3.2 Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle

Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Schuldverschreibung bedient werden. Schuldverschreibungen unterliegen keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin und/oder die von ihr gewählte Mittelverwendung nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz oder Ertragslage der Emittentin haben. Es besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Schuldverschreibung bedient werden können.

### 2.3.3 Rating

Eine Beurteilung der Bonität der Emittentin ist ausschließlich anhand dieses Prospektes möglich. Für die Emittentin wurden bis zum Datum des Prospektes kein öffentliches unabhängiges Rating zur Bewertung ihrer jeweiligen Zahlungsfähigkeit und kein Emissionsrating in Bezug auf die angebotene Schuldverschreibung durchgeführt.

### 2.3.4 Kürzungs- und Schließungsmöglichkeit

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, das Angebot der Schuldverschreibung vorzeitig zu schließen und/oder Zeichnungen der Teilschuldverschreibungen zu kürzen, insbesondere wenn es zu einer Überzeichnung kommt. Insoweit besteht das Risiko, dass den Anlegern nicht die gezeichnete Anzahl von Teilschuldverschreibungen zugeteilt wird.

Stellt die Emittentin die Platzierung der Schuldverschreibung vor der Zeichnung des gesamten Emissionsbetrags ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zugrunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht die angestrebten Zinszahlungen und die für die Rückzahlung des Anleihekaptals nötigen Beträge erwirtschaften kann und die Teilschuldverschreibungen eine geringere als die bei der Zeichnung erwartete Rendite aufweisen.

### 2.3.5 Bonitätsrisiko

Die Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Nennbetrag und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig. Die Zahlungsfähigkeit der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren wie beispielsweise der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, dem branchenbezogenen Klima oder der künftigen Ertrags- und Profitabilitätsentwicklung der Emittentin ab. Eine negative Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren kann zu Verzögerungen der Zahlungen an die Anleger oder sogar zum Ausfall der Rückzahlung führen.

### 2.3.6 Emissionskosten

Das eingezahlte Anleihekaptal wird auch zum Ausgleich der mit dem prospektgegenständlichen Angebot verbundenen Kosten verwendet und steht folglich nicht in seiner Gesamtheit für Investitionen zur Verfügung. Bei einer eventuell notwendigen Intensivierung der Vertriebsmaßnahmen wäre die Emittentin möglicherweise darauf angewiesen, höhere als die kalkulierten Vertriebsprovisionen zu vereinbaren, wodurch die platzierungsabhängigen Nebenkosten ansteigen würden und sich dieser Sachverhalt negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.

Auch würde sich das Verhältnis von Emissionskosten zu Emissionserlös nachteilig verändern, sofern die Emission vorzeitig geschlossen wird und weniger platziert würde als zum Datum des Prospektes geplant. Dieser Sachverhalt kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### 2.3.7 Vertriebsrisiko

Mit dem Vertrieb der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibung beabsichtigt die Emittentin die zur Unternehmensgruppe gehörende iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH zu beauftragen. Platzierungsgarantien bestehen nicht.

Insoweit besteht für die Schuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die Schuldverschreibung nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird sowie mangels eines ausreichenden Emissionserlöses auch aufgrund der Kostenbelastung nicht genügend anlagefähiges Kapital zur Verfügung steht. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass nur ungenügend Anleihekaptal für Investitionen zur Verfügung steht und die Emittentin die geplanten Investitionen gegebenenfalls nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann. In einem solchen Fall wären die bereits ausgelösten Kosten, z.B. für Prospekterstellung unwiederbringlich verloren.

### 2.3.8 Bindungsfrist/Veräußerbarkeit/Kursrisiko

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der angebotenen Teilschuldverschreibungen unterliegt einer Bindungsdauer bis zum 30. September 2024. Eine vorzeitige Veräußerung der Teilschuldverschreibungen ist grundsätzlich möglich. Diese ist jedoch stark eingeschränkt, da die Anleihe nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Eine solche Notierung ist auch nicht vorgesehen. Bei Anleiheinvestoren, die während der Laufzeit der Anleihe Teilschuldverschreibungen verkaufen möchten, besteht daher das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger geringen Marktpreis verkauft werden können. Darüber hinaus kann der Marktpreis bei einem freihändigen Verkauf auch von dem allgemeinen Kapitalmarktzinsniveau abhängig sein. Als Folge kann der Anleger einen geringeren Marktpreis als den Nennwert oder den voraussichtlichen Rückzahlungsbetrag erzielen.

### 2.3.9 Aufnahme weiteren Kapitals

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit oder im Rang vor der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung steht. Es besteht das Risiko, dass durch die Aufnahme weiteren Kapitals, z. B. durch Begeben einer weiteren Anleihe und der damit einhergehenden Steigerung der Anzahl der Anleger im Falle von Liquiditätsengpässen bei der Emittentin Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche einzelner Anleger nicht, nicht in geplanter Höhe oder nicht fristgerecht bedient werden können.

### 2.3.10 Vorzeitige Rückzahlung

Der Emittentin wird in den Anleihebedingungen der Schuldverschreibung das Recht eingeräumt, die Schuldverschreibung vor Ablauf der Laufzeit zum Ende einer Zinsperiode zu kündigen (ordentliches Kündigungsrecht). Ein solches ordentliches Kündigungsrecht wird den Anlegern nicht eingeräumt. Sofern die Emittentin von ihrem Recht zur Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibung Gebrauch macht, besteht für die Anleger das Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen eine geringere als die bis zum Ende der Laufzeit erwartete Rendite ausweisen. Insoweit würden im Falle der Kündigung nach deren Wirksamkeit keine weiteren Zinszahlungen erfolgen und die Summe der Zinszahlungen über die Laufzeit geringer ausfallen als bei Ablauf der jeweils ursprünglichen Laufzeit. Weiterhin könnte im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin ein geringerer Rückzahlungsbetrag realisiert werden als bei einer privaten Weiterveräußerung der Teilschuldverschreibungen zu mehr als dem Nennbetrag.

### 2.3.11 Mehrheitsbeschluss Anleihegläubiger

Die Anleihegläubiger sind berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Teilschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Abstimmungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Für Änderungen der Anleihebedingungen ist die Zustimmung der Emittentin erforderlich.

### 2.3.12 Fremdfinanzierung

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Teilschuldverschreibungen erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag sowie etwaiger Zinszahlungen durch die Emittentin.

### 2.3.13 Steuerliche Risiken

Die in diesem Wertpapierprospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospektes wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Derartige Änderungen können sich nachteilig auf die Nachsteuerrendite der Anleger auswirken.

### 2.3.14 Kosten bei ausländischen Anlegern

Es existieren keine Zahlstellen außerhalb Deutschlands. Insoweit besteht für Anleger mit Wohnsitz außerhalb Deutschlands und/oder mit einer Kontoverbindung außerhalb Deutschlands das Risiko, dass der Erwerb der Teilschuldverschreibungen und die Abwicklung von Zins- und Rückzahlungen nur über eine Bank von internationalem Rang erfolgen können und vor dem Erwerb die Einrichtung eines Kontos bei einer Bank von internationalem Rang in Deutschland oder außerhalb Deutschlands erforderlich sein kann. Demnach können mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen und der Abwicklung der Zahlungen weitere Kosten verbunden sein und die Rendite kann geringer als erwartet ausfallen. Darüber hinaus können Anleger, die ihren Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland haben, zur Durchsetzung ihrer Rechte aus den Teilschuldverschreibungen gezwungen sein, einen mit dem deutschen Recht vertrauten Rechtsberater zu beauftragen. Denn für alle mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte und Pflichten ist ausschließlich deutsches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts maßgeblich. Hierdurch können den Anlegern weitere Kosten entstehen.

### 2.3.15 Abstandnahme von der Zeichnung

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, dass Anleger ihre Zeichnungsanträge zurückziehen können. Insoweit behält sich die Emittentin das Recht vor, im Falle der Nicht- und/oder nicht fristgerechten Erfüllung der Einzahlungspflicht der Anleger den Ausgleich des hierdurch entstandenen Schadens geltend zu machen.

### 2.3.16 Inflationsrisiko

Für den Anleger besteht ein Inflationsrisiko. Bei einer fest verzinslichen Schuldverschreibung sinkt die inflationsbereinigte Rendite auf die Zinszahlungen mit steigender Inflation.

### 2.3.17 Qualifizierte Beratung

Die Ausführungen in diesem Prospekt ersetzen nicht eine gegebenenfalls notwendige qualifizierte Beratung durch einen Fachmann. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Abschnitt oder Prospekt getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können.

Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Teilschuldverschreibungen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen.

## 2.4 Abschließender Hinweis

In der Praxis sind weitere Risiken denkbar, deren Eintreten man im Vorfeld nur schwer vorhersehen kann. Es ist durchaus denkbar, dass weitere oder andere Risiken auftreten, deren einzelner Eintritt oder das kumulative Zusammenwirken erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber ihren Anlegern zu bedienen.

## 3. Beschreibung der Emittentin

### 3.1 Unternehmensgeschichte

Der Gründer und Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, ist seit 30 Jahren im deutschen Immobilienmarkt tätig. Mit Gründung seines ersten Unternehmens im Jahr 1988 führt er die Familientradition im Bereich Finanzdienstleistungen mit Schwerpunkt Immobilien bereits in vierter Generation fort. Mit Beginn der Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen legte er den Grundstein für den Auf- und Ausbau der heutigen IMMOVATION-Unternehmensgruppe.

Die Vorgängergesellschaft der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde am 01. April 1996 von Dipl.-Kfm. Lars Bergmann als IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH gegründet. Durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 21. Dezember 2001 und vom 29. Mai 2002 wurde die Gesellschaft im Wege des Formwechsels in die IMMOVATION Immobilien Handels AG (im Folgenden auch kurz „IMMOVATION AG“) umgewandelt.

Seit der Gründung der IMMOVATION AG ist das Unternehmen kontinuierlich gewachsen. Unter dem Dach der IMMOVATION AG ist bis zum Jahr 2018 ein Konzern aus 21 Firmen mit rund 90 Mitarbeitern entstanden. Am Sitz des Unternehmens in Kassel arbeitet heute ein Team aus Immobilien-, Finanz-, Bau- und Facility Management-Experten.

**Die Historie der IMMOVATION-Unternehmensgruppe stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:**

#### 1988 – Der Anfang

Beginn der Selbstständigkeit von Lars Bergmann, Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen

#### 1996 – Gründung IMMOVATION

Lars Bergmann gründet die IMMOVATION Kapitalanlagen-Vertriebs GmbH, die Vorgängerin der IMMOVATION Immobilien Handels AG

#### 2001 – Gründung IMMOVATION AG

Gesellschafterbeschluss zur Umwandlung in IMMOVATION Immobilien Handels AG

Zweck: Projektierung und Vertrieb von Immobilien und Kapitalanlagen

#### ab 2004 – Emissionen

2004: Genussrechte 1. Tranche – Platzierung beendet

2008: Genussrechte 2. Tranche – Platzierung beendet

2014: Genussrechte 3. Tranche – Platzierung beendet

Platzierungssumme der Genussrechte: ca. EUR 94 Mio. bis 31.12.2017: Gesamt-Kapitalrückfluss und Zinszahlungen für die 1., 2. und 3. Genussrechts-Tranche – ca. EUR 89,0 Mio.

2006: Immobilien-Fonds 1. KG:  
EUR 25 Mio. Investitionsvolumen

2009: Immobilien-Fonds 2. KG:  
EUR 45 Mio. Investitionsvolumen

2010: Immobilien-Fonds 3. KG:  
EUR 70 Mio. Investitionsvolumen

bis 31.12.2017: Gesamt-Kapitalrückfluss durch prospektgemäße Entnahmen aus den Immobilienfonds der 1., 2. und 3. KG ca. EUR 25,0 Mio.

#### 2009 – Gründung Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK)

2009: Kauf des Salamander-Areals

2012: Gründung Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH <sup>1</sup>

2013: Gründung Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH <sup>1</sup>

2013: Gründung IPSAK Energie GmbH <sup>1</sup>

2013: Gründung Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH <sup>1</sup>

#### ab 2012 – Anleihen

2012: Anleihe IPSAK mbH: EUR 30 Mio. platziert

2015: 1. Anleihe Immokles AG: EUR 35 Mio. platziert

2016: 2. Anleihe Immokles AG: EUR 45 Mio. platziert

#### 2014 – Gründung Immokles AG

12.2014: Gründung Immobilien-Projekt Lingner Altstadtpark Dresden GmbH <sup>2</sup>

12.2014: Gründung Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH <sup>2</sup>

09.2016: Gründung Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH <sup>2</sup>

(1) Tochtergesellschaft der IPSAK GmbH

(2) Tochtergesellschaft der Immokles AG

## 3.2 Geschäftsüberblick

### 3.2.1 Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

Das Geschäftsmodell der IMMOVATION-Unternehmensgruppe besteht aus einem breit gefächerten Leistungsangebot rund um die Immobilie. Ein Team aus rund 90 Mitarbeitern in den einzelnen Gesellschaften der Emittentin bearbeitet die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist auf vier Säulen, den Haupttätigkeitsbereichen, aufgebaut:

1. Die Projektierung klassischer Revitalisierungsobjekte und urbaner Entwicklungsgrundstücke mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien. Einzel- und Globalverkauf von Eigentumswohnungen.
2. An- und Verkauf von Immobilien und Portfolien in Deutschland; gegebenenfalls mit anschließender Aufwertung durch bauliche Optimierung und deren Verkauf mit Gewinn (Value-Add).
3. Ausbau und Management des Immobilienbestandes aus Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Einnahmen aus deren Vermietung.
4. Die Konzeption und Emission von Beteiligungen für private und institutionelle Investoren

Die Emittentin ist entweder selbst oder durch ihre verbundenen Unternehmen tätig. Bis auf die IMMOVATION AG (Holding-Funktion) erfüllen die einzelnen Gesellschaften jeweils spezifische Service- oder projektbezogene Aufgaben. Die vielfältigen Aktivitätsfelder der Unternehmensgruppe werden kontinuierlich weiterentwickelt.

Besonders wichtige Rollen für die Wertschöpfung der Unternehmensgruppe spielen die Tochtergesellschaften GLOBAL CONZEPT GmbH und die ex ante GmbH. Die GLOBAL CONZEPT ist zuständig für Architektur, Projektierung und Realisierung aller Bauprojekte und die ex ante ist Verwalterin und Facility Managerin des gesamten Immobilienbestandes der Unternehmensgruppe. Die 2014 gegründete Immokles AG erfüllt wesentliche Funktionen in den Bereichen Ankauf, Projektierung, Revitalisierung, Sanierung, Verwaltung und dem strukturierten Verkauf von Immobilien-Liegenschaften.

Der Firmensitz der Emittentin ist Kassel, Hessen. Dort werden zwei Bürogebäude unterhalten. Darüber hinaus unterhält die IMMOVATION-Unternehmensgruppe (unselbständige) Niederlassungen in Kornwestheim (bei Stuttgart), Dresden und Salzgitter.

## Wesentliche Elemente der Wertschöpfung durch die Emittentin sind:

### KAUFEN

- Analyse des deutschen Immobilienmarktes, mit den Schwerpunkten Wohnimmobilien, Revitalisierungsobjekte, Entwicklungsgrundstücke.
- Identifikation chancenreicher Investmentpotenziale in strukturstarken Städten und Regionen.
- Steuerung des gesamten Ankaufsprozesses inklusive Due Diligence.
- Vorbereitung von Investmententscheidungen mit Wertsteigerungspotenzial.

### BAUEN

- Projektentwicklung und -Steuerung: Sanierung, Umbau, Neubau inklusive aller Architektur-, Planungs-, Management- und Bauleistungen.
- Wertschöpfung durch Bestandsentwicklung, zusätzliche Flächen u.a. durch Ausbau und Aufstockung.
- Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsimmobilien.

### HALTEN

- Bestandshaltung mit mittelfristiger Haltedauer sowie langfristiger Haltedauer einzelner Premium-Objekte.
- Vermietungs-Management – Regelung aller Mietangelegenheiten kaufmännisch, technisch und rechtlich, Leerstands-Management, Ausschöpfen des Mietsteigerungspotenzials.
- Technisches Gebäude-Management – Instandhaltung, Koordination und Kontrolle von Leistungen, Optimierung der Betriebskosten.

### VERKAUFEN

- Monitoring der Immobilienmärkte in Deutschland, regionale Preisentwicklung, Trends.
- Akquisition und Kontaktpflege mit Käufern (Eigennutzer) und Investoren.
- Immobilien-Verkauf inkl. Koordination des Marketings sowie Vorbereitung und Management von Vertragsangelegenheiten, Entwicklung von Exit-Strategien für Bestandsimmobilien.

### SERVICE

- Generalübernehmungen – Konzeption, Planung, Koordination und Überwachung aller Architektur- und Bauleistungen.
- Gebäude-Dienstleistungen – Vermietung, kaufmännische und technische Betreuung.

### 3.2.1.1 Schwerpunkt Immobilien-Projekte

Die Projektierung, der Bau und der Verkauf von Immobilien sind Kernelemente der Unternehmensaktivitäten. Dabei werden die einzelnen Gesellschaften der Unternehmensgruppe ihren speziellen Kompetenzen entsprechend eingesetzt, sodass diese Projekte in allen Planungs-, Bau- und Vermarktungsphasen möglichst vollständig mit den unternehmenseigenen Ressourcen realisiert werden können. Im Fokus stehen dabei die Optimierung von Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie klassische Revitalisierungsobjekte und der Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen auf urbanen Entwicklungsgrundstücken.

Komplexe Immobilien, wie z. B. denkmalgeschützte ehemalige Produktionsgebäude oder ehemalige Kasernen-Anlagen, bergen ein großes wirtschaftliches Potenzial. Die Emittentin hat sich mit ihren Gesellschaften auf die Realisierung solcher komplexen Bauprojekte, insbesondere die Sanierung von Denkmalschutzimmobilien, spezialisiert.

Die Emittentin beabsichtigt auch künftig geeignete Objekte zu recherchieren, zu kaufen und weitere Projektgesellschaften zu gründen. Für dieses Ziel analysiert die Research-Abteilung täglich angebotene Grundstücke und Objekte sowie das Potenzial der Standorte. Die Niedrigzinsphase soll dazu genutzt werden, die besonderen Chancen des Immobilienmarktes Deutschland verstärkt zu erschließen.

Die Unternehmensführung geht davon aus, dass die Projektierung komplexer Developments, das Bauträgergeschäft sowie die besondere Expertise des Unternehmens in der Sanierung und Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien weit überdurchschnittliche Voraussetzungen bietet, um weiter zu expandieren.

### 3.2.1.2 Schwerpunkt Immobilien-Vermietung und -Handel

Der Kauf, die Entwicklung und das kosteneffiziente Management vermieteter Bestandsimmobilien ist eine wesentliche finanzielle Grundlage für die Entwicklung des Unternehmens. Die Emittentin beabsichtigt das Portfolio der Unternehmensgruppe kontinuierlich zu erweitern. Im Rahmen der sicherheitsorientierten Investitionsstrategie werden bevorzugt vermietete Wohnanlagen, zum Teil mit Gewerbeanteil, an verschiedenen Standorten Deutschlands erworben. Geografische Schwerpunkte bisheriger Investitionen in Immobilien für den Bestand sind die Metropolregion Stuttgart und Großstädte in Sekundärlagen wie bspw. Kassel, Salzgitter, Delmenhorst und Cuxhaven.

Mit der Investition in Immobilien in unterschiedlichen Bundesländern und Regionen Deutschlands sollen unerwartete Risiken aufgrund unvorhersehbarer regionaler Marktentwicklungen weitgehend diversifiziert werden. Mit regelmäßigen Mieteinnahmen aus diesen Immobilien an verschiedenen Standorten verfolgt die Emittentin das Ziel, Ertrag mit Sicherheit zu verbinden.

### 3.2.1.3 Immobilien-Investitionsstrategie

Im Mittelpunkt der Ankaufstrategie steht eine möglichst hohe Sicherheit des Anlegerkapitals durch eine breite Streuung der Investitionen auf mehrere Objekte an verschiedenen Standorten. Investiert wird ausschließlich in Deutschland. Als Standorte werden bevorzugt Wohnimmobilien bzw. Grundstücke in mittleren Großstädten sowie in der Peripherie von Ballungsgebieten gesucht und ausgewählt.

Ein wesentliches Kriterium für den Ankauf ist eine positive Prognose der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung des Standortes. Bei der Suche nach neuen Immobilien werden daher Objekte im Süden und Westen Deutschlands favorisiert.

Maßgeblich für die Auswahl von Objekten ist das Ziel, den kontinuierlichen Zufluss von Einnahmen aus der Vermietung nachhaltig zu gewährleisten. Die Immobilien-Spezialisten der Emittentin recherchieren und wählen daher Objekte für den Immobilienbestand, deren ortsübliche Miete und bedarfsorientierte Fläche von der Mehrzahl der Wohnungssuchenden nachgefragt werden.

Auch Objekte mit Instandhaltungsdefiziten/Sanierungsbedarf sowie Interimsnutzungen und Immobilien mit Leerstand werden auf ihre Eignung als Investitionsobjekt geprüft. Vereinzelt wird auch in Spezial-Immobilien für Büro, Verwaltung und Hotellerie oder in notleidende Immobilien investiert. Dabei sollen durch den Immobilien-Research der Emittentin insbesondere Objekte identifiziert werden, die aufgrund günstiger Einkaufspreise und nach der Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen mit Gewinn veräußert werden können.

Die Emittentin investiert bevorzugt in Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien in mittleren bis guten Lagen deutscher Großstädte. Für die Recherche und Auswahl geeigneter Immobilien- und Projektstandorte müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Standorte Wohnimmobilien: ab 20.000 Einwohner in Städten strukturstarker Regionen
- Standorte Gewerbeimmobilien: ab 50.000 Einwohner in Städten strukturstarker Regionen

### **Für den Immobilien-Ankauf verfolgt die Emittentin eine Doppelstrategie:**

- ABC-Strategie: A-Lagen in B- und C-Standorten
- BA-Strategie: B-Lagen in A-Standorten

Die gesuchten Objekte und Grundstücke sollten sich in Voll-eigentum befinden, Portfolios mit Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden ebenso wie Erbbaurechtsgrundstücke oder Betreiberimmobilien nicht favorisiert. Im Einzelfall entscheidet über den Ankauf das Potenzial der Mikrolage des Objektes bzw. des Grundstücks am jeweiligen lokalen Standort. Hier müssen die Voraussetzungen für eine positive Perspektive gegeben sein, wie z.B. ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine gute Infrastruktur und ein hoher Freizeitwert.

Hinsichtlich der Losgrößen gilt dabei, dass das Volumen je Immobilien-Investition mindestens ca. 5 Mio. Euro und das Volumen je Baugrundstück ca. 1 Mio. Euro betragen soll.

#### **3.2.1.4 Konzeption und Emission von Beteiligungen**

Für die Finanzierung der vielfältigen Aktivitäten rund um die Immobilie konzipiert und emittiert die IMMOVATION Immobilien Handels AG seit 2004 Kapitalanlagen.

#### **Genussrechte 1. | 2. | 3. Tranche**

Die 1. Tranche mit Genussrechten der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde im Jahr 2004 aufgelegt und im Jahr 2008 platziert. Noch im Jahr 2008 wurde eine 2. Genussrechtstranche emittiert, die zum 31. Dezember 2012 platziert wurde. Die 3. Genussrechtstranche wurde vom Januar 2014 bis zum 30.06.2016 angeboten.

Insgesamt sind an die Genussrechtsanleger der 1., 2. und 3. Tranche bis 31.12.2017 kumuliert ca. 89,0 Millionen Euro Gesamtkapital zurückgezahlt und Zinsen ausgeschüttet worden.

#### **Immobilienfonds 1. | 2. | 3. KG**

Zur Finanzierung von Immobilien-Projekten wurden seit dem Jahr 2006 bis einschließlich 2013 drei geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform der GmbH & Co. KG aufgelegt und platziert. Die Fonds haben Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland erworben. Der Immobilienbestand der Fonds wird jeweils über die zehnjährige Mindestlaufzeit entwickelt und verwaltet.

Der Immobilienfonds der 1. KG hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 25 Millionen Euro bei einem Eigenkapitalanteil von 10,1 Millionen Euro. Der Immobilienfonds der 2. KG verfügt über ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 45 Millionen Euro bei einem platzierten Eigenkapitalanteil von ca. 21 Millionen Euro.

Das Gesamtinvestitionsvolumen des Immobilienfonds der 3. KG umfasst ca. 70 Millionen Euro. Er wurde zum 31.12.2013 mit einem Eigenkapitalanteil von über 30 Millionen Euro platziert.

#### **IPSAK – Immobilien-Anleihe, Börse Stuttgart**

Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), eine Tochtergesellschaft der IMMOVATION AG, hat am 06.12.2012 eine Mittelstandsanleihe (Inhaberschuldverschreibung) begeben, die an der Börse Stuttgart in den Freiverkehr einbezogen ist. Das Volumen der Anleihe beläuft sich auf 30 Millionen Euro. Mit dem Kapital aus der Anleihe wurden von der IPSAK bisher fünf Tochtergesellschaften gegründet. Sie entwickeln außerhalb des Salamander-Areals u.a. Immobilien-Projekte in Deutschland.

#### **Immokles AG – 1. Immobilien-Anleihe, Börse Frankfurt**

Die Immokles AG, eine Tochtergesellschaft der IMMOVATION AG, hat am 08.12.2015 eine girosammelverwahrte Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) mit einem Volumen von 35 Millionen Euro platziert. Die Anleihe wurde vollständig im Rahmen einer Privatplatzierung gezeichnet. Die nicht-öffentlich angebotene Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 08.12.2020 bietet einen Zins von 4,0% p.a.. Die Anleihe ist durch eine Grundschild an einem Grundstück der Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH zu 100% besichert. Auf diesem Areal in der Innenstadt Dresdens plant die Immokles AG auf rund 98.000 Quadratmetern das Wohnbauprojekt „Lingner Altstadtgarten“.

#### **Immokles AG – 2. Immobilien-Anleihe, Börse Frankfurt**

Die Immokles AG hat am 27.12.2016 eine weitere girosammelverwahrte Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) mit einem Volumen von 45 Millionen Euro platziert. Die Anleihe wurde vollständig im Rahmen einer Privatplatzierung gezeichnet. Die nicht-öffentlich angebotene Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 27.12.2026 bietet einen Zins von 3,0% p.a.. Die Anleihe ist durch eine Grundschild an einem Wohn- und Gewerbeportfolio in Salzgitter der Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH zu 100% besichert. Das Wohn- und Gewerbeportfolio besteht aus 920 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von ca. 58.500 Quadratmetern.

#### **3.2.2 Bestandsimmobilien**

Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe verwaltet einen Bestand aus Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einer Fläche von 328.500 qm und einer Vermietungsquote von ca. 95% (Stand Juni 2018). Dazu gehören, neben einzelnen Immobilien und Wohnanlagen in verschiedenen Städten Deutschlands, vor allem folgende Portfolien:

### 3.2.2.1 Salamander-Areal, Kornwestheim

Das Salamander-Areal ist die ehemalige Zentrale und Produktionsstätte der Schuhmarke Salamander in Kornwestheim bei Stuttgart (Baden-Württemberg). Ende 2009 wurde das Areal mit einer Geschossfläche von ca. 90.000 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 41.000 m<sup>2</sup> von der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal mbH (IPSAK), einer Gesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, gekauft. Bis auf wenige kleine Flächen hat die IPSAK seit dem Kauf des Areals alle vermietbaren Gewerbeflächen teilweise aufwendig umgebaut und an Dienstleister und Gewerbebetriebe vermietet. Gewinne/Erträge fließen vollständig an die IMMOVATION AG (Ergebnisabführungsvertrag).

Hauptmieter ist das Land Baden-Württemberg. Über 30.000 qm des Industriedenkmal wurden von der IPSAK für das neue Grundbuchzentralarchiv des Landes umgebaut. Der Umbau wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Mindestmietdauer beträgt 20 Jahre. Das Archiv ist seit 2012 in Betrieb. Mit diesem Vertrag wurde ein großer Teil der bei Kauf des Areals unvermieteten Gewerbeflächen einer nachhaltigen Nutzung zugeführt.

Bis auf wenige kleine Restflächen sind alle Gewerbeflächen vermietet (Stand 08.2018). Beispiele für Mieter sind: ADP Employer Services, Alcatel-Lucent Enterprise, Foxboro Eckardt GmbH, Krankenkasse mhplus, REWE, Roche PVT GmbH. Weitere Flächen des Areals sind u.a. an Einzelhändler und Dienstleister vermietet. Dazu zählt auch eine von der IPSAK neu errichtete Kindertagesstätte für über 100 Kinder, die seit Herbst 2013 mit einer Mindestmietdauer von 15 Jahren vermietet ist.

In einem der denkmalgeschützten Gebäudeteile sind 70 neue Loft-Mietwohnungen geschaffen worden. Die Wohnungen sind im Rahmen der üblichen Fluktuation vermietet.

#### Übersicht vermietete Flächen

2009: Kauf Salamander-Areal, Grundstück:  
ca. 41.000 qm, BGF ca. 90.000 qm

#### Gewerbeflächen, vermietet (Stand: 08.2018)

- vermietet: ca. 62.000 qm (von ca. 78.900 qm)
- vermietbare Restfläche: ca. 1.905 qm
- nicht vermietbare Nebenräume: ca. 14.995 qm

#### Neubau Kindertagesstätte, vermietet

- ca. 1.315 qm, in Betrieb seit Herbst 2013
- Status: Anfang 2014 fertiggestellt
- Mindestmietdauer: 15 Jahre

#### Neubau REWE-Lebensmittelmarkt, vermietet

- ca. 2.000 qm, Erstbezug: November 2017
- Mindestmietdauer: 17 Jahre

#### Umgebautes Denkmalgebäude, Loft-Mietwohnungen, vermietet

- 70 Wohneinheiten, Erstbezug: Dezember 2012

### 3.2.2.2 Portfolio Hohe Geest, Delmenhorst und Cuxhaven

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH gründete die IMMOVATION-Unternehmensgruppe im Dezember 2014 eine weitere Tochtergesellschaft. Aufgabe des Unternehmens ist der Ankauf, Projektierung, Sanierung und Verwaltung von Liegenschaften in Delmenhorst (Niedersachsen) und in Cuxhaven (Schleswig-Holstein). Mit dem Immobilienpaket aus 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten ist das Bestandsimmobilien-Portfolio der Unternehmensgruppe weiter ausgebaut worden. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 93 Prozent vermietet (Stand 06.2018). Gewinne/Erträge fließen vollständig an die IMMOVATION AG (Ergebnisabführungsvertrag).

Die gekauften Wohnanlagen liegen nach Ansicht der Emittentin in begehrten Wohngebieten. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze sind auf kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 75.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg. Cuxhaven ist mit ca. 52.000 Einwohnern das wirtschaftliche Zentrum und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt verfügt Einschätzungen der Emittentin zufolge über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich zu einem der führenden Offshore Basishäfen entwickelt. Cuxhaven ist zudem, neben Bremerhaven, nach Recherchen der Emittentin der bedeutendste Fischereistandort Deutschlands.

#### Übersicht vermietete Flächen

2014: Kauf Portfolio Hohe Geest,  
Baujahre 1950 – 1970

- 879 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten
- Fläche der Wohnanlagen: ca. 55.100 qm
- Vermietungsstand Wohnen (Ankauf): ca. 93 %
- Vermietungsstand Gewerbe (Ankauf): ca. 96 %

### 3.2.2.3 Portfolio Seeviertel, Salzgitter

Mit dem Kauf des Wohnimmobilien-Portfolios „Seeviertel“ in Salzgitter-Lebenstedt (Niedersachsen) im August 2016 ist der Immobilienbestand der IMMOVATION-Unternehmensgruppe auf ca. 3.150 Wohneinheiten und ca. 400 Gewerbeeinheiten gewachsen. Das Portfolio aus 920 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten wurde von der neu gegründeten Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH erworben. Die Fläche der Wohnanlagen umfasst insgesamt ca. 58.500 Quadratmeter. Die Qualität des Portfolios ist nach Maßstäben der Emittentin hoch: 82 Prozent der Wohnungen sind in einem guten technischen Zustand. Größere Investitionen sind in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Gewinne/Erträge fließen vollständig an die IMMOVATION AG (Ergebnisabführungsvertrag).

Der Bestand ist derzeit zu ca. 90 Prozent vermietet (Stand 06.2018). Eingerechnet sind dabei auch zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der aktuellen Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet sind. Die beiden Wohnblöcke befinden sich nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der direkten Nähe des Salzgittersees in einer besonders attraktiven Wohnlage. Zum Ankaufszeitpunkt verfügten diese Wohngebäude jedoch über einen weniger guten technischen Zustand als das sonstige Portfolio.

Für die angestrebte Vollvermietung wird die Wohnqualität dieser Wohngebäude auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Für dieses Ziel wurde ab Mitte 2017 damit begonnen, die beiden Wohnblöcke instand zu setzen und zu modernisieren. Die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sind abgeschlossen. Im Jahr 2018 werden alle sanitären Anlagen, die Steigleitungen und die Elektrik vollständig erneuert und eine neue Heizungsanlage eingebaut. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist für das erste Quartal 2019 geplant. Mit der Instandsetzung und Modernisierung dieser beiden Wohnblöcke eröffnen sich zusätzliche Rendite-Potenziale durch die anschließende Vermietung der beiden Wohngebäude.

Das sogenannte Seeviertel, dem das Portfolio seinen Namen verdankt, zeichnet sich gegenüber den anderen Stadtteilen durch seine Lage im Stadtgebiet zwischen dem Freizeitgebiet Salzgittersee und der in 10 Minuten zu Fuß erreichbaren Innenstadt aus. Darüber kann sich der vergleichsweise stärkere Anstieg der Mietpreise in der Nachbarstadt Braunschweig positiv auf die Wohnungsnachfrage in Salzgitter, den Prognosen der Emittentin nach, auswirken. Für Pendler macht dies den Standort zu einer preiswerten Alternative. Hinzu kommt, dass die Wohnqualität des Portfolios nach Ansicht der Emittentin weit über dem Niveau der Wettbewerber in Salzgitter liegt.

### Übersicht vermietete Flächen

#### 2016: Kauf Portfolio Seeviertel, Baujahre 1950 bis 1960, instandgehalten / grundlegend modernisiert

- 920 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten
- Vermietbare Wohnfläche: ca. 58.500 qm
- Vermietungsstand Wohnen: ca. 90 %\* (06.2018)

\* Sanierung von 2 Wohnblöcken mit 64 Wohnungen, vorübergehend nicht vermietet, Sanierung begonnen, Abschluss geplant für Ende 1. Quartal 2019, Potenzial zur Mietsteigerung nach Sanierung der beiden Wohnblöcke

- Vermietungsstand Gewerbe: 100 %

### 3.2.3 Realisierte Projekte

Beispiele für realisierte und verkaufte Immobilienprojekte der IMMOVATION-Unternehmensgruppe:

#### 3.2.3.1 Salamander-Areal, Kornwestheim

Über den Umbau und die Vermietung von Flächen hinaus (siehe auch Abschnitt „3.2.2.1 Bestandsimmobilien“) sind auf dem Areal acht Stadtvillen mit 64 Eigentumswohnungen errichtet und verkauft worden.

In der abschließenden Revitalisierungsphase sind seit 2016 u. a. weitere 121 Wohneinheiten entstanden. Bis zum Jahresende 2016 wurden alle Eigentumswohnungen verkauft. Die ersten Eigentumswohnungen sind plangemäß zum 30. September 2017 bezugsfertig hergestellt worden. Zum Ende des ersten Quartals 2018 wurden die letzten Eigentumswohnungen bezugsfertig.

Der Verkauf aller neu gebauten Wohnungen noch vor ihrer Fertigstellung belegt der Einschätzung der Emittentin zufolge die Entwicklung des Salamander-Areals von einem ehemals gewerblich geprägten Standort zu einem gefragten Wohnquartier vor den Toren Stuttgarts.

#### Übersicht realisierte Objekte (Verkauf)

##### 2012: **Neubau von 8 Stadtvillen mit 64 Eigentumswohnungen (ETW), verkauft**

- 2 Stadtvillen mit 16 ETW bezugsfertig 2014
- 6 Stadtvillen mit 48 ETW, bezugsfertig 2015

##### 2016: **Neubau am Salamanderplatz, Beginn finale Revitalisierungsphase**

#### 4 Gebäude mit 121 Eigentumswohnungen und ca. 206 Tiefgaragenplätze, verkauft

- Haus 1 + 2, bezugsfertig September 2017
- Haus 3, bezugsfertig Dezember 2017
- Haus 4, bezugsfertig März 2018

#### Haus 4, Erdgeschoss, 5 neue Gewerbeeinheiten (Büros/ Dienstleister) im Verkauf

- gesamt ca. 800 qm, bezugsfertig: 03.2018

#### 3.2.3.2 Konversion Jägerkaserne, Kassel

Ende Juli 2009 kaufte die IMMOVATION AG ein Teilgrundstück und zwei denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel (Hessen). Die Lage im Stadtzentrum, die Nachbarschaft zu einem Landschaftspark am Schloss Schönfeld und die vorhandene Infrastruktur in einem der ältesten Stadtteile Kassels, machen das Gebiet nach Ansicht der Emittentin zu einer besonders begehrten Wohnlage.

In einem ersten Bauabschnitt sind auf dem Areal zunächst vier Stadtvillen mit 28 Eigentumswohnungen errichtet worden. Durch Umbau von zwei denkmalgeschützten Gebäuden sind darüber hinaus 12 Eigentums- und 17 Mietwohnungen entstanden. In einem zweiten Bauabschnitt wurden außerdem 3 weitere Stadtvillen mit 24 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Alle 64 Eigentumswohnungen sind verkauft und 17 Mietwohnungen vermietet worden.

#### Übersicht realisierte Objekte (Verkauf)

##### 2009: **Kauf Teilgrundstück ehem. Jägerkaserne, inklusive 2 denkmalgeschützten Gebäuden**

Neubau Stadtvillen, Eigentumswohnungen (ETW), verkauft

- Bauphase 1: 4 Stadtvillen mit 28 ETW
- Bauphase 2: 3 Stadtvillen mit 24 ETW

#### Denkmalschutzgebäude, umgebaut, verkauft

- Haus König Jerome, 12 ETW
- Haus Kurfürst Wilhelm, 17 Mietwohnungen

#### 3.2.3.3 Portfolio Zanger Berg, Heidenheim

Das Portfolio „Zanger Berg“ in Heidenheim an der Brenz (Baden-Württemberg) wurde im Dezember 2012 von einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe als Entwicklungsprojekt gekauft. Es wurde im Juli 2016 an einen Investor verkauft.

Das Wohnportfolio hatte eine Gesamtfläche von knapp 38.300 qm und bestand aus 577 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Die Gebäude mit Baujahr 1959 bis 1962 wiesen zum Zeitpunkt des Ankaufs einen Leerstand von ca. 30% auf. Für die angestrebte Vollvermietung und den anschließenden Verkauf wurden rund 40% der Wohnungen von der Projektgesellschaft renoviert (230 Wohneinheiten). Außerdem wurden bis Ende 2014 Fenster und Dächer sowie die Fassaden aller Gebäude, Treppenhäuser und die Außenanlagen saniert.

#### Übersicht Entwicklungsprojekt, Value-Add (Verkauf)

##### 2012: **Kauf Portfolio mit 577 Wohneinheiten (WE), 2 Gewerbeeinheiten, Baujahre 1959–1962, Grundstücksfläche ca. 80.000 qm**

- Leerstand bei Ankauf: ca. 30 %
- ca. 40% Wohnungen wurden renoviert (230 WE)
- Vollvermietung nach Renovierung
- Nutzung des Mietsteigerungspotenzials
- Verkauf Juli 2016

## 3.3 Marktumfeld und Wettbewerb

### 3.3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Emittentin investiert und realisiert Immobilienprojekte ausschließlich im Immobilienmarkt Deutschland. Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands als Basis für die Nachfrage nach Immobilien ist der Ansicht der Emittentin zufolge seit Jahren positiv und die Zahl der Erwerbstätigen nimmt weiter zu.

Nach Einschätzung des Bundeswirtschaftsministeriums hat der anhaltende Aufschwung der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal zwar etwas an Fahrt eingebüßt, geht aber davon aus, dass sich der Aufschwung fortsetzt: „Die deutsche Wirtschaft ist aber weiterhin in guter Verfassung. Die Auftragsbücher sind voll, die Kapazitäten über normal ausgelastet, Beschäftigung und Einkommen steigen und die Baukonjunktur läuft auf Hochtouren (1).“ Auch der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv (2) (Bundeswirtschaftsministerium, Monatsbericht Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Juli 2018, (1) S.12, (2) S.13).

#### 3.3.1.1 Immobilienmarkt

Bis zum Jahr 2020 werden einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln zufolge jährlich 385.000 neue Wohnungen benötigt, um den Bedarf zu decken (IW Köln, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, 07.02.2017, S. 4). Der Wohnungsbedarf in den Großstädten übersteigt nach wie vor die Fertigstellungszahlen, sodass für 2018 mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen ist. Ein Ende dieser Bewegung ist nach der Auswertung aktueller Marktdaten durch den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse nicht in Sicht (Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, S. 3).

Der deutsche Wohn-Immobilienmarkt entwickelt sich insgesamt nach Analysen des F+B-Wohn-Index Deutschland VI-2017 sehr heterogen. In der Folge gewinnen B-, C- und auch D-Standorte an Attraktivität für Investoren, auch Privathaushalte mit mittleren Einkommen können sich die teuren A-Standorte zunehmend nicht mehr leisten (F+B-Wohn-Index Deutschland VI-2017, Pressemitteilung 29.01.2018 – veröffentlicht unter: [f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-vi-2017.html](http://f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-vi-2017.html)).

Der Preisanstieg für Wohnimmobilien setzt sich auch im ersten Halbjahr 2018 fort: Im April 2018 zogen die Immobilienpreise nach den Ergebnissen des Europace Hauspreis-Index (EPX) erstmals nach November 2017 wieder in allen drei untersuchten Teilsegmenten (Eigentumswohnungen, Neubauhäuser,

Bestandswohnungen) gleichzeitig an (Stärkste Teuerung bei Bestandsimmobilien seit fast acht Jahren, Europace Presseinformation vom 17.05.2018, S.1 – veröffentlicht unter: [www.europace.de/newsroom/](http://www.europace.de/newsroom/)). Laut Europace häufen sich die Signale, dass die Schere zwischen Angebot und Nachfrage vielerorts noch weiter aufgeht. „Das führt naturgemäß zu weiter steigenden Preisen.“ (Europace, Presseinformation vom 17.05.2018). Auch der EPX für Juni 2018 – veröffentlicht unter: [www.europace.de/newsroom/](http://www.europace.de/newsroom/) – weist einen Anstieg der durchschnittlichen Preise für private Wohnimmobilien in Deutschland in allen Segmenten aus (Preisanstieg für neue und bestehende Häuser im Gleichschritt, Europace, Presseinformation vom 17.07.2018, S.1 – veröffentlicht unter: [www.europace.de/newsroom/](http://www.europace.de/newsroom/)).

„Die Preise für Wohnimmobilien werden auch 2018 weiter steigen, ein Ende dieser Bewegung ist nach einer Auswertung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse nicht in Sicht“ (Preise für Wohnimmobilien steigen auch 2018, Tagesspiegel, 03.01.2018, – veröffentlicht unter: [www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/deutscher-immobilienmarkt-preise-fuer-wohnmobilien-steigen-auch-2018/20797978.html](http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/deutscher-immobilienmarkt-preise-fuer-wohnmobilien-steigen-auch-2018/20797978.html)).

„Laut Immobilienmarktbericht 2017, der sich aus den Daten der Bundesländer speist und auf tatsächlich realisierten Kaufverträgen fußt, legte der Geldumsatz für den Kauf von Immobilien im Berichtszeitraum deutlich zu, während die Zahl der Transaktionszahlen nahezu konstant blieb“ (ebenda). In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. „Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch, und das fehlende Angebot treibt die Preise weiter nach oben. Es sei davon auszugehen, so die Gutachterausschüsse weiter, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird“ (Arbeitskreises der Gutachterausschüsse, Immobilienmarktbericht Deutschland 2017, S.3).

Experten des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) haben den Immobilienmarkt für den Postbank Wohnatlas 2018 unter die Lupe genommen. Die Postbank gibt an, dass in etwa jedem zehnten deutschen Kreis günstige Investitionsbedingungen bestehen. In 36 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Immobilien zu moderaten Preisen und mit guten Aussichten auf Wertsteigerungen. In weiteren 186 Kreisen ist die Werthaltigkeitsprognose ebenfalls positiv, das aktuelle Preisniveau sei allerdings schon vergleichsweise hoch. (Postbank, Presseinformation vom 26.04.2018 – veröffentlicht unter: [www.postbank.de/postbank/pr\\_presseinformation\\_2018\\_04\\_26\\_wo\\_die\\_bedingungen\\_fuer\\_ein\\_investment\\_guenstig\\_sind.html](http://www.postbank.de/postbank/pr_presseinformation_2018_04_26_wo_die_bedingungen_fuer_ein_investment_guenstig_sind.html)).

Mit dem anhaltenden Anstieg der Immobilienpreise geht auch die kontroverse Diskussion der Experten um die Frage weiter, ob sich auf dem Immobilienmarkt in Deutschland eine Spekulationsblase bildet. Nach Ansicht vieler Experten wächst die Gefahr einer Preisblase – jedoch nach wie vor nur für bestimmte Städte oder einzelne Stadtteile. Der vom empirica-Institut quartalsweise ermittelte „Blasenindex“ der Immobilienpreis-Entwicklung kommt für das 2. Quartal 2018 zu dem Ergebnis, dass Mieten und Kaufpreise in 265 von 402 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang wachsen (Vorquartal 259, vor drei Jahren 173) ([www.haufe.de](http://www.haufe.de), 02.08.2018 – veröffentlicht unter: [www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/immobilien-eher-hohe-blasengefahr-in-potsdam-dresden-und-jena\\_84324\\_462572.html](http://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/immobilien-eher-hohe-blasengefahr-in-potsdam-dresden-und-jena_84324_462572.html)). Gegenüber dem Vorquartal ergibt sich keine Veränderung der Blasenengefahr in Großstädten: Für 9 von 12 wird eine „eher hohe“ Blasenengefahr indiziert (Vorquartal 9, vor drei Jahren 7). Der Gesamtindex zeigt im Ergebnis für 211 Kreise eine mäßige bis hohe Blasenengefahr (Vorquartal 204, vor drei Jahren 83) (ebenda).

„Trotz gestiegener Wohnungspreise ist eine Immobilienblase in Deutschland vorerst nicht zu befürchten“ zieht das Handelsblatt das Fazit aus einer im Juli 2018 veröffentlichten Studie zur Immobilienpreisentwicklung in 20 Ländern (Bundesweite Immobilienblase in Deutschland unwahrscheinlich, 25.07.2018 – veröffentlicht unter: [www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/-wohnungspreise-diw-haelt-immobilienblase-fuer-unwahrscheinlich/22842118.html](http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/-wohnungspreise-diw-haelt-immobilienblase-fuer-unwahrscheinlich/22842118.html)). Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) analysierte Daten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Zwar gebe es in deutschen Großstädten spekulative Übertreibungen, „das heißt jedoch nicht zwangsläufig, dass die Entwicklung bundesweit bedenklich wäre.“ Gegen eine breite Preisblase in Deutschland spricht laut DIW vor allem „die relativ geringe Verschuldung der Haushalte und die solide Finanzierung“ (Handelsblatt, ebenda).

### 3.3.1.2 Einschätzung der Marktentwicklung

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat in Ihrer Sitzung vom 26.07.2018 angekündigt, die Leitzinsen noch mindestens bis in den Herbst 2019 auf dem Rekordtief von 0,0 Prozent zu belassen. Das Anleihekaufprogramm soll hingegen zum Jahresende 2018 auslaufen, sofern die Konjunktur mitspielt. Die EZB hält damit an ihrem vorsichtigen Kurs Richtung Zinswende fest. (Nullzinsen bleiben bis Herbst 2019, Handelsblatt, 27.07.2018, – veröffentlicht unter: [handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/ratssitzung-draghi-stellt-klar-nullzinsen-bleiben-bis-herbst-2019/22846814.html](http://handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/ratssitzung-draghi-stellt-klar-nullzinsen-bleiben-bis-herbst-2019/22846814.html)).

Bis jedoch der Leitzins tatsächlich angehoben wird, ist nach Einschätzung der Emittentin bis auf Weiteres mit den positiven Auswirkungen des Niedrigzinses auf den Immobilienmarkt zu rechnen. Die Unternehmensführung geht außerdem davon aus, dass auch die Anhebung des Leitzinses in sehr kleinen Schritten erfolgen wird, sodass Investitionen in Immobilien auf absehbare Zeit attraktiv bleiben. Denn private Käufer werden aufgrund steigender Einkommen und einem günstigen Finanzierungsumfeld auch weiterhin bevorzugt Wohnimmobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage erwerben. Die wachsende Bevölkerung und eine gleichzeitig zu geringe Bautätigkeit werden die Nachfrage nach Wohneigentum weiter stärken.

Die Geschäftsführung erwartet aufgrund eigener Marktanalysen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in 2018 und 2019 weiter wachsen werden. Dabei werden die Anstiege in Regionen mit zunehmender Bevölkerungszahl und in wirtschaftlich starken Städten am größten ausfallen.

Die Emittentin sieht zum Datum des Prospektes keine Gefahr durch eine Preisblase, da ein Preisanstieg an den sorgfältig ausgewählten Standorten des durch Wohnimmobilien geprägten Immobilienbestandes und der Projekte der Nachfrage folgt und daher den Markt positiv belebt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind nach Einschätzung der Unternehmensführung an diesen Standorten mittelfristig die Bedingungen für die Entwicklung einer Preisblase nicht gegeben.

Die zuletzt erfolgten Ankäufe von Wohnimmobilien-Paketen für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe in Salzgitter sowie Delmenhorst und Cuxhaven verdeutlichen beispielhaft, dass sich mit dem Kauf von Objekten in Regionen, deren Chancen erst mit genauen Standort- und Objektanalysen sichtbar werden, attraktive Renditeoptionen erschließen lassen. Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird daher positiv beurteilt. Mit der Gründung weiterer Tochtergesellschaften können auch in Zukunft sich bietende Chancen auf dem Immobilienmarkt und im Projektierungssegment für die Wertschöpfung genutzt werden. Steigende Mieten und ein auch in den nächsten Jahren wachsender Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien bieten nach Einschätzung der Geschäftsleitung gute Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Realisierung künftiger Immobilien-Projekte der IMMOVATION-Unternehmensgruppe.

### 3.3.2 Wettbewerbsvorteile

#### 3.3.2.1 Wertschöpfung innerhalb der Unternehmensgruppe

Vorteil und Stärke der IMMOVATION-Unternehmensgruppe ist nach Einschätzung der Unternehmensführung, dass die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche in Tochtergesellschaften unter dem Dach der Unternehmensgruppe gebündelt wird. Der einfache Zugriff auf das unternehmensinterne Know-how eines eingespielten Teams mit allen erforderlichen Kompetenzen der Immobilienbranche bietet danach entscheidende wirtschaftliche Vorteile. Das gemeinsame Management aller Firmen ermöglicht eine optimale Koordinierung und Steuerung der einzelnen Aufgabenbereiche. Die Firmen der Unternehmensgruppe arbeiten nach Ansicht der Emittentin als effizientes Netzwerk, mit dem die Kosten auf ein Minimum reduziert werden können; damit verfügt das Unternehmen, im Vergleich zu anderen Projektentwicklern, über ein Alleinstellungsmerkmal, das für den Wettbewerb von Vorteil sein kann.

#### 3.3.2.2 Inhabergeführtes Unternehmen mit flacher Hierarchie

Der dynamische Immobilienmarkt erfordert flexible und schnelle Reaktionen, um Marktsituationen bestmöglich zum Vorteil des Unternehmens und seiner Kapitalgeber zu nutzen. Die Struktur der inhabergeführten Unternehmensführung hat sich nach Ansicht der Unternehmensführung hier als weiterer Vorteil im Wettbewerb erwiesen. Denn wesentliches Merkmal des Managements ist eine flache Hierarchie, die kurze Entscheidungswege ermöglicht. Die Unternehmensgruppe wird vom Inhaber in enger Abstimmung mit einem vierköpfigen Führungsgremium aus Immobilienspezialisten geführt. Diese flache Hierarchie ist die Grundlage für eine optimale Koordinierung und Steuerung der einzelnen Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften. Dazu zählen insbesondere das Management der komplexen Prozesse beim An- und Verkauf von Objekten sowie bei der Konzeption, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten und der effizienten Verwaltung des Immobilienbestandes.

#### 3.3.2.3 Starke lokale Marktposition

Viele Entwicklungsprojekte der Emittentin verfügen aufgrund ihrer Bedeutung für den lokalen Wohnungsmarkt über eine hohe Visibilität. Dies sorgt eigenen Markterhebungen zufolge für eine starke lokale Marktposition und bietet weit überdurchschnittliche Voraussetzungen für hohe Verkaufsquoten. Beispiele hierfür sind der Verkauf von 185 Wohnungen im Zuge der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim.

Die Emittentin erwartet nach Analyse der lokalen Märkte, dass die Dimension der geplanten Wohnungsbauprojekte in Dresden (3.000 Wohneinheiten) und Kassel (450 Wohneinheiten) ebenfalls für eine verkaufsfördernde Präsenz dieser Projekte sorgen wird.

## 3.4 Investitionen

### 3.4.1 Allgemein

Den Haupttätigkeitsbereich der Emittentin bilden auch künftig die Projektierung (Entwicklung), die Realisierung, die Bewirtschaftung und der Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Der Zeithorizont für die Entwicklung, Realisierung und die schlüsselfertige Übergabe oder Verkauf von Projekten aus dem Immobilienbereich beträgt zwischen zwei und fünf Jahren. Im Rahmen der Projektentwicklung werden wesentliche Investitionen (z.B. Standortsicherungsmaßnahmen) zu Beginn der Investitionsphase getätigt. Diese umfassen neben dem Erwerb von Grundstücken/Immobilien vor allem die notwendigen Gutachten und Baugenehmigungen.

Dem Geschäftsmodell der Emittentin zufolge können Investitionen mit dem Ziel der kompletten oder teilweisen Veräußerung der Immobilie oder mit dem Ziel, die Immobilie in den eigenen Bestand zu übernehmen, getätigt werden. Die Entscheidung über den Verwendungszweck wird dabei im Einzelfall von der Emittentin getroffen.

### 3.4.2 Laufende Investitionen

#### 3.4.2.1 Projekt Höfe am Kaffeeberg, Ludwigsburg

Direkt gegenüber der barocken Schlossanlage in Ludwigsburg, entlang der Schlossstraße, entwickelt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe auf einer Grundstücksgröße von ca. 4.000 Quadratmetern ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden. Darüber hinaus werden zwei denkmalgeschützte Gebäude saniert und ein Neubau errichtet. Geplant ist, diese Gebäude an Dienstleister zu vermieten (Büros).

Nach umfangreichen Tiefbauarbeiten ab Juli 2017 wurde im Oktober 2017 plangemäß mit dem Bau der Wohnhäuser begonnen. Parallel dazu startete der Verkauf der Eigentumswohnungen. Bis Juli 2018 sind 40 % der Wohnungen verkauft bzw. reserviert worden. Die Wohnungen werden bis zum 31.08.2019 bezugsfertig. Darüber hinaus werden die beiden Denkmalgebäude in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt saniert und umgebaut. Die Nutzung der Gebäude wird voraussichtlich zum Ende des 2. Quartals 2019 möglich sein.

Summe der geplanten Investitionen: ca. 15,0 Mio. EUR

#### 3.4.2.2 Portfolio Hohe Geest, Cuxhaven

Seit dem 01. Januar 2018 wurden wesentliche Investitionen im Wohnungsbestand in Cuxhaven getätigt. Alle Steig- und Wasserleitungen in den jeweiligen Gebäuden und Wohnungen wurden ausgetauscht. Betroffene Bäder wurden instandgesetzt und teilweise auch renoviert. Im Übrigen erfolgte hauptsächlich die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien.

Summe der geplanten Investitionen: ca. 1,5 Mio. EUR

#### 3.4.2.3 Portfolio Seeviertel, Salzgitter

Mitte 2017 hat die Unternehmensgruppe damit begonnen, zwei Wohnblöcke des Portfolios mit insgesamt 64 Mietwohnungen instand zu setzen, zu modernisieren und neu zu vermieten. Die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sind abgeschlossen. Ab 2018 werden alle sanitären Anlagen, die Steigleitungen und die Elektrik vollständig erneuert und eine neue Heizungsanlage eingebaut. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist für das erste Quartal 2019 geplant.

Summe der geplanten Investitionen: ca. 5,0 Mio. EUR

#### 3.4.3 Künftige Investitionen

Zum Datum des Prospektes wurden von den Verwaltungsorganen der Emittentin künftige Investitionen in Höhe von insgesamt ca. 91,5 Mio. Euro für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 geplant.

Die im Folgenden beschriebenen Investitionen in Kassel und Dresden sollen durch Eigenkapital der Emittentin sowie durch Emissionserlöse aus bereits in der Vergangenheit von Tochtergesellschaften der Emittentin begebenen Schuldverschreibungen, evtl. auch durch den Emissionserlös der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung oder ggf. durch Globalverkäufe (forward deals) finanziert werden.

Weitere Investitionen der Emittentin, die von ihren Verwaltungsorganen bereits fest beschlossen sind, liegen zum Datum des Prospektes nicht vor.

Darüber hinaus prüft die Emittentin die Möglichkeiten, weitere Immobilienbestände/-portfolien mit wohnwirtschaftlicher Prägung und/oder Bauträger-Grundstücke anzukaufen.

##### 3.4.3.1 Immobilienprojekt Park Schönfeld Carree, Kassel

Das Grundstück für das geplante Wohnbau-Projekt „Park Schönfeld Carree“ zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Stadtmitte der nordhessischen Metropole an einem Landschaftspark aus.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 43.500 Quadratmetern werden rund 450 Wohnungen entstehen. Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde zur Vorbereitung des 1. Bauabschnittes bis Ende 2017 abgerissen. Der Beginn der Hochbaumaßnahmen ist nach Erteilung der Baugenehmigung (voraussichtlich in Q3/2018) für das Ende 2018 geplant. Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich im Jahr 2020 bezugsfertig sein.

##### 3.4.3.2 Immobilienprojekt Lingner Altstadtgarten, Dresden

Ziel des Projektes „Lingner Altstadtgarten“ in Dresden ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit bis zu 3.000 Wohnungen. Die im November 2014 von einer Gesellschaft der Emittentin erworbene Fläche von ca. 98.000 Quadratmetern liegt im Zentrum von Dresden, direkt an der Altstadt mit ihren weltbekanntesten Sehenswürdigkeiten. Das erworbene Grundstück ist die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks Dresden, des ehemals größten Computerproduzenten der DDR. Das Atrium II, ein Verwaltungsgebäude der früheren Robotron-Werke, ist derzeit vermietet.

Der Bau des neuen Wohnquartiers Lingner Altstadtgarten Dresden ist in drei Abschnitten geplant. Im ersten Bauabschnitt, der aus vier Baufeldern besteht, werden insgesamt rund 1.000 Wohnungen entstehen. Die Fläche für den ersten Bauabschnitt wurde bereits vollständig freigeräumt.

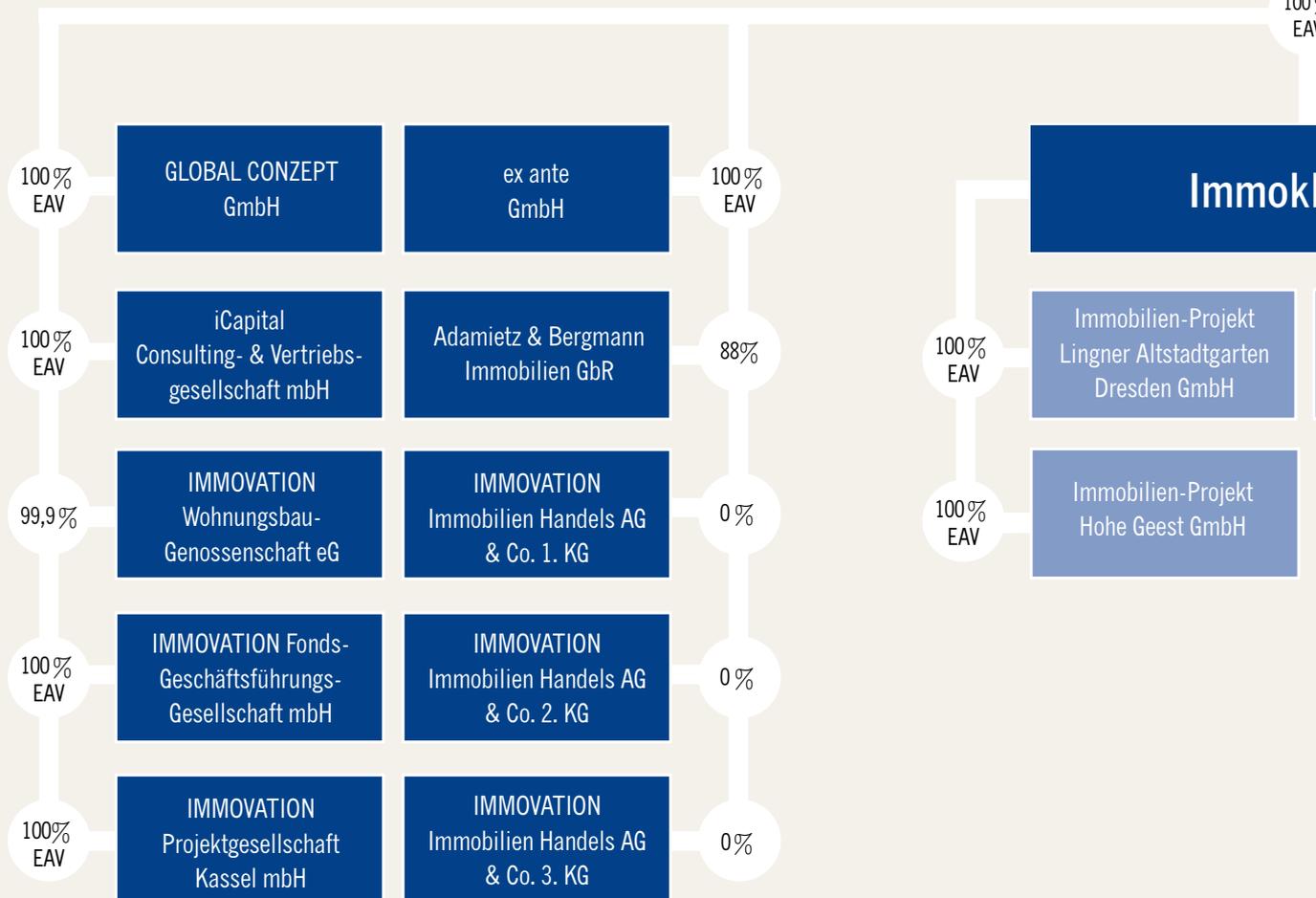
Der zweite Bauabschnitt umfasst im Wesentlichen das Grundstück des Gebäudekomplexes Atrium II. Der Beginn der Maßnahmen für den zweiten Bauabschnitt ist abhängig vom Ende der bestehenden Mietverträge für den Gebäudekomplex Atrium II. Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit den zahlreichen Mietern des Atrium II kann der Beginn der Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt derzeit noch nicht festgelegt werden. Der Beginn des dritten Bauabschnitts wird ebenfalls in den kommenden Jahren festgelegt.

Der Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 28. Juni 2018 beschlossen. Als nächster Schritt werden Tiefbauarbeiten für den ersten Bauabschnitt vorbereitet. Nach Abschluss der laufenden Planungs- und Kostenkalkulationsphase werden die erforderlichen Baugenehmigungen für das erste Bau Feld im 2. Halbjahr 2018 beantragt. Hier werden ca. 250 Wohneinheiten entstehen.

### 3.5 Organisationsstruktur

#### 3.5.1 Konzern und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

An der Emittentin ist Herr Lars Bergmann, Kassel als alleiniger Aktionär mit 100 % der Stammaktien am Grundkapital beteiligt. Die Emittentin ihrerseits hält selbst Geschäftsanteile an mehreren Gesellschaften, wobei mit Ausnahme der in der folgenden Struktur aufgeführten drei Kommanditgesellschaften jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag besteht. Die wesentlichen direkten und indirekten Beteiligungen der Emittentin sind in den nachfolgenden Darstellungen veranschaulicht.



EAV: Ergebnisabführungsvertrag

## TION AG

## es AG

Immobilien-Projekt  
Seeviertel GmbH

100%  
EAV

## IPSAK

Immobilien-Projektgesellschaft  
Salamander-Areal  
Kornwestheim mbH

100%  
EAV

Immobilien-Projekt  
Höfe am Kaffeeberg  
Ludwigsburg GmbH

Immobilien-Projekt  
Park Schönfeld Carree  
Kassel GmbH

100%  
EAV

100%  
EAV

Immobilien-Projekt  
Zanger Berg  
Heidenheim GmbH

Immobilien-Projekt  
Baunsberg Baunatal  
GmbH

100%  
EAV

100%  
EAV

IPSAK Energie  
GmbH

### 3.5.2 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Einheiten innerhalb der Gruppe

Herr Bergmann kann als Alleinaktionär (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Hauptversammlung der Emittentin sämtliche in die Zuständigkeit der Hauptversammlung fallenden Beschlüsse fassen. Er ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben.

Die Emittentin erzielte im Geschäftsjahr 2017 eine Gesamtleistung von ca. 528 TEuro, wobei die Gesamtleistung der zum Konsolidierungskreis gehörenden Unternehmen (nach Konsolidierung) ca. 59 Mio. Euro betrug. Der positive Ertrag der Emittentin aus Ergebnisabführungsverträgen betrug im Geschäftsjahr 2017 ca. 6,6 Mio. Euro. Insoweit ist die Ertragslage der Emittentin von der Ertragslage der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen abhängig.

## 3.6 Abschlussprüfer

Abschlussprüfer für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum (Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 einschließlich der dazugehörigen Kapitalflussrechnungen – konsolidierte Abschlüsse sowie des Jahresabschlusses der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017) ist die Jakob Wirtschaftsprüfung AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wilhelmshöher Str. 1, 34225 Baunatal. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer mit Sitz in Berlin und Mitglied des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) mit Sitz in Düsseldorf.

## 3.7 Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinn-schätzungen in diesen Wertpapierprospekt auf.

## 3.8 Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

### 3.8.1 Vorstand

#### 3.8.1.1 Aufgaben und Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand nimmt die Geschäftsführung in eigener Verantwortung unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der Satzung der Gesellschaft und der vom Aufsichtsrat

beschlossenen Geschäftsordnung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Aktiengesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet der Vorstand über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebes, allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz.

Satzungsgemäß besteht der Vorstand aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die genaue Zahl der Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat festgelegt. Die Bestellung stellvertretender Vorsitzender ist zulässig.

Besteht der Vorstand nur aus einer Person, vertritt diese die Gesellschaft allein. Sind mehrere Mitglieder bestellt, so wird die Gesellschaft durch ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder durch ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder zur Einzelvertretung ermächtigen. Beschlüsse des Vorstands werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst.

Zum derzeitigen Mitglied des Vorstandes ist Herr Lars Bergmann mit Wirkung zum 01. Januar 2018 für eine Dauer von fünf Jahren (bis zum 31. Dezember 2022) bestellt.

Die Geschäftsanschrift des Vorstandsmitglieds lautet: IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel.

### 3.8.1.2 Managementkompetenz und -erfahrung des Vorstands

Herr Lars Bergmann ist Gründer und Alleinvorstand der Emittentin. Er studierte Rechtswissenschaft und Betriebswirtschaftslehre und schloss sein Studium 1993 als Diplom-Kaufmann ab. Seit 1988 befasst er sich mit der Vermittlung von Kapitalanlagen und Immobilien und gründete 1996 die IMMOVATION Kapitalanlagevertriebs GmbH. Seit Umwandlung in die IMMOVATION Immobilien Handels AG in 2002 ist er Vorstand der Gesellschaft. Er ist seit 2003 ehrenamtlicher Handelsrichter am Landgericht Kassel.

### 3.8.2 Aufsichtsrat

#### 3.8.2.1 Aufgaben und Mitglieder des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wird von der Hauptversammlung gewählt und hat die vornehmliche Aufgabe, den Vorstand im Rahmen seiner Kompetenzen zu überwachen, gleichzeitig aber auch zu beraten und zu unterstützen.

Er beschließt, außer in den sonst in der Satzung und in den gesetzlich genannten Fällen, insbesondere über:

- die Bestellung und Abberufung sowie die Anstellungsbedingungen der Vorstandsmitglieder;
- Geschäftsordnung für den Vorstand;
- Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung aus drei Mitgliedern.

Zum derzeitigen Aufsichtsrat wurden am 06. Juli 2018 Frau Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende) und Herr York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender) wiedergewählt sowie Herr Volker Wehrmann (stellv. Vorsitzender) durch die Hauptversammlung neu gewählt. Die Wahl erfolgte mit Wirkung zum Ablauf dieser Hauptversammlung und zwar für die volle Amtszeit.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, soweit in dem Wahlbeschluss der Hauptversammlung nicht anders bestimmt, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über ihre Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet somit jeweils mit der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 entscheidet. Die Wahl des Nachfolgers eines vor Ablauf der Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds erfolgt, soweit die Hauptversammlung die Amtszeit des Nachfolgers nicht abweichend bestimmt, für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

#### 3.8.2.2 Geschäftsanschrift Aufsichtsratsmitglieder

Die Geschäftsanschrift der Aufsichtsratsmitglieder ist: IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel.

#### 3.8.3 Hauptversammlung

In der Hauptversammlung sind die Gesellschafter, also die Aktionäre, mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Grundkapital der Emittentin entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Hauptversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der Aktiengesellschaft, insbesondere über Satzungsänderungen, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns.

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand einberufen. Sie findet an einem in der Einladung zur Hauptversammlung genannten Ort in Deutschland statt.

Die ordentliche Hauptversammlung ist innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres abzuhalten.

#### 3.8.4 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie des oberen Managements

Hinsichtlich bestehender potenzieller Interessenkonflikte des Alleinvorstandes und Alleinaktionärs Herrn Lars Bergmann wird auf den Abschnitt „2.2.4.4 Interessenkonflikte“ verwiesen.

Bei den Aufsichtsratsmitgliedern Frau Dr. Krüger, Herrn Hilgenberg und Herrn Wehrmann bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen.

### 3.9 Praktiken der Geschäftsführung

#### 3.9.1 Detaillierte Angaben zum Audit-Ausschuss der Emittentin

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht auf Seiten der Emittentin nicht.

#### 3.9.2 Corporate Governance-Regelung

Die Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ richten sich grundsätzlich an börsennotierte Aktiengesellschaften. Da die von der Emittentin begebenen Instrumente auf keinem geregelten Markt notiert sind, unterwirft sie sich nicht diesem Kodex.

#### 3.10 Alleingesellschafter

Herr Lars Bergmann kann als Alleinaktionär (100 %) in der Hauptversammlung der Emittentin sämtliche in die Zuständigkeit der Hauptversammlung fallende Beschlüsse fassen. Er ist damit in der Lage, beherrschenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Hinsichtlich etwaiger Geschäftsführungs- (Leitungs-)maßnahmen und -entscheidungen ist die Missbrauchsmöglichkeit des beherrschenden Einflusses durch Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrates gemäß der Geschäftsordnung für den Vorstand und aktienrechtliche Vorgaben, insbesondere die Überwachung des Vorstands durch den Aufsichtsrat, begrenzt.

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

#### **3.11.1 Geprüfter konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016**

Der geprüfte konsolidierte Abschluss (Konzernabschluss) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016 samt Bestätigungsvermerk vom 30. Juni 2017 ist im Abschnitt „5.1 Konsolidierter Abschluss zum 31. Dezember 2016“ abgedruckt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

#### **3.11.2 Geprüfter konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017**

Der geprüfte konsolidierte Abschluss (Konzernabschluss) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017 samt Bestätigungsvermerk vom 26. Juni 2018 ist im Abschnitt „5.2 Konsolidierter Abschluss zum 31. Dezember 2017“ abgedruckt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

#### **3.11.3 Geprüfter Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017**

Der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017 samt Bestätigungsvermerk vom 15. Juni 2018 ist im Abschnitt „5.3 Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017“ abgedruckt. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

#### **3.11.4 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition**

Seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017 und des letzten geprüften Konzernabschlusses der Emittentin (jeweils der 31. Dezember 2017) hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin und der IMMOVATION-Unternehmensgruppe gegeben.

#### **3.11.5 Aussichten und Trendinformationen**

Seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017 (31. Dezember 2017) gab es in den Aussichten der Emittentin keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen. Es sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Geschäftsplanung der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften.

### **3.12 Wichtige Ereignisse in der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

#### **3.12.1 Geschäftsjahr 2016**

Im Geschäftsjahr 2016 investierte die IMMOVATION-Unternehmensgruppe in das Anlagevermögen ca. 53.541 TEuro. Diese Investitionen umfassen insbesondere Investitionen in das Projekt „Seeviertel“ in Salzgitter durch den Erwerb eines Portfolios von 920 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Salzgitter-Lebenstedt. Unter Berücksichtigung der Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der erhaltenen Zinsen von ca. 7,6 TEuro ergibt sich ein Cash-Flow aus Investitionstätigkeit von ca. – 53.524 TEuro.

Aufgrund der Begebung einer Inhaberschuldverschreibung durch ein konzernangehöriges Unternehmen konnte ein Mittelzufluss von 45.000 TEuro generiert werden. Dem standen Mittelabflüsse für den Ankauf eines Portfolios von 920 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten im Zentrum von Salzgitter-Lebenstedt entgegen, so dass der Cash-Flow für Finanzierungstätigkeit sich im Geschäftsjahr 2016 auf ca. 12.463 TEuro belief. Zum Stichtag 31.12.2016 verfügte die IMMOVATION-Unternehmensgruppe über einen Finanzmittelfonds von über 35.393 TEuro, wobei ca. 35.632 TEuro auf liquide Mittel und ca. TEuro 238 auf kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen.

#### **3.12.2 Geschäftsjahr 2017**

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die letzte Revitalisierungsphase des Salamander-Areals durch die bezugsfertige Fertigstellung von 79 der 121 der in 2016 verkauften Eigentumswohnungen plangemäß abgeschlossen. Der Cash-Flow der laufenden Geschäftstätigkeit der Gruppe im Geschäftsjahr 2017 von 10.666,2 TEuro ist im Wesentlichen geprägt von Steuernachzahlungen.

Die Unternehmensgruppe investierte im Geschäftsjahr in das Anlagevermögen 11.046,6 TEuro, wodurch sich unter Berücksichtigung der erhaltenen Zinsen von 5,7 TEuro ein Cash-Flow aus Investitionstätigkeit von -11.040,9 TEuro ergibt.

Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit der Gruppe belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf -15.657,3 TEuro und ist im Wesentlichen auf die gezahlten Zinsen in Höhe von 8.399,55 TEuro und die Rückzahlung von Genussrechten in Höhe von 6.675,9 TEuro zurück zu führen.

Weiterhin schied Ende 2017 Frau Lilia Nacke aus dem Vorstand aus.

#### **3.12.3 Laufendes Geschäftsjahr 2018**

Der Tochtergesellschaft iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH wurde in erstem Quartal 2018 die Erlaubnis nach § 32 KWG für die Erbringung der Anlage- und Abschlussvermittlung erteilt.

Am 28.06.2018 erfolgte der Satzungsbeschluss zum B-Plan 389 A-1 durch die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Dresden für das Wohnbauprojekt „Lingner Altstadtgarten“ der Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH, einer Tochtergesellschaft der Immokles AG.

Es existieren keine Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.

#### **3.12.4 Ausgewählte Finanzinformationen**

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den konsolidierten Abschlüssen (Konzernabschlüssen) der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016 sowie für das Geschäftsjahr 2017 entnommen. Die Emittentin erstellt ab dem Geschäftsjahr 2016 konsolidierte Abschlüsse (Konzernabschlüsse), da sie seit dem von Gesetzes wegen zur Erstellung eines konsolidierten Abschlusses (Konzernabschluss) verpflichtet ist. Bei den Angaben zum Stichtag 31. Dezember 2016 und zum Stichtag 31. Dezember 2017 handelt es sich um durch einen Abschlussprüfer geprüfte Angaben.

Die Emittentin erstellt ihren konsolidierten Abschluss (Konzernabschluss) nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches.

<b>Ausgewählte Finanzinformationen in TEuro *</b>		
<b>Konzern-Bilanz</b>		
Stichtag	31.12.2017	31.12.2016
<b>Anlagevermögen</b>	187.119	180.602
davon Immaterielle Vermögensgegenstände	72	52
davon Sachanlagen	182.641	176.760
davon Finanzanlagen	4.406	3.790
<b>Umlaufvermögen</b>	81.487	96.102
davon Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	51.006	49.655
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.120	10.814
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.362	35.633
<b>Eigenkapital</b>		
davon Gezeichnetes Kapital	500	500
davon Kapitalrücklage	55	55
davon Gewinnrücklagen	11.501	8.001
davon Konzernbilanzgewinn	188	115
davon Anteile anderer Gesellschafter	17.360	18.164
<b>Genussrechtskapital</b>	34.645	41.361
<b>Verbindlichkeiten</b>	202.535	203.240
davon Anleihen	110.000	110.000
davon Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	76.430	75.820
<b>Bilanzsumme</b>	268.890	277.516
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Zeitraum	2017	2016
Umsatzerlöse	52.386	81.136
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	+1.659	-21.159
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	34.813	24.702
Personalaufwand	3.427	3.044
Sonstige Zinsen und ähnlich Erträge	6	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.399	7.810
Konzernjahresergebnis	+4.199	+8.480
Konzernbilanzgewinn	188	115
<b>Konzern-Cash Flow**</b>		
Zeitraum	2017	2016
Aus laufender Geschäftstätigkeit	11	53
Aus Investitionstätigkeit	-11	-54
Aus Finanzierungstätigkeit	-16	12

\* Die Finanzangaben stammen direkt aus den historischen Finanzinformationen und wurden gerundet. Aus Rundungen können rechnerische Abweichungen resultieren.

\*\* Der Cash Flow ist die Differenz zwischen Einzahlungen und Auszahlungen und stellt somit den tatsächlichen Nettozufluss- bzw. -abfluss während des jeweiligen Geschäftsjahres dar.

### 3.13 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Es gibt keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten zwölf Monate bestanden oder abgeschlossen wurden und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Unternehmensgruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

### 3.14 Wesentliche Verträge

#### 3.14.1 Finanzierungsverträge/Kapitalmarktverbindlichkeiten

Die Kapitalstruktur der Emittentin setzt sich im Wesentlichen aus Genusssrechtskapital verschiedener Tranchen zusammen und beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2017 insgesamt ca. 34.685 TEuro. Die Laufzeit der Genussrechte ist grundsätzlich unbestimmt und endet durch Kündigung. Die Kündigung kann sowohl durch den jeweiligen Genussrechts-Inhaber als auch die Emittentin unter Beachtung einer Kündigungsfrist von einem Jahr erfolgen. Die Genussrechts-Bedingungen sind teilweise mit einer Verlustbeteiligung und ansonsten mit einer (qualifizierten) Nachrangvereinbarung ausgestaltet.

#### 3.14.2 Wesentliche Haftungsverhältnisse

Die Emittentin hat für Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen Bürgschaften gegenüber inländischen Kreditinstituten abgegeben. Aus derartigen Bürgschaften und anderen finanziellen Zusagen der Emittentin zugunsten der vollkonsolidierten und einem nicht vollkonsolidierten Unternehmen bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2017 Haftungsverhältnisse der Emittentin in Höhe von ca. 74,7 Mio.

Daneben haftet die Emittentin gegenüber verbundenen Unternehmen aus den jeweils abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

### 3.15 Zusätzliche Angaben

#### 3.15.1 Aktienkapital

Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospektes 500.000,00 Euro. Das Grundkapital ist eingeteilt in 250.000 Aktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,00 Euro, die auf den Namen lauten. Jede Namensaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

Das Grundkapital wurde vollständig eingezahlt.

#### 3.15.2 Satzung und Statuten der Gesellschaft

##### 3.15.2.1 Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet IMMOVATION Immobilien Handels AG (§ 1 Abs. 1 der Satzung). Kommerzieller Name der Emittentin ist IMMOVATION AG.

##### 3.15.2.2 Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin, Geschäftsjahr

Am 21. Dezember 2001 wurde die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Wege eines Formwechsels durch Umwandlung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft errichtet. Die Emittentin wurde zu diesem Datum auf unbestimmte Dauer gegründet. Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Kalenderjahres.

##### 3.15.2.3 Sitz und Rechtsform der Emittentin

Die Emittentin ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft. Der Sitz der Emittentin ist Kassel. Die Emittentin ist in der Bundesrepublik Deutschland tätig und unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Sie ist unter der Geschäftsanschrift IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel und der Telefonnummer 49 561 / 81 61 94- 0 oder per Telefax +49 561 / 81 61 94-9 erreichbar.

#### 3.15.2.4 Handelsregister und Unternehmensgegenstand

Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nr. HRB 3062 eingetragen. Die Satzung der Emittentin in der aktuellen Fassung vom 12.06.2018 ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Kassel einsehbar.

Die Zielsetzungen der Emittentin sind unter § 2 (Gegenstand des Unternehmens) verankert. Gegenstand des Unternehmens ist die

a) Leitung sowie das Halten von Beteiligungen an Unternehmen, die insbesondere in den Bereichen Baubetreuung und Bauträger sowie Erbringung von Tätigkeiten im Sinne von 34 c GewO, der Errichtung, Sanierung, Projektierung, dem An- und Verkauf sowie der Verwaltung von Immobilien und deren Versorgung mit Energie sowie der Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften tätig sind sowie die Übernahme von Betriebsführungs- und Managementaufgaben für die Beteiligungsgesellschaften

b) Projektierung und der Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der An- und Verkauf von Immobilien und Vermittlung von Finanzierungen. Die Gesellschaft kann in den Tätigkeitsbereichen ihrer Beteiligungsgesellschaften selbst tätig werden, insbesondere einzelne Geschäfte vornehmen sowie in der Bundesrepublik Deutschland und im Ausland Schutzrechte erwerben und darüber verfügen.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes unmittelbar oder mittelbar geeignet oder nützlich erscheinen. Sie kann zu diesem Zweck Zweigniederlassungen errichten und andere Gesellschaften gründen, erwerben, veräußern oder sich an diesen beteiligen.

Bekanntmachungen der Emittentin, die die Emittentin selbst betreffen, erfolgen ausschließlich im Bundesanzeiger.

#### 3.15.3 Informationen von Seiten Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Die Aufnahme der durch die Emittentin beauftragten Wirtschaftsprüfer- und Bestätigungsvermerke über die Prüfung der konsolidierten Abschlüsse (Konzernabschlüsse) 2016 (01.01.2016 bis 31.12.2016) und für das Geschäftsjahr 2017 (01.01.2017 bis 31.12.2017) in dem vorliegenden Wertpapierprospekt, findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind, soweit bekannt und ableitbar, korrekt wiedergegeben, es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

#### 3.15.4 Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien der Satzung der Emittentin und die historischen Finanzinformationen, d. h. die geprüften konsolidierten Abschlüsse (Konzernabschlüsse) für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 sowie der Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017 inkl. der jeweiligen Bestätigungsvermerke, innerhalb der üblichen Geschäftszeiten unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, eingesehen werden. Der Prospekt wird auf der Internetseite der Emittentin unter [www.immovation-ag.de/download-center/](http://www.immovation-ag.de/download-center/) veröffentlicht.

## 4. Wertpapierbeschreibung

### 4.1 Wichtige Angaben

#### 4.1.1 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge

Der gesamte Emissionserlös aus der Platzierung der prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen abzüglich der Emissionskosten (siehe Abschnitt „4.1.1.1 Platzierungs-unabhängige Kosten“ sowie Abschnitt „4.1.1.2 Platzierungs-abhängige Kosten“), auch „Nettoemissionserlös“ genannt, soll hauptsächlich und primär zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums der Emittentin, u.a. den Aufbau eines Immobilienportfolios mit dem Schwerpunkt Wohnen in Deutschland (im Folgenden auch „Investitionszweck“) verwendet werden. Die Verwendung der Erträge für den vorgenannten Zweck erfolgt entsprechend dem Mittelzufluss aus den Teilschuldverschreibungen, wobei eine Separierung und damit eine Beschränkung der Verwendung des Emissionserlöses für bestimmte Zwecke nicht vorgesehen ist. Ebenso wenig existieren Prioritäten hinsichtlich der Verwendungszwecke.

Die Investitionen und somit die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses aus der Platzierung der Teilschuldverschreibungen sind zum Datum des Prospektes von den Verwaltungsorganen der Emittentin noch nicht fest beschlossen worden. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass der Emissionserlös oder Teile davon zur Finanzierung der im Abschnitt „3.4.3 Künftige Investitionen“ beschriebenen Vorhaben verwendet wird oder werden. Der gesamte Nettoemissionserlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen wird voraussichtlich ca. 18.900.000,- Euro betragen.

Zur besseren Steuerung der Liquidität und Optimierung des Unternehmenswachstums der Emittentin kann der gesamte Nettoemissionserlös aus den Teilschuldverschreibungen auch für andere, z. B. kurzfristige Investitionen verwendet werden. Sollten die Mittel aus den Schuldverschreibungen nicht für Investitionszwecke benötigt werden, hält sich die Emittentin eine Ablösung von für Finanzierungszwecke aufgenommener anderer Kapitalien vor.

Die laufenden und die künftigen Investitionen der Emittentin sowie deren Investitionskriterien sind in dem Abschnitt „3.4. Investitionen“ dargestellt. Durch das öffentliche Angebot der Teilschuldverschreibungen entstehen bei der Emittentin die nachfolgend dargestellten Kosten.

#### 4.1.1.1 Platzierungsunabhängige Kosten

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Prospektes für die Teilschuldverschreibungen entstehen vom Platzierungserfolg unabhängige einmalige Kosten. Diese Kosten umfassen Beratung (Rechts- und Steuerberatung), Hinterlegung des Prospektes zum Zwecke der Billigung seiner Veröffentlichung, ggf. Stellung des Einbeziehungsantrages bei der Börse Frankfurt a.M. in den Freiverkehr, Börsengebühren sowie die einmaligen Gebühren im Zusammenhang mit der Überführung der Wertpapiere in die Girosammelverwahrung. Die platzierungsunabhängigen Kosten betragen voraussichtlich ca. 30.000,- Euro und werden von der Emittentin getragen.

#### 4.1.1.2 Platzierungsabhängige Kosten

Die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten betragen bis zu ca. 5,35 % des eingezahlten Anleihekaptals der Teilschuldverschreibungen für die Kapitalvermittlung (Vermittlungsprovisionen), das Marketing einschließlich Druck der Unterlagen und die Depoteinbuchungen (Lieferung) der Teilschuldverschreibungen. Im Falle der Vollplatzierung entspricht das einem Gesamtbetrag in Höhe von bis zu 1.070.000,- Euro.

#### 4.1.2 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Es gibt keine Interessen natürlicher und/oder juristischer Personen, die für das Angebot der Teilschuldverschreibungen der Emittentin von wesentlicher Bedeutung sind.

#### 4.1.3 Emissionstermin

Die Platzierung der Teilschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes. Der voraussichtliche Emissionstermin (Hinterlegung der Globalurkunde bei der Hinterlegungsstelle) ist der 01. Oktober 2018. Im Übrigen ist der Emissionstermin nicht mit dem Datum der Lieferung der Wertpapiere identisch.

## 4.2 Allgemeine Grundlagen für Schuldverschreibungen

### 4.2.1 Rechtliche Grundlagen

Schuldverschreibungen, auch „Anleihen“ genannt, sind festverzinsliche Wertpapiere. Anders als Aktien gewähren Schuldverschreibungen keinen Anspruch auf gewinnabhängige Dividende, sondern auf feste Zinszahlungen für die Einzahlung und Überlassung des Anleihekaptals. Der Anleihegläubiger hat das Recht, am Ende der Laufzeit die Schuldverschreibung gegen Rückzahlung des Nennbetrags in voller Höhe zurückzugeben. Die Höhe des geschuldeten Rückzahlungsbetrags unterliegt somit keinen etwaigen börslichen Kursschwankungen. Vor Ablauf der Laufzeit können Teilschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Eine Teilschuldverschreibung ist ein festgelegter Teilbetrag, in den die Emission einer Schuldverschreibung (Anleihe) zerlegt ist. Mit dem Kauf einer Teilschuldverschreibung erwirbt der Käufer (Anleger) das Recht auf einen dem Nennbetrag entsprechenden Teil der Schuldverschreibung. Dieses anteilige Recht wird durch einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde eingeräumt. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Es handelt sich um Schuldverschreibungen im Sinne des § 793 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

### 4.2.2 Grundlage der Wertpapiere

Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen beruht auf dem Beschluss des Vorstandes der Emittentin vom 04.07.2018.

### 4.2.3 Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die auf die Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, frei übertragbar. Dabei werden jeweils die Miteigentumsanteile an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen. Zum Datum des Prospektes ist eine Einbeziehung der prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr („Open Market“) der Frankfurter Wertpapierbörse in das Segment „Quotation Board“ noch nicht erfolgt, aber für einen späteren Zeitpunkt beabsichtigt. Die endgültige Entscheidung über die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel und der Notierung an der Börse obliegt jedoch ausschließlich der Geschäftsführung der Börse.

### 4.2.4 Beschlussfassung der Anleihegläubiger / Vertretung der Schuldtitelinhaber

Entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen können Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen und/oder zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger gefasst werden. Die Beschlussfassung ist dabei im Wege einer Präsenzversammlung oder einer Beschlussfassung ohne Versammlung (Umlaufverfahren) zulässig. Die wesentlichen gesetzlichen Regelungen zur Beschlussfassung von Anleihegläubigern stellen sich wie folgt dar:

An der Beschlussfassung können die Anleihegläubiger mit im Verhältnis des Nennbetrags der von ihnen erworbenen Teilschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen (20 Mio. Euro) entsprechenden Stimmrecht teilnehmen. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie z. B. der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen, der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung, der Verringerung der Hauptforderung, dem Nachrang der Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren des Schuldners, der Umwandlung oder dem Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen, dem Austausch und der Freigabe von Sicherheiten, der Änderung der Währung der Teilschuldverschreibungen, dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Gläubiger oder dessen Beschränkung und/oder der Schuldnerersetzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich (im Folgenden auch „qualifizierte Mehrheit“). Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit, soweit nicht der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird. Für Änderungen der Anleihebedingungen ist die Zustimmung der Emittentin erforderlich.

Auch können die Anleihegläubiger einen gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger durch Beschlussfassung bestellen.

Die Teilnahme an der Beschlussfassung setzt den Nachweis zur Teilnahmeberechtigung an der Beschlussfassung voraus. Im Falle der Durchführung einer Gläubigerversammlung ist die Teilnahmeberechtigung auch nachzuweisen.

## 4.3 Angaben über die Teilschuldverschreibungen

### 4.3.1 Typ / WKN und ISIN

Die Schuldverschreibung der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro (20 Millionen Euro) wird in Form eines öffentlichen Angebots begeben. Eine Emissionsbezeichnung ist nicht vergeben.

Die Schuldverschreibung lautet auf den Inhaber und ist eingeteilt in 20.000 untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (in Worten: Eintausend Euro). Die Schuldverschreibung ist nicht nachrangig, nicht dinglich besichert und mit einem der Höhe nach festgelegten Zinssatz ausgestattet und wobei der Zins jährlich – erstmals im Oktober 2019 – zur Zahlung fällig ist.

Die Schuldverschreibung und die Ansprüche aus der Schuldverschreibung werden in einer Globalurkunde mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 20.000.000 Euro (in Worten: 20 Millionen Euro) verbrieft. Der Gesamtnennbetrag bezeichnet den insgesamt zur Begebung der Teilschuldverschreibungen eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Geldbetrag in Euro. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn), in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren nicht. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, übertragen werden können. Effektive Einzelkunden und/oder Sammelkunden für eine und/oder mehrere Teilschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Die WKN für die Schuldverschreibung lautet: A2NBY5

Die ISIN für die Schuldverschreibung lautet: DE000A2NBY55

### 4.3.2 Währung der Wertpapieremission

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

### 4.3.3 Rang der Wertpapiere

Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.

Eine Änderung des Rangs der Teilschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anleihegläubigern oder durch Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger erfolgen.

### 4.3.4 Rechte der Anleihegläubiger

Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen den Anspruch auf Zinszahlung und auf Zahlung des Rückzahlungsbetrags (entspricht dem Nennbetrag) durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung und dem Verlangen zur Abstimmung ohne Versammlung.

#### 4.3.4.1 Zinssatz und Zinsberechnungsmethode

Der Zinssatz beträgt 5,00% p.a. bezogen auf den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibung. Soweit Zinsen für mehr oder weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act. Dabei wird die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen.

Die Rendite der Teilschuldverschreibungen kann nach der sogenannten ICMA (International Capital Markets Association) Methode ermittelt werden. Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit sollte der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag, welcher bedingungsgemäß dem Nennbetrag entspricht, einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen, sowie die Laufzeit und seine Transaktionskosten (z. B. Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank; etwaige Kosten für die Teilnahme an Beschlussfassungen der Anleihegläubiger) berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Teilschuldverschreibungen lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten abhängig ist.

#### 4.3.4.2 Zinsperioden

Die erste Zinsperiode der Teilschuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 01. Oktober 2018 und endet am 30. September 2019. Im Folgenden beginnt die Zinsperiode am 01. Oktober eines jeden Kalenderjahres und endet (einschließlich) am 30. September des darauffolgenden Kalenderjahres. Die letzte Zinsperiode beginnt am 01. Oktober 2023 und endet am 30. September 2024.

#### 4.3.4.3 Fälligkeit

Die Zinsen sind nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf einer Zinsperiode zur Zahlung fällig (im Folgenden auch „Zinstermin“), beginnend am 01. Oktober 2019. Für die letzte Zinsperiode ist die Zahlung der Zinsen am ersten Bankarbeitstag nach dem 30. September 2024 fällig.

#### 4.3.4.4 Verzug

Soweit die Anleiheschuldnerin für die Teilschuldverschreibungen die Zinsen für eine Zinsperiode trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, ist der ausstehende Betrag zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz und der Verzugszins wird nach der Methode act/act berechnet.

#### 4.3.4.5 Rückzahlung

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 01. Oktober 2018 und endet mit Ablauf des 30. September 2024, sofern die Laufzeit nicht durch Kündigung (siehe Abschnitte „4.3.4.7 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund“ und „4.3.4.8 Kündigung durch die Anleiheschuldnerin“) endet. Die Teilschuldverschreibungen sind am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (01. Oktober 2024) (im Folgenden auch „Rückzahlungstag“), zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen, sofern die Laufzeit nicht vorher durch Kündigung endet. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen.

Soweit die Anleiheschuldnerin die Teilschuldverschreibungen trotz Fälligkeit nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, ist der ausstehende Betrag zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz und der Verzugszins wird nach der Methode act/act berechnet.

#### 4.3.4.6 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch

Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen verjähren nach 30 Jahren ab Fälligkeit, wenn nicht die Globalurkunde vor dem Ablauf der 30 Jahre der Anleiheschuldnerin zur Einlösung vorgelegt wird. Erfolgt die Vorlegung, so verjähren die Ansprüche in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Die Vorlegungsfrist der Schuldverschreibung endet am 30. September 2026, so dass bei Vorlegung der Urkunde der Anspruch aus der Schuldverschreibung am 30. September 2028 verjährt. Der Vorlegung steht die gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs aus der Urkunde gleich.

#### 4.3.4.7 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger aus wichtigem Grund

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:

1. die Emittentin Zinsen nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt, oder
2. die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder
3. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen nicht erfüllt oder nicht beachtet und eine derartige Pflichtverletzung länger als 90 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten, oder
4. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einem anderen Rechtsträger), sofern dieser andere Rechtsträger alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Teilschuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat in Textform zu erfolgen. Der Anleihegläubiger ist verpflichtet, der Anleiheschuldnerin gegenüber seine Kündigungsberechtigung (Anleihegläubigerstellung) zum Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung in Textform nachzuweisen. Hierfür reicht ein in Textform erstellter Nachweis des depotführenden Institutes aus.

Eine Kündigung, die entweder aufgrund des vorstehenden Kündigungsgrundes Nr. 1 oder Nr. 3 ausgesprochen wird, wird nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Teilschuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 24% des valutierenden Gesamtnennbetrags entsprechen.

Dies gilt nicht, soweit neben diesen Kündigungsgründen gleichzeitig auch einer oder mehrere der anderen Kündigungsgründe vorliegen. Die Wirksamkeit einer solchen Kündigung entfällt aber auch dann, wenn die Anleihegläubiger (siehe Abschnitt „4.2.4 Beschlussfassung der Anleihegläubiger/ Vertretung der Schuldtitelinhaber“) dies binnen drei Monaten beschließen und auf jeden Fall mehr Anleihegläubiger zustimmen als gekündigt haben.

#### 4.3.4.8 Vorzeitige Kündigung durch die Anleiheschuldnerin

Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die ausstehende Schuldverschreibung insgesamt oder alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen quotal unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von wenigstens 90 Tagen jährlich vorzeitig zum Ende einer Zinsperiode zu kündigen. Der Rückzahlungsbetrag erhöht sich dann um jeweils 1,0% des gekündigten Nennbetrages für jeden Zinstermin, der aufgrund der vorzeitigen Kündigung durch die Anleiheschuldnerin wegfällt. D.h. bei einer Kündigung zum 30.09.2021 beträgt der vorzeitige Rückzahlungsbetrag 103,00% des gekündigten Nennbetrages, bei einer Kündigung zum 30.09.2022 beträgt dieser 102,00% des gekündigten Nennbetrages und bei einer Kündigung zum 30.09.2023 beträgt der vorzeitige Rückzahlungsbetrag 101,00% des gekündigten Nennbetrages.

Die Kündigung durch die Anleiheschuldnerin erfolgt durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und auf einer Internetseite der Emittentin (z.B. [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)).

## 4.4 Besteuerung

### 4.4.1 Steuerliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine sonstige Verfügung über die Teilschuldverschreibungen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks.

Die nachfolgende Darstellung soll einen Überblick über die zum Datum dieses Wertpapierprospektes geltende deutsche Rechtslage sowie die einschlägige Verwaltungspraxis der deutschen Finanzverwaltung geben. Für mögliche Abweichungen aufgrund künftiger Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung oder der Auslegung durch die Finanzverwaltung in Deutschland kann keine Gewähr übernommen werden.

Es wird jedem Anleger empfohlen, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Teilschuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem fachlich geeigneten Berater sorgfältig zu prüfen.

### 4.4.2 Einkünfte aus Kapitalvermögen

Die Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen unterliegen bei einer unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Person als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) der Einkommensteuer. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Zufluss der Zinsen.

Seit dem 01. Januar 2009 unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG), einem gesonderten Steuertarif. Diese beträgt grundsätzlich 25% der Kapitalerträge. Neben der Einkommensteuer wird ein Solidaritätszuschlag erhoben. Auch werden die Einkünfte aus Kapitalvermögen bei der Ermittlung der Kirchensteuer berücksichtigt. Im Falle der Kirchensteuerpflicht ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Kapitalvermögen um 25% der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25% haben die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG). Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25% liegt.

Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

#### 4.4.3 Entrichtung der Kapitalertragsteuer

Grundsätzlich wird auf die Zinszahlungen durch die depotführenden Banken ein Steuerabzug (Kapitalertragsteuer/Zinsabschlag) vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, sodass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Abs. 5 EStG). Die Emittentin übernimmt nicht die Verantwortung für den Einbehalt der Kapitalertragsteuer.

Die Kapitalertragsteuer beträgt 25% der Einnahmen. Daneben wird der Solidaritätszuschlag (5,5% der Kapitalertragsteuer) und ggf. die Kirchensteuer erhoben. Sofern der depotführenden Bank ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung erteilt wird, wird der Steuerabzug in entsprechender Höhe nicht vorgenommen.

Eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung („NV-Bescheinigung“) ist beim zuständigen Finanzamt zu beantragen. Sie wird Personen erteilt, von denen anzunehmen ist, dass sie für die Veranlagung zur Einkommensteuer nicht in Betracht kommen, z. B. weil ihre Einkünfte insgesamt unterhalb der Grenze der Steuerpflicht liegen. Sowohl der Freistellungsauftrag als auch die NV-Bescheinigung sind bei dem depotführenden Kreditinstitut einzureichen.

#### 4.4.4 Sparerfreibetrag

Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu 801 Euro (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu 1.602 Euro.

#### 4.4.5 Stückzinsen

Der Anleger hat grundsätzlich Stückzinsen beim Erwerb der Teilschuldverschreibungen zu entrichten. Im Rahmen der persönlichen Steuerschuld des Anlegers kann dieser die Stückzinsen als negative Einnahmen geltend machen und mit erhaltenen Zinsen (Kapitaleinkünften) verrechnen.

#### 4.4.6 Veräußerungsgewinne

Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen, wie Zinseinnahmen, der Kapitalertragsteuer.

#### 4.4.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Teilschuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Die Höhe der anfallenden Erbschaft- oder Schenkungsteuer hängt in erster Linie von der Höhe der Vermögensübertragung, dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker und der Höhe des für den Erwerber anzuwendenden Freibetrags ab.

### 4.5 Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

#### 4.5.1 Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

Die Verbreitung dieses Wertpapierprospektes und des Angebotes der in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen Teilschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG wird bei Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Teilschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Insbesondere wurden und werden die Teilschuldverschreibungen nicht unter dem United States Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung registriert. Der Handel mit Teilschuldverschreibungen der Emittentin wurde und wird nicht von der United States Commodity Futures Trading Commissions unter dem United States Commodity Exchange Act genehmigt. Daher dürfen die Teilschuldverschreibungen weder unmittelbar noch mittelbar in den Vereinigten Staaten von Amerika sowie an Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika angeboten, verkauft, verschenkt, vererbt oder weiterverkauft werden. Gleiches gilt für die Staatsbürger Australiens, Japans, Kanadas und des Vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland.

Voraussetzung für den Kauf der Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei einem Institut seiner Wahl informieren.

#### 4.5.2 Gesamtsumme der Emission

Der Gesamtnennbetrag der im Zuge der Emission ausgegebenen Teilschuldverschreibungen beträgt 20.000.000 Euro (in Worten: zwanzig Millionen Euro).

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Inhaber der Teilschuldverschreibungen weitere Teilschuldverschreibungen mit jeweils gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Schuldverschreibung bilden und ihren nominalen Gesamtnennbetrag erhöhen.

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (Anleihen), die mit der prospektgegenständlichen Schuldverschreibung keine Einheit bildet und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, zu begeben, wobei ein solches Angebot – sofern öffentlich – prospektpflichtig sein kann. Gleiches gilt für die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln.

#### 4.5.3 Erwerbspreis

Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt jeweils zu 100% des Nennbetrags von 1.000 Euro je Teilschuldverschreibung. Daneben hat der Anleger grundsätzlich Stückzinsen zu leisten, wenn der Erwerb der Teilschuldverschreibungen nach Beginn der Zinsperiode (01. Oktober 2018) erfolgt. Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben. Die Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für eine volle Zinsperiode gezahlt werden, obwohl er die Teilschuldverschreibungen erst während dieser (der ersten) Zinsperiode erworben hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diese Zinsperiode zustehen würden. D. h. zeichnet der Anleger die Teilschuldverschreibungen z. B. erst am 01. Dezember 2018, so bekommt er am 01. Oktober Zinsen für die gesamte erste Zinsperiode (01. Oktober 2018 bis 30. September 2019), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 01. Dezember 2018 bis zum 30. September 2019 zustehen würden. Des Weiteren hat ein Zeichner auch die Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank in Rechnung gestellt werden.

#### 4.5.4 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestbetrag der Zeichnung von Teilschuldverschreibungen beträgt zehn Stück (10.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen, jedoch durch die Höhe des noch zur Zeichnung ausstehenden Gesamt-Nennbetrages der Schuldverschreibung beschränkt. Der geplante aber noch nicht stattfindende Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse im Segment „Quotation Board“ erfolgt entsprechend dem Nennbetrag je Teilschuldverschreibung in Schritten von je 1.000 Euro, wobei hierbei keine Mindeststückzahl vorgesehen ist.

#### 4.5.5 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem ersten Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich dem 01. Oktober 2018, bis Ablauf des zwölften Monats nach Billigung des Prospektes öffentlich zur Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) der Zeichnungsfrist behält sich die Emittentin vor.

Die Teilschuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (im Folgenden auch „Zeichnungsschein“) bei der Emittentin gezeichnet werden. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, die Zeichnungsscheine zur Weiterleitung an die Emittentin entgegennehmen.

Nach Übermittlung des Zeichnungsscheins und Zahlung des Erwerbspreises (Nennbetrag zuzüglich der Stückzinsen multipliziert mit der Anzahl der bezogenen Teilschuldverschreibungen) zum im Zeichnungsschein vereinbarten Zeitpunkt wird dem Anleger unverzüglich die Annahme seiner Zeichnung mitgeteilt (siehe aber auch Abschnitt „4.5.6 Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge“) und eine Bestätigung zugesandt.

Die im Rahmen der öffentlichen Angebote jeweils gezeichneten Teilschuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Teilschuldverschreibungen nach Zahlung des Erwerbspreises geliefert.

Die Depoteinbuchung (d.h. die Lieferung) der erworbenen Teilschuldverschreibungen wird durch die Clearstream Banking AG abgewickelt und erfolgt spätestens innerhalb von 45 Tagen ab Zahlung des Erwerbspreises.

#### **4.5.6 Zeichnungsreduzierung und Erstattung zu viel gezahlter Beträge**

Die Emittentin behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto gezahlt.

Die Meldung der zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfolgt unverzüglich schriftlich durch die Emittentin. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin.

#### **4.5.7 Potenzielle Investoren, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte**

Eine Beschränkung des Angebotes zum Erwerb der Teilschuldverschreibungen auf bestimmte Anlegergruppen erfolgt nicht. Ein öffentliches Angebot erfolgt ausschließlich in Deutschland und vorbehaltlich der Notifizierung auch in Ungarn, Österreich und Luxemburg.

Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für Teilschuldverschreibungen besteht nicht.

Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

#### **4.5.8 Zahlstelle und Depotstelle**

Zahlstelle für die Schuldverschreibungen ist die Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin.

Die Emittentin überweist die Zinsen vor Ablauf der jeweiligen Zinsperiode sowie den Nennbetrag der zur Rückzahlung anstehenden Teilschuldverschreibungen zum Ende der Laufzeit an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

Depotstelle für die girosammelverwahrten Teilschuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn).

#### **4.5.9 Koordinator des Angebots**

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

#### **4.5.10 Emissionsübernahmevertrag**

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen.

#### **4.5.11 Offenlegung des Angebots**

Das Ergebnis des öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen wird von der Emittentin nach dem Ende der Zeichnungsfrist, spätestens jedoch am 30. September 2019, auf der Internetseite [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de) veröffentlicht.

#### **4.5.12 Weitere Angaben zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre**

Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Wertpapierprospektes durch Finanzintermediäre ab der Veröffentlichung des Wertpapierprospektes bis zum Ende der Angebotsfrist, d. h. bis zum Ablauf des zwölften Monats nach der Billigung des Wertpapierprospektes, in der Bundesrepublik Deutschland sowie nach dessen Notifizierung auch in Ungarn, Österreich und Luxemburg und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Wertpapierprospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung Teilschuldverschreibungen übernimmt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

**Jeder diesen Wertpapierprospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Wertpapierprospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

#### 4.6 Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Eine Zulassung der Teilschuldverschreibungen an einem geregelten Markt ist zum Datum des Prospektes nicht erfolgt. Allerdings plant die Emittentin die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den allgemeinen Freiverkehr (Open Market) an der Börse Frankfurt a.M. in das Segment Quotation Board. Insofern behält sich die Emittentin während der Platzierung oder nach der Vollplatzierung der Emission der Teilschuldverschreibungen oder deren vorzeitiger Schließung die Stellung eines entsprechenden Antrages vor.

Die Emittentin hat bislang keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emission wird die Emittentin weitere Kapitalanlagen öffentlich zum Erwerb anbieten. Anträge auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt wurden noch nicht gestellt.

Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediäres für den Sekundärhandel.

#### 4.7 Zusätzliche Angaben

Von den Abschlussprüfern der Emittentin wurden mit Ausnahme der Konzernabschlüsse für das Geschäftsjahr 2016 und für das Geschäftsjahr 2017 sowie des Jahresabschlusses der Emittentin (Einzelabschluss) für das Geschäftsjahr 2017 keine Informationen in diesem Wertpapierprospekt geprüft.

In den Wertpapierprospekt wurde keine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Ein öffentliches Rating wurde weder für die Emittentin noch für die Schuldverschreibung erstellt.

# 5. Finanzteil

## 5.1 Konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) zum 31. Dezember 2016

### 5.1.1 Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA		31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		52.448,50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.166.464,71	
2. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.161.439,71	
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.103.918,00	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	843.680,02	
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	484.083,00	
		<u>176.759.585,44</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	3.790.097,00	
		<u>3.790.097,00</u>
		<u>180.602.130,94</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. In Arbeit befindliche Bauprojekte	21.042.517,27	
2. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit fertigen Bauten	34.294.519,34	
3. Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten	4.980.896,95	
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	
5. Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	-10.662.608,96	
		<u>49.655.324,60</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen Vermietung	364.218,55	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.687.265,47	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.647.026,20	
4. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.094.390,41	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.021.553,68	
		<u>10.814.454,31</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
		<u>35.632.599,85</u>
		<u>96.102.378,76</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
		<u>811.896,21</u>
		<u>277.516.405,91</u>

PASSIVA	31.12.2016	
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00
II. Kapitalrücklage		55.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	1.421,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>8.000.000,00</u>	
		8.001.421,00
IV. Konzernbilanzgewinn		115.269,01
V. Anteile anderer Gesellschafter		18.163.787,60
<b>B. GENUSSRECHTSKAPITAL</b>		41.361.249,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		-----
1. Steuerrückstellungen	3.418.689,17	
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.849.512,35</u>	
		5.268.201,52
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	110.000.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.820.407,69	
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.828.260,15	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.176.553,49	
5. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	305.195,17	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.109.842,79</u>	
davon aus Steuern € 461.381,15		
		203.240.259,29
<b>E. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		-----
		314.180,97
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		-----
		497.037,52
		-----
		<u>277.516.405,91</u>

## 5.1.2 Konzern-Gewinn – und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	2016 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus Verkauf von Grundstücken aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.285.512,25 58.893.293,44 <u>957.105,01</u> 81.135.910,70
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-21.159.384,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>365.245,81</u>
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>60.341.771,87</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke c.) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.503.638,22 14.597.935,57 <u>600.574,84</u> 24.702.148,63
6. Rohergebnis	35.639.623,24
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.538.223,80 <u>506.048,95</u> 3.044.272,75
8. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.593.578,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen a) ordentliche betriebliche Aufwendungen aa) Raumkosten ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben ac) Reparaturen und Instandhaltungen ad) Fahrzeugkosten ae) Werbe- und Reisekosten af) Kosten der Warenabgabe ag) verschiedene betriebliche Kosten b) Verluste aus Wertminderung oder aus dem Abgang von Ge- genständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Ge- schäftstätigkeit	42.375,54 187.639,50 125.675,01 119.255,98 135.873,27 1.014.017,06 2.798.363,64  1.502.965,28  <u>2.968.503,44</u> 8.894.668,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.631,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.810.812,20
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.821.603,64
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.482.318,17</b>
14. Sonstige Steuern	<u>2.615,96</u>
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>8.479.702,21</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	112.129,38
17. Konzernfremden/anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	476.562,58
18. Einstellung in die Gewinnrücklage	8.000.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>115.269,01</b>

### 5.1.3 Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2016

#### **Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

Der Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2016 wurde durch den Vorstand erstmals aufgestellt. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kassel HRB 6062.

Der Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde gemäß §§ 290 bis 315 HGB aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf den Stichtag des Mutterunternehmens.

Der Konzernabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend wieder.

Der Konzernabschluss besteht aus der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzernanhang, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel.

Angaben, die wahlweise in der Konzernbilanz, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang gemacht werden können, sind insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

#### **Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss wurden neben der IMMOVATION Immobilien Handels AG als Muttergesellschaft 17 inländische Unternehmen aufgenommen, die die IMMOVATION Immobilien Handels AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Folgende Gesellschaften wurden nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da die IMMOVATION Immobilien Handels AG unmittelbar oder mittelbar keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann:

- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Kassel
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Kassel
- IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG, Kassel

Des Weiteren wurde die:

- Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel

nicht in den Konzernabschluss einbezogen, weil die IMMOVATION Immobilien Handels AG kein Ergebnisbezugsrecht und keinen beherrschenden Einfluss hat.

Die nicht einbezogenen Tochterunternehmen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns, da sowohl die absoluten als auch die relativen Beiträge -auch in ihrer Gesamtheit- innerhalb des Konzernverbundes von untergeordneter Bedeutung sind. Der Einblick in die Vermögens- Finanz- und Ertragslage wurde dadurch nicht beeinträchtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die geforderten Angaben nach § 313 (2) HGB:

Firma und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2016
<i>Tochterunternehmen, vollkonsolidiert (§ 313 (2) Nr. 1 HGB)</i>	%	Euro	Euro
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,00	530.564,59	①
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,00	4.345.564,59	①
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,00	230.000,00	①
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,00	27.000,00	①
IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G., Kassel	99,90	1.522.726,14	-67.834,61
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel	0,00		②476.562,58
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,00	2.025.000,00	①
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,00	13.958.000,00	①
IPSAK Energie GmbH, Kassel	100,00	7.175.000,00	①
Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH, Kassel	100,00	340.000,00	①
Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg, Kassel	100,00	645.000,00	①
Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree GmbH, Kassel	100,00	2.217.000,00	①
Immobilien-Projekt Baunsberg Baunatal GmbH, Kassel	100,00	25.000,00	①
IMMOKLES AG, Kassel	100,00	14.286.000,00	①
Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH, Kassel	100,00	18.710.000,00	①
Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH, Kassel	100,00	8.355.000,00	①
Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH, Kassel	100,00	2.555.000,00	①

①= Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

②= konzernfremden zustehender Gewinn

<i>Unbeschränkt haftende Gesellschafterin (§ 313 (2) Nr. 6 HGB)</i>
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Kassel
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Kassel
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG, Kassel
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel

## Konsolidierungsgrundsätze

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse der Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einheitlich nach den bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf den Abschlussstichtag des Mutterunternehmens erstellt.

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgte gemäß § 301 Abs. 2 Satz 1 i.V. m. Satz 5 HGB nach der Neubewertungsmethode zu dem Zeitpunkt in dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Auf eine Neubewertung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung nach § 301 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde verzichtet, da verlässliche historische Wertansätze vorlagen. Sämtliche Tochterunternehmen wurden durch die Muttergesellschaft gegründet. Die Beteiligungswerte entsprechen dem Stammkapital der Töchter. Zu fast allen Tochtergesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge.

Die auf Fremdgesellschafter entfallenden Eigenkapitalanteile von einbezogenen Tochterunternehmen sowie der auf diese Fremdgesellschafter entfallende Anteil am Jahresergebnis der jeweiligen Tochterunternehmen werden innerhalb des Eigenkapitals unter dem Ausgleichsposten für Anteile im Fremdbesitz ausgewiesen.

Wechselseitige Schuldverhältnisse zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** konsolidiert. Die Schuldenkonsolidierung wurde gemäß § 303 HGB durchgeführt. Der Wertansatz von Vermögensgegenständen aus konzerninternen Lieferungen wurde um nicht realisierte Zwischenergebnisse bereinigt. Die Innenumsatzerlöse und andere konzerninterne Erträge sind mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet worden.

Bei den Pflichtangaben zu Haftungsverhältnissen nach § 251 HGB und sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3 HGB sind die Positionen gegenüber einbezogenen Unternehmen eliminiert.

Aufgrund der erstmaligen Pflicht zur Konzernrechnungslegung wurde auf die Angaben von Vorjahreszahlen im Konzernabschluss sowie auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus Transaktionen vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung gem. IDW RS HFA 44 verzichtet.

Eine Eliminierung von „Zwischenerfolgen“ aus Transaktionen vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist unterblieben (IDW RS HFA 44).

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernabschluss geltenden Vorschriften des § 298 HGB wurden beachtet. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wenden grundsätzlich einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze an.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

**Erhaltene Anzahlungen** für Betriebskostenvorauszahlungen wurden offen von den Vorräten abgesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Für Ausfall und allgemeine Kreditrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Disagien sowie einmalige Bearbeitungsgebühren der Kreditgeber bei der Ausgabe von Darlehen, die gemeinsam mit der laufenden Verzinsung ein wirtschaftlich einheitliches Entgelt für die Darlehensüberlassung darstellen, wurden auf der Grundlage von § 250 Abs. 3 HGB abgegrenzt und über die Laufzeit der Darlehen aufwandswirksam erfasst.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die das Geschäftsjahr und das Vorjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betrafen.

**Aktive und passive latente Steuern** werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

Zur Verhinderung von zukünftigen Wertschwankungen wurden auf den Immobilienbestand des Umlaufvermögens des Mutterunternehmens in Hamm Abschreibungen auf den niedrigeren zukünftigen Wert vorgenommen. Die Abschreibungen betragen Euro 1.100.000,00. Weiterhin erfasst sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung für die Rückabwicklung der Maklerprovisionen der Objekte Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH und Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH in Höhe von Euro 2.934.250,00 des Vorjahres. Auf die Konsolidierung wurde auf Grund der Rückabwicklung verzichtet.

## **Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Konzernbilanz ist dem Konzern – Anlagenspiegel zu entnehmen.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 3.361.984,17.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio in Höhe von Euro 203.553,02. Weiterhin werden im Wesentlichen Abgrenzungen für Versicherungen und Provisionen ausgewiesen.

Das bilanzielle **Eigenkapital** des Konzerns setzt sich zusammen aus dem Grundkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG von Euro 500.000,00, der Kapitalrücklage von Euro 55.000,00 sowie der gesetzlichen Rücklage von Euro 1.421,00 und der anderen Gewinnrücklagen von Euro 8.000.000,00 sowie dem Konzernbilanzgewinn von Euro 115.269,01. Dieser enthält in Höhe von Euro 112.129,38 einen Konzerngewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2015. Veränderungen an den Kapitalrücklagen ergaben sich im Jahr 2016 bei der IMMOVATION-Gruppe nicht. In die andere Gewinnrücklage wurden Euro 8.000.000,00 eingestellt. Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ergibt sich auch aus dem Konzern-Eigenkapitalspiegel.

Das Grundkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist in 250.000 Inhaberaktien zu einem Nennbetrag von je EUR 2,00 aufgeteilt.

Das **Genussrechtskapital des Mutterunternehmens** wird als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen. Das Genussrecht setzt sich aus drei Tranchen zusammen. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger beteiligen sich durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt. Die Beendigung der Genussrechts-Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts-Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt bis zu einem Jahr. Den Genussrechts-Bedingungen zufolge haftet das Genussrechtskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger zurück.

Im Geschäftsjahr 2016 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

<b>Art der Rechte</b>	<b>Zahl der Rechte</b>
Genussrechte	4.136.125

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

<b>Restlaufzeit</b>	<b>Betrag in Euro</b>
1 Jahr	11.108.600,00
2 Jahre	13.707.489,00
3 Jahre	5.468.830,00
4 Jahre	5.072.700,00
5 Jahre	5.036.630,00
6 Jahre	814.000,00
7 Jahre	153.000,00
	<b><u>41.361.249,00</u></b>

### **Rückstellungen**

Die Steuerrückstellungen betreffen Ertragssteuern für die Veranlagungsjahre 2015 und 2016.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Prozesskostenrückstellungen, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten sowie für Personalkosten.

## Verbindlichkeiten

### Konsolidierter Verbindlichkeitspiegel

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten und Sicherungsrechte der in der Konzernbilanz aufgeführten Verbindlichkeiten.

Bilanzposten	Bilanz	Restlaufzeiten		
	31.12.2016	bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Anleihen	110.000.000,00	0,00	65.000.000,00	45.000.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.820.407,69	7.074.632,31	29.208.198,84	39.537.576,54
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.828.260,15	8.828.260,15	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.176.553,49	3.176.553,49	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	305.195,17	305.195,17	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.109.842,79	5.109.842,79	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>203.240.259,29</b>	<b>24.494.483,91</b>	<b>94.208.198,84</b>	<b>84.537.576,54</b>

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 75.820.407,69. Hierbei handelt es sich um die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Auf den Objekten haften Grundschulden gemäß Bürgschaftserklärung.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten aus den Anleihen in voller Höhe durch Buchgrundschulden auf folgenden Objekten besichert:

- in Kornwestheim, Stammheimer Straße
- in Salzgitter – Lebenstedt, Sicherungsportfolio
- in Dresden, Lingnerallee, Pirnaische Straße und Zinzendorfstraße

Verbindlichkeiten für Zinszahlungen der Anleihen, welche in den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt sind, werden in voller Höhe durch ein Treuhand-Festgeldkonto besichert.

Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung sowie die prospektierte Gewinnbeteiligung enthalten.

### Latente Steuern

Die **latenten Steuern** betreffen temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen.

Der maßgebliche Ertragssteuersatz, der für die Berechnung latenter Steueransprüche und Schulden angewandt wurde, setzt sich aus der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer zusammen. Der Körperschaftsteuersatz, inklusive dem Solidaritätszuschlag, beträgt 15,83 % und der Gewerbesteuersatz 15,40%. Der maßgebliche Ertragssteuersatz beträgt somit in Summe 31,23 %. Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 497.037,52 erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften.

Die latenten Steuern setzten sich wie folgt zusammen:

	Aktive latente Steuern Euro	Passive Latente Steuern Euro	Saldo Euro
Aus dem Organträger:			
IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	97.924,13	0,00	97.924,13
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 567.284,24	- 567.284,24
Finanzanlagevermögen	62,25	0,00	62,25
Aus der Organgesellschaft:			
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 9.605,12	- 9.605,12
Finanzanlagevermögen	0,00	- 18.161,63	- 18.161,63
Aus der Organgesellschaft:			
Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27,09	0,00	27,09
Summe:	98.013,47	- 595.050,99	- 497.037,52
<b>Bilanzierung Passivüberhang:</b>			<b>- 497.037,52</b>

Vermögenswerte und Schulden in fremden Währungen bestanden im Geschäftsjahr nicht.

## Erläuterungen zur Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BILRUG erfasst.

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgegliedert:

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Umsatz TEuro</b>
aus der Hausbewirtschaftung	21.285,5
aus Verkauf von Immobilien	58.893,3
aus anderen Lieferungen und Leistungen	957,1
	<b>81.135,9</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Hamm in Höhe von TEuro 1.100,00 enthalten. Weiterhin sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung für die Rückabwicklung der Maklerprovisionen der Objekte Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH und Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH in Höhe von TEuro 2.934,00 erfasst.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2016 TEuro</b>
Laufender Steueraufwand/-ertrag (-):	3.324,5
Latenter Steueraufwand/-ertrag (-):	497,1
<b>Ertragsteueraufwand/-ertrag (-) insgesamt:</b>	<b>3.821,6</b>

Die Überleitung zwischen tatsächlichem und erwartetem Steueraufwand stellt sich wie folgt dar:

	<b>2016</b>
	<b>TEuro</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-) bei einem Ertragsteuersatz von 31,23 %</b>	3.840,5
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	7,6
Gewerbesteuerliche Effekte	199,1
Wertminderung Anlagevermögen	-595,0
Konzernfremde Effekte	-127,6
Latenter Steueraufwand/-ertrag (-)	497,0
Sonstige Effekte	0,0
<b>Ertragsteueraufwand/-ertrag (-) insgesamt:</b>	<b>3.821,6</b>

### Haftungsverhältnisse

Das Mutterunternehmen beziehungsweise die Tochtergesellschaften haben sich vertraglich zur Mithaft gegenüber Banken verpflichtet. Die Haftungsverpflichtungen bestehen in voller Höhe gegenüber dem Mutterunternehmen. Das Risiko für eine Inanspruchnahme des Konzerns beziehungsweise seiner einbezogenen Tochtergesellschaften wird aufgrund der Bonität und des Zahlungsverhaltens der Schuldnerin als unwesentlich eingestuft. Auf die Darstellung der Haftung innerhalb der vollkonsolidierten Unternehmen wurde verzichtet.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB gegenüber nicht vollkonsolidierten Unternehmen:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB ergeben sich keine Angaben.

### Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds von TEuro 35.393,9 umfasst die flüssigen Mittel zum Bilanzstichtag sowie kurzfristige Bankverbindlichkeiten.

## **Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel**

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital enthält keine ausschüttungsgesparten Beträge.

## **Sonstige Angaben**

### **Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft erfolgte durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG. Der Geschäftsführung dieser Gesellschaft gehörten folgende Personen an:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
Frau Lilia Nacke	ausgeübter Beruf:	Immobilienkauffrau

Auf die Angabe der Vergütung des Vorstands wurde gem. § 314 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger	Vorsitzende	Personalberaterin
Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg	stellv. Vorsitzender	Steuerberater
Herr Stefan Griesel	stellv. Vorsitzender	Jurist

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats im Konzern betragen brutto Euro 47.600,00.

### **Honorar des Abschlussprüfers**

Das Gesamthonorar der Abschlussprüfer betrug TEuro 67 und entfällt auf Prüfungsleistungen für die Jahresabschlüsse sowie den Konzernabschluss.

### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Während des Geschäftsjahrs 2016 waren im Konzern durchschnittlich 72 Arbeitnehmer beschäftigt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Angestellte.

**Veröffentlichung**

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 wird mit befreiender Wirkung für die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Tochtergesellschaften, mit Ausnahme der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, machen von der Befreiungsoption des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch.

**Ergebnisverwendung**

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt der Hauptversammlung vor, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

**Derivative Finanzinstrumente**

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps, OTC-Zinsderivate) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel verwendet.

**Nachtragsbericht**

Nach Buchungsschluss und Erstellung des Konzernabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflusst haben.

**Unterschrift des Vorstandes**

Kassel, 29. Juni 2017



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann



Lilia Nacke

**IMMOVATION Immobilien Handels AG**  
**Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2016**

	Stand 01.01.2016	Zugänge aus Konsolidierung	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
			Zugänge	Abgänge aus Konsolidierung	Abgänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche	156.053,18	0,00	26.717,71	0,00	0,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>156.053,18</b>	<b>0,00</b>	<b>26.717,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.312.594,46	0,00	49.806.509,35	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-	1.315.010,66	0,00	0,00	0,00	0,00
3. technische Anlagen und Maschinen	8.738.391,90	0,00	0,00	0,00	0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.453.691,49	0,00	94.916,80	0,00	9.069,32
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	484.000,00	0,00	83,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>47.303.688,51</b>	<b>0,00</b>	<b>49.901.509,15</b>	<b>0,00</b>	<b>9.069,32</b>
1. Beteiligungen	177.197,00	0,00	3.612.900,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>177.197,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.612.900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>47.636.938,69</b>	<b>0,00</b>	<b>53.541.126,86</b>	<b>0,00</b>	<b>9.069,32</b>

Umbuchung Zugänge	Stand 31.12.2016	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
		Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
0,00	182.770,89	104.390,68	25.931,71	0,00	130.322,39	52.448,50	51.662,50
<b>0,00</b>	<b>182.770,89</b>	<b>104.390,68</b>	<b>25.931,71</b>	<b>0,00</b>	<b>130.322,39</b>	<b>52.448,50</b>	<b>51.662,50</b>
35.113.332,58	120.232.436,39	1.895.844,45	1.170.127,23	0,00	3.065.971,68	117.166.464,71	33.416.750,01
51.691.168,13	53.006.178,79	50.923,43	1.793.815,65	0,00	1.844.739,08	51.161.439,71	1.264.087,23
0,00	8.738.391,90	1.195.894,90	438.579,00	0,00	1.634.473,90	7.103.918,00	7.542.497,00
0,00	1.539.538,97	532.859,97	165.125,30	2.126,32	695.858,95	843.680,02	920.831,52
0,00	484.083,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484.083,00	484.000,00
<b>86.804.500,71</b>	<b>184.000.629,05</b>	<b>3.675.522,75</b>	<b>3.567.647,18</b>	<b>2.126,32</b>	<b>7.241.043,61</b>	<b>176.759.585,44</b>	<b>43.628.165,76</b>
0,00	3.790.097,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.790.097,00	177.197,00
<b>0,00</b>	<b>3.790.097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.790.097,00</b>	<b>177.197,00</b>
<b>86.804.500,71</b>	<b>187.973.496,94</b>	<b>3.779.913,43</b>	<b>3.593.578,89</b>	<b>2.126,32</b>	<b>7.371.366,00</b>	<b>180.602.130,94</b>	<b>43.857.025,26</b>

5.1.4 Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

**Konzernkapitalflussrechnung nach den Grundsätzen des  
Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS)  
(indirekte Methode)**

	<u>2016</u> TEuro
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	8.479,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.593,6
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (ohne Ertragsteuern)	868,9
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte (ohne Umgliederung in das Anlagevermögen)	18.402,2
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen	-873,8
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	514,9
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	9.209,5
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	442,3
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,5
+ Zinsaufwendungen	7.810,8
- Zinserträge	-7,6
+ Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	1.100,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0
+ Ertragssteueraufwand	3.821,6
+/- Ertragssteuerzahlungen	-73,7
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>53.288,0</u></b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-26,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-49.901,5
+ Erhaltene Zinsen	7,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.612,9
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-53.524,4</u></b>
+/- Einzahlungen / Auszahlungen aus Genussrechten	-1.753,6
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an nicht beherrschende Anteile	-1.068,5
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	45.000,0
+/- Einzahlungen / Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-21.644,0
- Gezahlte Zinsen	-7.810,8
- Gezahlte Dividenden an Kommanditisten	-476,6
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>12.246,5</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	12.010,2
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.383,7
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b><u>35.393,9</u></b>

#### 5.1.5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 30. Juni 2017 dem als Anlagen I bis V beigefügten Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage VI beigefügten Konzernlagebericht für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

##### „Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Baunatal, 30. Juni 2017



Jakob Wirtschaftsprüfung AG

Hans-Günter Jakob

Wirtschaftsprüfer



## 5.2 Konsolidierter Abschluss (Konzernabschluss) zum 31. Dezember 2017

### 5.2.1 Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	72.143,00	52.448,50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.476.796,47	117.166.464,71
2. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.688.409,71	51.161.439,71
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.653.402,00	7.103.918,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	762.203,50	843.680,02
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	59.994,22	484.083,00
	<u>182.640.805,90</u>	<u>176.759.585,44</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	4.406.097,00	3.790.097,00
	<u>187.119.045,90</u>	<u>180.602.130,94</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. In Arbeit befindliche Bauprojekte	22.880.421,32	21.042.517,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	34.115.439,94	34.294.519,34
3. Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten	6.665.389,17	4.980.896,95
4. Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	-12.655.447,23	-10.662.608,96
	<u>51.005.803,20</u>	<u>49.655.324,60</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen Vermietung	774.306,29	364.218,55
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.437.026,16	1.687.265,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	392.882,22	1.647.026,20
4. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.934.427,99	3.094.390,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.581.283,94	4.021.553,68
	<u>11.119.926,60</u>	<u>10.814.454,31</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>19.361.721,32</u>	<u>35.632.599,85</u>
	<u>81.487.451,12</u>	<u>96.102.378,76</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>283.211,65</u>	<u>811.896,21</u>
	<u>268.889.708,67</u>	<u>277.516.405,91</u>

PASSIVA	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage	55.000,00	55.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	1.421,00	1.421,00
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>11.500.000,00</u>	<u>8.000.000,00</u>
	11.501.421,00	8.001.421,00
IV. Konzernbilanzgewinn	188.404,32	115.269,01
V. Anteile anderer Gesellschafter	17.360.248,91	18.163.787,60
<b>B. GENUSSRECHTSKAPITAL</b>	34.685.349,00	41.361.249,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	3.418.689,17
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.047.232,18</u>	<u>1.849.512,35</u>
	1.047.232,18	5.268.201,52
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	110.000.000,00	110.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.429.559,55	75.820.407,69
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.767.226,09	8.828.260,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.025.984,77	3.176.553,49
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.845,31	305.195,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.297.682,39</u>	<u>5.109.842,79</u>
davon aus Steuern € 427.953,35 (Vj.: T€ 461)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 342,85 (Vj.: T€ 4)		
	<u>202.535.298,11</u>	<u>203.240.259,29</u>
<b>E. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>273.325,70</u>	<u>314.180,97</u>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<u>743.429,45</u>	<u>497.037,52</u>
	<u>268.889.708,67</u>	<u>277.516.405,91</u>

## 5.2.2 Konzern-Gewinn – und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	22.477.040,58	21.285.512,25
aus Verkauf von Grundstücken	28.454.499,27	58.893.293,44
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.454.341,08</u>	<u>957.105,01</u>
	52.385.880,93	81.135.910,70
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.658.824,65	-21.159.384,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.566.845,02	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>701.598,92</u>	<u>365.245,81</u>
<b>5. Gesamtleistung</b>	<b>59.313.149,52</b>	<b>60.341.771,87</b>
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.971.332,53	9.503.638,22
b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	26.277.401,31	14.597.935,57
c.) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>564.187,37</u>	<u>600.574,84</u>
	34.812.921,21	24.702.148,63
7. Rohergebnis	24.500.228,31	35.639.623,24
8. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.813.857,07	2.538.223,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>613.291,39</u>	<u>506.048,95</u>
	3.427.148,46	3.044.272,75
9. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.518.176,69	3.593.578,89
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Raumkosten	26.640,18	42.375,54
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	145.494,67	187.639,50
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	116.779,14	125.675,01
ad) Fahrzeugkosten	131.855,81	119.255,98
ae) Werbe- und Reisekosten	87.704,70	135.873,27
af) Kosten der Warenabgabe	375.665,20	1.014.017,06
ag) verschiedene betriebliche Kosten	1.086.972,37	2.798.363,64
ah) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11.625,57	0,00
b) Verluste aus Wertminderung oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	77.017,14	1.502.965,28
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>186.020,33</u>	<u>2.968.503,44</u>
	2.245.775,11	8.894.668,72
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45.752,09	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.662,04	7.631,13
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.399.476,53	7.810.812,20
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.759.276,43	3.821.603,64
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.201.789,22</b>	<b>8.482.318,17</b>
16. Sonstige Steuern	<u>2.371,06</u>	<u>2.615,96</u>
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>4.199.418,16</b>	<b>8.479.702,21</b>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	115.269,01	112.129,38
19. Konzernfremden/anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	626.282,85	476.562,58
20. Einstellung in die Gewinnrücklage	3.500.000,00	8.000.000,00
<b>21. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>188.404,32</b>	<b>115.269,01</b>

### 5.2.3 Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2017

#### **Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

Der Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2017 wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kassel HRB 6062.

Der Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde gemäß §§ 290 bis 315 HGB aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf den Stichtag des Mutterunternehmens.

Der Konzernabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend wieder.

Der Konzernabschluss besteht aus der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzernanhang, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel.

Angaben, die wahlweise in der Konzernbilanz, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang gemacht werden können, sind insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

#### **Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss wurden neben der IMMOVATION Immobilien Handels AG als Muttergesellschaft 17 inländische Unternehmen, auf die die IMMOVATION Immobilien Handels AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel wurde aufgrund des beherrschenden Einflusses der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, als Geschäftsführerin und der gleichzeitigen Komplementärstellung der IMMOVATION Immobilien Handels AG einbezogen.

Folgende Gesellschaften wurden nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da die IMMOVATION Immobilien Handels AG unmittelbar oder mittelbar keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann:

- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Kassel
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Kassel
- IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG, Kassel

Des Weiteren wurde die:

- Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel

nicht in den Konzernabschluss einbezogen, weil die IMMOVATION Immobilien Handels AG kein Ergebnisbezugsrecht und keinen beherrschenden Einfluss hat.

Die nicht einbezogenen Tochterunternehmen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns, da sowohl die absoluten als auch die relativen Beiträge -auch in ihrer Gesamtheit- innerhalb des Konzernverbundes von untergeordneter Bedeutung sind. Der Einblick in die Vermögens- Finanz- und Ertragslage wurde dadurch nicht beeinträchtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die geforderten Angaben nach § 313 (2) HGB:

Firma und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2017
<i>Tochterunternehmen, vollkonsolidiert (§ 313 (2) Nr. 1 HGB)</i>	%	Euro	Euro
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,00	425.564,59	①
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,00	3.345.564,59	①
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,00	253.024,90	①
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,00	27.000,00	①
IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G., Kassel	99,90	1.575.968,15	53.467,76
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel	0,00		②626.282,85
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,00	3.375.000,00	①
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,00	15.525.000,00	①
IPSAK Energie GmbH, Kassel	100,00	7.175.000,00	①
Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH, Kassel	100,00	25.000,00	①
Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg, Kassel	100,00	2.105.000,00	①
Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree GmbH, Kassel	100,00	5.217.000,00	①
Immobilien-Projekt Baunsberg Baunatal GmbH, Kassel	100,00	25.000,00	①
IMMOKLES AG, Kassel	100,00	16.286.000,00	①
Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH, Kassel	100,00	20.910.000,00	①
Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH, Kassel	100,00	8.355.000,00	①
Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH, Kassel	100,00	2.555.000,00	①

①= Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

②= Konzernfremden zustehender Gewinn

<i>Unbeschränkt haftende Gesellschafterin (§ 313 (2) Nr. 6 HGB)</i>			
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Kassel			
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Kassel			
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel			
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG, Kassel	94,9	3.994.900,00	108.345,10
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel			

## Konsolidierungsgrundsätze

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse der Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einheitlich nach den bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf den Abschlussstichtag des Mutterunternehmens erstellt.

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgte gemäß § 301 Abs. 2 Satz 1 i.V. m. Satz 5 HGB nach der Neubewertungsmethode zu dem Zeitpunkt in dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Auf eine Neubewertung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung nach § 301 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde verzichtet, da verlässliche historische Wertansätze vorlagen. Sämtliche Tochterunternehmen wurden durch die Muttergesellschaft gegründet. Die Beteiligungswerte entsprechen dem Stammkapital der Töchter. Zu fast allen Tochtergesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge.

Die auf Fremdgesellschafter entfallenden Eigenkapitalanteile von einbezogenen Tochterunternehmen sowie der auf diese Fremdgesellschafter entfallende Anteil am Jahresergebnis der jeweiligen Tochterunternehmen werden innerhalb des Eigenkapitals unter dem Ausgleichsposten für Anteile im Fremdbesitz ausgewiesen.

Wechselseitige Schuldverhältnisse zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** konsolidiert. Die Schuldenkonsolidierung wurde gemäß § 303 HGB durchgeführt. Der Wertansatz von Vermögensgegenständen aus konzerninternen Lieferungen wurde um nicht realisierte Zwischenergebnisse bereinigt. Die Innenumsatzerlöse und andere konzerninterne Erträge sind mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet worden.

Bei den Pflichtangaben zu Haftungsverhältnissen nach § 251 HGB und sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3 HGB sind die Positionen gegenüber einbezogenen Unternehmen eliminiert.

Eine Eliminierung von „Zwischenerfolgen“ aus Transaktionen vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist unterblieben (IDW RS HFA 44).

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernabschluss geltenden Vorschriften des § 298 HGB wurden beachtet. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wenden grundsätzlich einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze an.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

**Fremdkapitalzinsen** wurden bei keiner Bilanzposition in die Herstellungskosten einbezogen.

**Erhaltene Anzahlungen** für Betriebskostenvorauszahlungen wurden offen von den Vorräten abgesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Für Ausfall und allgemeine Kreditrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Disagien sowie einmalige Bearbeitungsgebühren der Kreditgeber bei der Ausgabe von Darlehen, die gemeinsam mit der laufenden Verzinsung ein wirtschaftlich einheitliches Entgelt für die Darlehensüberlassung darstellen, wurden auf der Grundlage von § 250 Abs. 3 HGB abgegrenzt und über die Laufzeit der Darlehen aufwandswirksam erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betrafen.

**Aktive und passive latente Steuern** werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

## **Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Konzernbilanz ist dem Konzern – Anlagenspiegel zu entnehmen.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 2.332.986,80 Euro (i.Vj. Euro 3.361.984,17).

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio in Höhe von Euro 152.058,02 (i.Vj. Euro 203.553,02). Weiterhin werden im Wesentlichen Abgrenzungen für Versicherungen und Provisionen ausgewiesen. Das bilanzielle **Eigenkapital** des Konzerns setzt sich zusammen aus dem Grundkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG von Euro 500.000,00, der Kapitalrücklage von Euro 55.000,00 sowie der gesetzlichen Rücklage von Euro 1.421,00 und der anderen Gewinnrücklage von Euro 11.500.000,00 (i.Vj. Euro 8.000.000,00) sowie dem Konzernbilanzgewinn von Euro 188.404,32 (i.Vj. Euro 115.269,01). Dieser enthält in Höhe von Euro 115.269,01 einen Konzerngewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2016. Veränderungen an den Kapitalrücklagen, dem Grundkapital oder der gesetzlichen Rücklage ergaben sich im Jahr 2017 bei der IMMOVATION-Gruppe nicht. In die andere Gewinnrücklage wurden Euro 3.500.000,00 eingestellt. Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ergibt sich auch aus dem Konzern-Eigenkapitalsspiegel.

Das Grundkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist in 250.000 Inhaberaktien zu einem Nennbetrag von je EUR 2,00 aufgeteilt.

Das **Genussrechtskapital des Mutterunternehmens** wird als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen. Das Genussrecht setzt sich aus drei Tranchen zusammen. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger beteiligen sich durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt. Die Beendigung der Genussrechts-Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts-Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt bis zu einem Jahr. Den Genussrechts-Bedingungen zufolge haftet das Genussrechtskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger zurück. Im Geschäftsjahr 2017 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

<b>Art der Rechte</b>	<b>Zahl der Rechte</b>
Genussrechte	3.468.535

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

<b>Restlaufzeit</b>	<b>Betrag in Euro</b>
1 Jahr	7.987.239,00
2 Jahre	10.601.450,00
3 Jahre	5.183.330,00
4 Jahre	5.062.700,00
5 Jahre	5.011.630,00
6 Jahre	839.000,00
	<hr/> <b>34.685.349,00</b> <hr/>

#### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Prozesskostenrückstellungen, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten sowie für Personalkosten.

## Verbindlichkeiten

### Konsolidierter Verbindlichkeitspiegel

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten und Sicherungsrechte der in der Konzernbilanz aufgeführten Verbindlichkeiten.

Bilanzposten	Bilanz 31.12.2017	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Anleihen	110.000.000,00 (110.000.000,00)	0,00 (0,00)	65.000.000,00 (65.000.000,00)	45.000.000,00 (45.000.000,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.429.559,55 (75.820.407,69)	7.356.104,70 (7.074.632,31)	27.739.747,65 (29.208.198,84)	41.333.707,20 (39.537.576,54)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.767.226,09 (8.828.260,15)	6.767.226,09 (8.828.260,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.025.984,77 (3.176.553,49)	3.025.984,77 (3.176.553,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.845,31 (305.195,17)	14.845,31 (305.195,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.297.682,39 (5.109.842,79)	6.297.682,39 (5.109.842,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Summe</b>	<b>202.535.298,11</b> <b>(203.240.259,29)</b>	<b>23.461.843,26</b> <b>(24.494.483,91)</b>	<b>92.739.747,65</b> <b>(94.208.198,84)</b>	<b>86.333.707,20</b> <b>(84.537.576,54)</b>

Bei den Zahlen in Klammern handelt es sich um die Vorjahreswerte.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 76.429.559,55 (i.Vj. Euro 75.820.407,69). Hierbei handelt es sich um die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Auf den Objekten haften Grundschulden gemäß Bürgschaftserklärung.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten aus den Anleihen in voller Höhe durch Buchgrundschulden auf folgenden Objekten besichert:

- in Kornwestheim, Stammheimer Straße
- in Salzgitter – Lebenstedt, Sicherungsportfolio
- in Dresden, Lingnerallee, Pirnaische Straße und Zinzendorfstraße

Verbindlichkeiten für Zinszahlungen der Anleihe in Kornwestheim, Stammheimer Straße, welche in den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt sind, werden in voller Höhe durch ein Treuhand-Festgeldkonto besichert.

Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung enthalten.

## Latente Steuern

Die **latenten Steuern** betreffen temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen.

Der maßgebliche Ertragssteuersatz, der für die Berechnung latenter Steueransprüche und Steuer-schulden angewandt wurde, setzt sich aus der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer zusammen. Der Körperschaftsteuersatz, inklusive dem Solidaritätszuschlag, beträgt 15,83 % und der Gewerbesteuersatz 15,40 %. Der maßgebliche Ertragssteuersatz beträgt somit in Summe 31,23 %. Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 743.429,45 (i.Vj. Euro 497.037,52) erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften.

Die latenten Steuern setzten sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern	Aktiv Euro	Passiv Euro	Saldo Euro
Aus dem Organträger: IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	120.574,73	0,00	120.574,73
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projekt- gesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	-1.161.120,67	-1.161.120,67
Finanzanlagevermögen	62,25	0,00	62,25
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	-19.210,24	-19.210,24
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27,09	0,00	27,09
Aus Zwischengewinneliminierung	230.670,95	0,00	230.670,95
Aus Verlustvorträgen	85.566,44	0,00	85.566,44
Summe:	436.901,46	- 1.180.330,91	-743.429,45
<b>Bilanzierung Passivüberhang:</b>			<b>-743.429,45</b>

Vermögenswerte und Schulden in fremden Währungen bestanden im Geschäftsjahr nicht.

## Erläuterungen zur Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden gemäß § 285 Nr. 4 HGB wie folgt aufgliedert:

Tätigkeitsbereich	2017 TEuro	2016 TEuro
aus der Hausbewirtschaftung	22.477,0	21.285,5
aus Verkauf von Immobilien	28.454,5	58.893,3
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.454,3	957,1
	<b>52.385,8</b>	<b>81.135,9</b>

Die Bestandsveränderung betrifft die Bauprojekte:

- Projekt „Park Schönfeld Carree“ in Kassel
- Projekt „Höfe am Kaffeberg“ in Ludwigsburg
- Projekt „Lingner Altstadtgarten Dresden“ in Dresden
- Projekt „Frankenstraße“ in Kassel
- Projekt „Hohe Geest“ in Cuxhaven und Delmenhorst

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
Laufender Steueraufwand/-ertrag (-):	1.512,9	3.324,5
Latenter Steueraufwand/-ertrag (-):	246,4	497,1
<b>Ertragsteueraufwand/-ertrag (-) insgesamt:</b>	<b>1.759,3</b>	<b>3.821,6</b>

Die Überleitung zwischen tatsächlichem und erwartetem Steueraufwand stellt sich wie folgt dar:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-) bei einem Ertragsteuersatz von 31,23 %</b>	1.861,6	3.840,5
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	7,5	7,6
Gewerbsteuerlicher Effekt	224,6	199,1
Wertminderung Anlagevermögen	-386,8	-595,0
Konzernfremde Effekte	-212,3	-127,6
Latenter Steueraufwand/-ertrag (-)	246,4	497,1
Sonstige Effekte	18,3	0,0
<b>Ertragsteueraufwand/-ertrag (-) insgesamt:</b>	<b>1.759,3</b>	<b>3.821,6</b>

### **Haftungsverhältnisse**

Das Mutterunternehmen beziehungsweise die Tochtergesellschaften haben sich vertraglich zur Mithaft gegenüber Banken verpflichtet. Die Haftungsverpflichtungen bestehen in voller Höhe gegenüber dem Mutterunternehmen. Das Risiko für eine Inanspruchnahme des Konzerns beziehungsweise seiner einbezogenen Tochtergesellschaften wird aufgrund der Bonität und des Zahlungsverhaltens der Schuldnerin als unwesentlich eingestuft. Auf die Darstellung der Haftung innerhalb der vollkonsolidierten Unternehmen wurde verzichtet.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB gegenüber nicht vollkonsolidierten Unternehmen:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB ergeben sich keine Angaben.

### **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelfonds von TEuro 19.361,8 (i.Vj. TEuro 35.393,9) umfasst die flüssigen Mittel zum Bilanzstichtag sowie kurzfristige Bankverbindlichkeiten.

### **Erläuterungen zum Konzerneigenkapital**

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital enthält keine ausschüttungsgesperrten Beträge.

## Sonstige Angaben

### Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft erfolgte durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG. Der Geschäftsführung dieser Gesellschaft gehörten folgende Personen an:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
bis 7.11.2017		
Frau Lilia Nacke	ausgeübter Beruf:	Immobilienkauffrau

Auf die Angabe der Vergütung des Vorstands wurde gem. § 314 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger	Vorsitzende	Personalberaterin
Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg	stellv. Vorsitzender	Steuerberater
Herr Stefan Griesel	stellv. Vorsitzender	Jurist

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats im Konzern betragen als Festbeträge brutto Euro 47.600,00.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar der Abschlussprüfer betrug TEuro 81 (i.Vj. TEuro 67) und entfällt auf Prüfungsleistungen für die Jahresabschlüsse sowie den Konzernabschluss.

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahrs 2017 waren im Konzern durchschnittlich 88 (i.Vj. 72) Arbeitnehmer beschäftigt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Angestellte.

**Veröffentlichung**

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wird mit befreiender Wirkung für die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Tochtergesellschaften, mit Ausnahme der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, machen von der Befreiungsoption des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch.

**Ergebnisverwendung**

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt der Hauptversammlung vor, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

**Derivative Finanzinstrumente**

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps, OTC-Zinsderivate) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Kassel verwendet. Für den negativen Zeitwert der Derivate wurde eine Rückstellung gebildet (€ 69.906,58).

**Nachtragsbericht**

Nach Buchungsschluss und Erstellung des Konzernabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflusst haben.

**Unterschrift des Vorstandes**

Kassel, 26. Juni 2018



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

**IMMOVATION Immobilien Handels AG**  
**Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2017**

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
	<b>Stand</b>	<b>Zugänge aus</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge aus</b>	<b>Abgänge</b>
	<b>01.01.2017</b>	<b>Konsolidierung</b>	<b>Konsolidierung</b>	<b>Konsolidierung</b>	<b>Konsolidierung</b>
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche	182.770,89	0,00	56.710,76	0,00	9.968,44
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>182.770,89</b>	<b>0,00</b>	<b>56.710,76</b>	<b>0,00</b>	<b>9.968,44</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.232.436,39	0,00	6.420.838,00	733.238,00	872.628,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-	53.006.178,79	0,00	5.387.298,82	0,00	0,00
3. technische Anlagen und Maschinen	8.738.391,90	0,00	0,00	0,00	24.621,27
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.539.538,97	0,00	97.370,37	0,00	81.888,56
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	484.083,00	0,00	2.059.994,22	2.000.000,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>184.000.629,05</b>	<b>0,00</b>	<b>13.965.501,41</b>	<b>2.733.238,00</b>	<b>979.138,68</b>
1. Beteiligungen	3.790.097,00	0,00	614.000,00	-2.000,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.790.097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>614.000,00</b>	<b>-2.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>187.973.496,94</b>	<b>0,00</b>	<b>14.636.212,17</b>	<b>2.731.238,00</b>	<b>989.107,12</b>

Umbuchung Zugänge	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
0,00	229.513,21	130.322,39	37.008,76	9.960,94	157.370,21	72.143,00	52.448,50
<b>0,00</b>	<b>229.513,21</b>	<b>130.322,39</b>	<b>37.008,76</b>	<b>9.960,94</b>	<b>157.370,21</b>	<b>72.143,00</b>	<b>52.448,50</b>
484.083,00	125.531.490,54	3.065.971,68	2.007.027,24	18.304,85	5.054.694,07	120.476.796,47	117.166.464,71
0,00	58.393.477,61	1.844.739,08	1.860.328,82	0,00	3.705.067,90	54.688.409,71	51.161.439,71
0,00	8.713.770,63	1.634.473,90	437.274,00	11.379,27	2.060.368,63	6.653.402,00	7.103.918,00
0,00	1.555.020,78	695.858,95	176.537,87	79.579,54	792.817,28	762.203,50	843.680,02
-484.083,00	59.994,22	0,00	0,00	0,00	0,00	59.994,22	484.083,00
<b>0,00</b>	<b>194.253.753,78</b>	<b>7.241.043,61</b>	<b>4.481.167,93</b>	<b>109.263,66</b>	<b>11.612.947,88</b>	<b>182.640.805,90</b>	<b>176.759.585,44</b>
0,00	4.406.097,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.406.097,00	3.790.097,00
<b>0,00</b>	<b>4.406.097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.406.097,00</b>	<b>3.790.097,00</b>
<b>0,00</b>	<b>198.889.363,99</b>	<b>7.371.366,00</b>	<b>4.518.176,69</b>	<b>119.224,60</b>	<b>11.770.318,09</b>	<b>187.119.045,90</b>	<b>180.602.130,94</b>

## 5.2.4 Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017

### Konzernkapitalflussrechnung nach den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS) (indirekte Methode)

	2017	2016	Veränd- erung
	TEuro	TEuro	TEuro
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	4.199,4	8.479,7	-4.280,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.518,2	3.593,6	924,6
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (ohne Ertragsteuern)	-802,3	868,9	-1.671,2
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte (ohne Umgliederung in das Anlagevermögen)	-1.350,5	18.402,2	-19.752,7
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen	254,3	-873,8	1.128,1
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	514,4	514,9	-0,5
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-2.211,6	9.209,5	-11.421,1
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	856,6	442,3	414,3
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-0,5	0,5
+ Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11,6	0,0	11,6
+ Zinsaufwendungen	8.399,5	7.810,8	588,7
- Zinserträge	-5,7	-7,6	1,9
+ Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	1.100,0	-1.100,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	0,0	0,0
+ Ertragssteueraufwand	1.759,3	3.821,6	-2.062,3
+/- Ertragssteuerzahlungen	-5.477,0	-73,7	-5.403,3
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.666,2</b>	<b>53.288,0</b>	<b>-42.621,8</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-56,7	-26,7	-30,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	9,1	-9,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.373,9	-49.901,5	39.527,6
+ Erhaltene Zinsen	5,7	7,6	-1,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-616,0	-3.612,9	2.996,9
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.040,9</b>	<b>-53.524,4</b>	<b>42.483,5</b>
+/- Einzahlungen / Auszahlungen aus Genussrechten	-6.675,9	-1.753,6	-4.922,3
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an nicht beherrschende Anteile	-803,5	-1.068,5	265,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	0,0	45.000,0	-45.000,0
+/- Einzahlungen / Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	847,9	-21.644,0	22.491,9
- Gezahlte Zinsen	-8.399,5	-7.810,8	-588,7
- Gezahlte Dividenden an Kommanditisten	-626,3	-476,6	-149,7
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-15.657,3</b>	<b>12.246,5</b>	<b>-27.903,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-16.032,0	12.010,2	-28.042,2
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.393,8	23.383,6	12.010,2
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>19.361,8</b>	<b>35.393,8</b>	<b>16.032,0</b>

#### 5.2.5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 26. Juni 2018 dem als Anlagen I bis V beigefügten Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem als Anlage VI beigefügten Konzernlagebericht für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

##### „Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Baunatal, 26. Juni 2018

  
Jakob Wirtschaftsprüfung AG  
Hans-Günter Jakob  
Wirtschaftsprüfer



## 5.3 Jahresabschluss der Emittentin (Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2017

### 5.3.1 Bilanz der Emittentin zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.576,00	13.269,50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.838,50	14.354,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.739.129,20	27.402.129,20
2. Beteiligungen	409.197,00	695.197,00
3. Sonstige Ausleihungen	<u>1.850.000,00</u>	<u>1.850.000,00</u>
	<u>29.998.326,20</u>	<u>29.947.326,20</u>
	<u>30.024.740,70</u>	<u>29.974.949,70</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.250.000,00	3.250.000,00
2. Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten	163.069,17	160.629,88
3. Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	<u>-141.864,99</u>	<u>-141.053,00</u>
	<u>3.271.204,18</u>	<u>3.269.576,88</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen Vermietung	61.445,05	30.809,18
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.094.999,33	1.263.838,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.022.228,72	9.983.658,78
4. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.888.675,91	3.091.863,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.385.407,69</u>	<u>1.382.105,87</u>
	<u>8.452.756,70</u>	<u>15.752.275,78</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>1.952.199,37</u>	<u>1.656.668,67</u>
	<u>13.676.160,25</u>	<u>20.678.521,33</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>66.194,51</u>	<u>294.239,85</u>
	<u>43.767.095,46</u>	<u>50.947.710,88</u>

PASSIVA	31.12.2017		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		55.000,00	55.000,00
III. Gewinnrücklage		1.421,00	1.421,00
IV. Bilanzgewinn		892.671,90	444.743,74
<b>B. GENUSSRECHTSKAPITAL</b>		34.685.349,00	41.361.249,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen		0,00	3.418.689,17
2. sonstige Rückstellungen		131.601,56	79.410,77
		131.601,56	3.498.099,94
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32.539,96	92.746,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.248.155,03	281.916,69
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		126.311,19	424.507,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten		4.028.165,38	3.787.848,41
davon aus Steuern € 404.606,97 (Vj: € 436.409,65)			
		6.435.171,56	4.587.018,68
<b>E. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		6.213,60	3.141,00
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		1.059.666,84	497.037,52
		<u>43.767.095,46</u>	<u>50.947.710,88</u>

### 5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017

	2017 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus anderen Lieferungen und Leistungen	401.760,19 <u>0,00</u> 401.760,19	373.642,57 <u>95,59</u> 373.738,16
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>125.975,11</u>	<u>56.908,85</u>
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>527.735,30</b>	<b>430.647,01</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	308.325,19	263.155,31
5. Rohergebnis	219.410,11	167.491,70
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	767.768,09 <u>141.325,90</u> 909.093,99	663.322,51 <u>113.736,18</u> 777.058,69
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.158,57	12.353,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen a) ordentliche betriebliche Aufwendungen aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben ab) Reparaturen und Instandhaltungen ac) Fahrzeugkosten ad) Werbe- und Reisekosten ae) Kosten der Warenabgabe af) verschiedene betriebliche Kosten  b) Verluste aus Wertminderung oder aus dem Abgang von Ge- genständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen  c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Ge- schäftstätigkeit	103.243,64 17.396,32 51.331,81 27.126,47 375.665,20 263.901,99  42.134,95  <u>49.208,83</u> 930.009,21	108.012,77 17.159,51 61.585,58 43.869,80 1.014.017,06 190.255,38  1.194.692,08  <u>2.934.516,13</u> 5.564.108,31
9. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages erhaltene Gewinne	6.741.691,53	13.714.592,84
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.208,37	103,94
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.481.529,94	2.759.627,55
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	105.606,57	877.233,11
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.075.510,19	3.821.583,30
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>448.401,54</b>	<b>70.223,92</b>
15. Sonstige Steuern	<u>473,38</u>	<u>985,00</u>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>447.928,16</b>	<b>69.238,92</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	444.743,74	375.504,82
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>892.671,90</b>	<b>444.743,74</b>

### 5.3.3 Anhang der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017

#### 1. Allgemeine Angaben

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kassel HRB 6062.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 17. Juli 2015 angewendet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft, da die Größenklassen an zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren unterschritten wurden (§ 267 Abs. 4 HGB).

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen.

## 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft war.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Im Vorjahr erfolgte eine Wertminderung auf den Immobilienbestand Hamm in Höhe von 1,1 Mio. Euro.

**Erhaltene Anzahlungen** für Betriebskostenvorauszahlungen wurden offen von den Vorräten abgesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betrafen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betrafen.

**Aktive und passive latente Steuern** werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den aktiven und passiven latenten Steuern um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit oder Steuergruppe erhoben werden.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden Gesellschaften beteiligt: Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung.

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Eigenkapital	Ergebnis 2017
		Euro	Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0%	15.525.000,00	*6.876.044,61
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0%	3.375.000,00	*261.314,92
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0%	3.345.564,59	*875.876,47
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0%	425.564,59	*6.629,33
iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	253.024,90	*-105.606,57
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0%	27.000,00	*389.497,73
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0%	135.552,87	-183.083,33
IMMOKLES AG, Kassel	100,0%	16.286.000,00	*1.832.328,47
IMMOVATION Wohnungsbau-genossenschaft eG, Kassel	99,9%	1.577.718,15	53.467,76

\*=Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 328.911,80 (Vorjahr: Euro 1.361.984,17).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen für Provisionen und Versicherungen.

### **Eigenkapital**

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 500.000,00. Es ist eingestellt in 250.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 250.000 Aktien.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2017 unverändert Euro 55.000,00.

Die **gesetzliche Rücklage** hat sich zum Stichtag nicht verändert und beträgt Euro 1.421,00.

Das **Genussrechtskapital** wird als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen. Das Genussrecht setzt sich aus drei Tranchen zusammen. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger beteiligen sich durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt. Die Beendigung der Genussrechts-Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts-Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt bis zu einem Jahr. Den Genussrechts-Bedingungen zufolge haftet das Genusskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger zurück.

Im Geschäftsjahr 2017 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

<b>Art der Rechte</b>	<b>Zahl der Rechte</b>
Genussrechte	3.468.535

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

<b>Restlaufzeit</b>	<b>Betrag in Euro</b>
1 Jahr	7.987.239,00
2 Jahre	10.601.450,00
3 Jahre	5.183.330,00
4 Jahre	5.062.700,00
5 Jahre	5.011.630,00
6 Jahre	839.000,00
	<u><b>34.685.349,00</b></u>

#### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten sowie für Personalkosten.

## Verbindlichkeiten

	Bilanz		davon Restlaufzeit			
	31.12.2017 Euro	Vorjahr Euro	bis 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro	über 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.539,96	92.746,15	32.539,96	92.746,15	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.248.155,03	281.916,69	2.248.155,03	281.916,69	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	126.311,19	424.507,43	126.311,19	424.507,43	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.028.165,38	3.787.848,41	4.028.165,38	3.787.848,41	0,00	0,00
	<b>6.435.171,56</b>	<b>4.587.018,68</b>	<b>6.435.171,56</b>	<b>4.587.018,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 300.000,00 enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung sowie die prospektierte Gewinnbeteiligung enthalten.

## Latente Steuern

Die **latenten Steuern** betreffen temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen.

Der maßgebliche Ertragssteuersatz, der für die Berechnung latenter Steueransprüche und Steuerschulden angewandt wurde, setzt sich aus der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer zusammen. Der Körperschaftsteuersatz, inklusive dem Solidaritätszuschlag, beträgt 15,83 % und der Gewerbesteuersatz 15,40%. Der maßgebliche Ertragssteuersatz beträgt somit in Summe 31,23 %.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 1.059.666,84 erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften.

Die latenten Steuern setzten sich wie folgt zusammen:

	<b>Aktive latente Steuern Euro</b>	<b>Passive Latente Steuern Euro</b>	<b>Saldo Euro</b>
Aus dem Organträger: IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	120.574,73	0,00	120.574,73
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 1.161.120,67	- 1.161.120,67
Finanzanlagevermögen	62,25	0,00	62,25
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 19.210,24	- 19.210,24
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27,09	0,00	27,09
Summe:	120.664,07	- 1.180.330,92	- 1.059.666,84
<b>Bilanzierung Passivüberhang:</b>			<b>- 1.059.666,84</b>

#### 4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaftshaftung in Höhe von Euro 30.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (verbundenes Unternehmen) eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 300.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Deutschen Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 25.000.000,00 zugunsten der genossenschaftlichen Finanzgruppe Volksbanken Raiffeisenbanken zur Absicherung einer erstrangigen Buchgrundschuld der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH (verbundenes Unternehmen).



### Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist persönlich haftende Gesellschafterin nach § 285 Nr. 11a HGB der nachfolgenden Gesellschaften:

Name IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG  
Sitz Kassel  
Rechtsform AG & Co. KG

Name IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG  
Sitz Kassel  
Rechtsform AG & Co. KG

Name IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG  
Sitz Kassel  
Rechtsform AG & Co. KG

Name IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG  
Sitz Kassel  
Rechtsform GmbH & Co. KG

Name Adamietz & Bergmann Immobilien GbR  
Sitz Kassel  
Rechtsform GbR

### Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG einbezogen wird.

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	22
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	22
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	22

## 7. Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach HGB, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Befreiungsvorschrift nach § 264 Abs. 3 HGB und § 325 HGB für das Geschäftsjahr 2017 wird in Anspruch genommen.

## 8. Nachtragsbericht

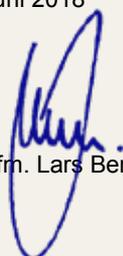
Nach Buchungsschluss und Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen.

## 9. Ergebnisverwendung

Der Hauptversammlung wird durch den Vorstand vorgeschlagen, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

## 10. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 15. Juni 2018

  
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

**IMMOVATION Immobilien Handels AG**  
**Entwicklung des Anlagevermögens 2017**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2017 EUR
	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.402,10	7.589,46	0,00	34.991,56
	27.402,10	7.589,46	0,00	34.991,56
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.650,08	5.362,61	9.424,69	42.588,00
	46.650,08	5.362,61	9.424,69	42.588,00
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.402.129,20	337.000,00	0,00	27.739.129,20
2. Beteiligungen	695.197,00	0,00	286.000,00	409.197,00
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	1.850.000,00
	29.947.326,20	337.000,00	286.000,00	29.998.326,20
	30.021.378,38	349.952,07	295.424,69	30.075.905,76

01.01.2017	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2017	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
14.132,60	7.282,96	0,00	21.415,56	13.576,00	13.269,50
14.132,60	7.282,96	0,00	21.415,56	13.576,00	13.269,50
32.296,08	6.875,61	9.422,19	29.749,50	12.838,50	14.354,00
32.296,08	6.875,61	9.422,19	29.749,50	12.838,50	14.354,00
0,00	0,00	0,00	0,00	27.739.129,20	27.402.129,20
0,00	0,00	0,00	0,00	409.197,00	695.197,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	1.850.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	29.998.326,20	29.947.326,20
46.428,68	14.158,57	9.422,19	51.165,06	30.024.740,70	29.974.949,70

#### 5.3.4 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 15. Juni 2018 dem als Anlagen I bis III beigefügten Abschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und dem als Anlage IV beigefügten Lagebericht für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

„An die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Baunatal, den 15. Juni 2018

  
Jakob Wirtschaftsprüfung AG  
Hans-Günter Jakob  
Wirtschaftsprüfer



## 6. Anleihebedingungen

### Anleihebedingungen der Schuldverschreibung der IMMOVATION Immobilien Handels AG

– ISIN DE000A2NBY55 / WKN A2NBY5

#### 1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Schuldverschreibung mit vorgenannter internationaler Wertpapierkenn-Nummer (ISIN) gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

##### 1.1 Anleihegläubiger

Anleihegläubiger bezeichnet den Inhaber einer oder mehrerer Teilschuldverschreibungen. Er hat einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde.

##### 1.2 Anleiheschuldnerin

Mit Anleiheschuldnerin wird die Emittentin IMMOVATION Immobilien Handels AG, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in Kassel und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der HRB 6062, bezeichnet.

##### 1.3 Bankarbeitstag

Ein Bankarbeitstag bezeichnet einen Tag, der ein TARGET-Geschäftstag (siehe Ziff. 1.7 dieser Bedingungen) ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt, und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

##### 1.4 Gesamtnennbetrag

Der Gesamtnennbetrag bezeichnet gemäß Ziff. 2.1 dieser Bedingungen das eingezahlte und noch nicht zurückgezahlte Volumen der Teilschuldverschreibungen in Euro. Der Gesamtnennbetrag entspricht einem Betrag in Höhe von bis zu 20 Mio. € (in Worten: zwanzig Millionen Euro).

##### 1.5 Methode act/act

Die Methode act/act ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 oder 366 (Schaltjahr) betragen.

##### 1.6 Schuldverschreibungsgesetz

Das Schuldverschreibungsgesetz bezeichnet das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils aktuellen Fassung.

##### 1.7 TARGET-Geschäftstag

Ein TARGET-Geschäftstag bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Zahlungsverkehrssystem der Notenbanken in der Eurozone Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt.

##### 1.8 Teilschuldverschreibung

Eine Teilschuldverschreibung ist der gemäß Ziff. 2.1 festgelegte Teilbetrag, in den die Schuldverschreibung zerlegt ist.

##### 1.9 Zahlstelle

Die Zahlstelle ist definiert in Ziffer 4.1 und hat die in Ziff. 4.2 genannte Funktion.

#### 2. Gesamtnennbetrag, Nennbetrag, Verbriefung, Begebung weiterer Finanzierungstitel und Aufnahme von Darlehen

##### 2.1 Nennbetrag und Stückelung

Die Schuldverschreibung der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel im Gesamtnennbetrag von bis zu 20 Mio. € (in Worten: zwanzig Millionen Euro) ist in bis zu 20.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000,- € eingeteilt. Die Teilschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt und gleichrangig.

##### 2.2 Verbriefung

Die Teilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibung in einer Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt, bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind.

Ein Anspruch auf Ausfertigung und/oder Auslieferung effektiver Einzelkunden und/oder Sammelkunden (mit oder ohne Zinsscheine) für eine und/oder mehrere Teilschuldverschreibungen ist ausgeschlossen. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige(n) Unterschrift(en) der zur Vertretung der Anleiheschuldnerin befugten Person oder Personen.

### 2.3 Begebung weiterer Finanzierungstitel und Aufnahme von Darlehen

Die Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, die mit dieser Schuldverschreibung keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Verzinsung, Laufzeit, Stückelung oder Rangvereinbarung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln und/oder die Aufnahme weiterer Darlehen/Kredite bleibt der Anleiheschuldnerin unbenommen.

### 2.4 Begebung weiterer Anleihen mit gleicher Ausstattung

Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Schuldverschreibung mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.

## 3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinsperiode, Fälligkeit

### 3.1 Zinssatz

Die Schuldverschreibung wird bezogen auf den Gesamtnennbetrag mit 5,00% p.a. für die Zeit bis einschließlich dem 30.09.2024 fest verzinst. Die Höhe der Zinszahlungen, die den Anleihegläubigern zustehen, wird zum Ablauf einer jeden Zinsperiode von der Anleiheschuldnerin berechnet.

### 3.2 Zinsberechnungsmethode

Sind Zinsen gemäß Ziff. 3.1 für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf den Tag genau nach der Methode act/act.

### 3.3 Fälligkeit der Zinszahlungen und Zinsperiode

Die Zinsen werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der 01.10. eines jeden Jahres. Der Zeitraum zwischen einem Zinstermin (einschließlich) und dem Tag vor dem nächsten Zinstermin wird nachfolgend „Zinsperiode“ genannt. Die erste Zinsperiode läuft vom 01.10.2018 bis 30.09.2019. Die erste Zinszahlung ist am 01.10.2019 fällig.

### 3.4 Verzug, Verzugszinsberechnungsmethode

Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für eine Zinsperiode trotz Fälligkeit nicht zahlt, ist der ausstehende Betrag ab dem Fälligkeitstag zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz im Sinne des § 247 Bürgerliches Gesetzbuch und der Verzugszins wird nach der Methode act/act berechnet.

## 4. Zahlstelle

### 4.1 Zahlstelle

Zahlstelle ist die Quirin Privatbank mit Sitz in Berlin (im Folgenden auch „Zahlstelle“ genannt). Die Zahlstelle ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zu bedienen und/oder Aufgaben an Dritte zu übertragen.

### 4.2 Funktion der Zahlstelle

Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3 und Ziff. 5 geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge an die Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus der Schuldverschreibung gegenüber den Anleihegläubigern.

Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Wenn und soweit die Zahlstelle andere Geschäfte und/oder Leistungen als die der Zahlstelle gegenüber der Anleiheschuldnerin oder den Anleihegläubigern betreibt und/oder erbringt, sind diese Geschäfte/Leistungen nicht unter diesen Anleihebedingungen geschuldet.

#### **4.3 Benennung anderer Zahlstelle**

Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Zahlstelle dazu führen, dass sie nicht in der Lage ist, als Zahlstelle tätig zu sein, so ist sie berechtigt, nach vorheriger Zustimmung der Anleiheschuldnerin eine andere Bank als Zahlstelle zu bestellen. Sollte die Zahlstelle in einem solchen Fall außerstande sein, die Übertragung der Stellung als Zahlstelle vorzunehmen, so ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, dies zu tun. Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.

#### **4.4 Bekanntmachung der Benennung anderer Zahlstelle**

Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 11 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

### **5. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit, Vorlegungsfrist, Verzug und Übertragung**

#### **5.1 Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit**

Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am Begebungstag und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9 und Ziff. 10 am 30.09.2024. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden auch „Rückzahlungstag“) zurückzuzahlen. Die Vorlegungsfrist endet am 30.09.2026.

#### **5.2 Verzug**

Soweit die Anleiheschuldnerin die Teilschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am jeweiligen Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden fälligen Rückzahlungsbetrag mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.4, nach der Methode act/act verzinst. Gleiches gilt für den Fall des Verzugs der Rückzahlung bei vorzeitiger Kündigung oder Kündigung aus wichtigem Grund.

#### **5.3 Übertragung**

Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Teilschuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, möglich.

#### **5.4 Rückerwerb eigener Teilschuldverschreibungen**

Die Anleiheschuldnerin ist nicht berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Teilschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

### **6. Zahlungen und Währung**

Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3 und Ziff. 5 geschuldeten Beträge in Euro zu zahlen.

### **7. Rangvereinbarung**

Die Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin und stehen nicht im Nachrang zu allen anderen derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

## 8. Steuern

### 8.1 Steuereinbehalt

Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

### 8.2 Steuerpflichten der Anleihegläubiger

Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## 9. Kündigungsrechte und abweichende Vorlegungsfrist

### 9.1 Kein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger

Ein ordentliches Kündigungsrecht des jeweiligen Anleihegläubigers besteht nicht. Ein etwaiges Recht zur außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10 vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei (Anleiheschuldnerin oder Anleihegläubiger) aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.

### 9.2 Vorzeitiges Kündigungsrecht Anleiheschuldnerin

Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die ausstehende Schuldverschreibung insgesamt oder alle ausstehenden Teilschuldverschreibungen quotal unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 90 Tagen vorzeitig zum Ende einer Zinsperiode zu kündigen (im Folgenden auch „vorzeitige Kündigung“), wobei eine vorzeitige Kündigung erstmals zum Ablauf der dritten Zinsperiode zulässig ist.

Der Rückzahlungsbetrag erhöht sich dann um jeweils 1,00% des gekündigten Nennbetrages für jede Zinsperiode, die aufgrund der vorzeitigen Kündigung durch die Anleiheschuldnerin wegfällt. D.h. bei einer Kündigung zum 30.09.2021 beträgt der vorzeitige Rückzahlungsbetrag 103,00% des gekündigten Nennbetrages, bei einer Kündigung zum 30.09.2022 beträgt dieser 102,00% des gekündigten Nennbetrages und bei einer Kündigung zum 30.09.2023 beträgt der vorzeitige Rückzahlungsbetrag 101,00% des gekündigten Nennbetrages. Der erhöhte Rückzahlungsbetrag ist nach Maßgabe der Regelungen der Ziff. 5.1 zusammen mit der Zahlung der Zinsen für die vorangegangene Zinsperiode zur Zahlung fällig, wobei die Vorlegungsfrist im Sinne der Ziff. 5.1 durch eine vorzeitige Kündigung nicht verkürzt wird.

### 9.3 Form der Kündigung

Die Kündigung durch die Anleiheschuldnerin erfolgt durch Bekanntmachung nach Ziff. 11 dieser Bedingungen.

## 10. Kündigungsrechte für die Anleihegläubiger

### 10.1 Kündigung aus wichtigem Grund

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- 10.1.1 die Anleiheschuldnerin Zinsen nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt, oder
- 10.1.2 die Anleiheschuldnerin allgemein ihre Zahlungen einstellt und/oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder

**10.1.3** die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden auch „Pflichtverletzung“) und die Pflichtverletzung länger als 90 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten, oder

**10.1.4** die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einem anderen Rechtsträger), sofern dieser andere Rechtsträger alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Teilschuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

#### **10.2 Form der Kündigung**

Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat in Textform zu erfolgen. Der Anleihegläubiger ist verpflichtet, der Anleiheschuldnerin gegenüber seine Kündigungsberechtigung (Anleihegläubigerstellung) zum Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung in Textform nachzuweisen. Hierfür reicht ein in Textform erstellter Nachweis des depotführenden Institutes aus.

#### **10.3 Wirksamkeit der Kündigung**

Bei den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1 und der Ziff. 10.1.3 wird eine Kündigung nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Teilschuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 24% des valutierenden Gesamtnennbetrags (vgl. Ziff. 2.1) entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1 und/oder der Ziff. 10.1.3 gleichzeitig auch ein oder mehrere Kündigungsgründe der Ziff. 10.1.2 und Ziff. 10.1.4 vorliegen. Die Wirksamkeit einer Kündigung nach Satz 1 entfällt, wenn die Anleihegläubiger dies binnen drei Monaten mit einfacher Mehrheit der Stimmen beschließen und auf jeden Fall mehr Anleihegläubiger zustimmen als gekündigt haben.

#### **10.4 Rückzahlung**

Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem gekündigten Nennbetrag und ist nach Maßgabe der Regelungen der Ziff. 5.1 zur Zahlung fällig.

Die Regelung der Ziff. 9.2 Satz 2 sind bei einer Kündigung aus wichtigem Grund nicht anwendbar.

#### **11. Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen und Veröffentlichungen betreffend die Teilschuldverschreibungen erfolgen im Bundesanzeiger und auf einer Internetseite der Anleiheschuldnerin (z.B. [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)).

#### **12. Beschlüsse der Anleihegläubiger, Änderungen und Berichtigungen der Anleihebedingungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand**

##### **12.1 Mehrheitsbeschlüsse und Anwendbarkeit des zweiten Abschnitts des Schuldverschreibungsgesetzes**

Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe der Bestimmungen des zweiten Abschnitts des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen beschließen. Die Anleihegläubiger beschließen entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung. Die Möglichkeit von Anleihegläubigerbeschlüssen ist nicht auf bestimmte Maßnahmen beschränkt. Auch sind bestimmte Maßnahmen von dieser Möglichkeit nicht ausgenommen.

##### **12.2 Anmeldeerfordernis und Nachweis Teilnahme recht für Gläubigerversammlung, anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte sind davon abhängig, dass sich die Anleihegläubiger vor der Versammlung anmelden. Die Berechtigung zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist nachzuweisen.

### **12.3      Gemeinsamer Vertreter**

Die Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibung können zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestellen.

### **12.4      Änderungen durch Rechtsgeschäft**

Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.

### **12.5      Berichtigung der Anleihebedingungen**

Für Berichtigungen der Anleihebedingungen (z.B. aufgrund eines Ereignisses im Sinne der Ziff. 4.3) ist eine einseitige Erklärung der Anleiheschuldnerin ausreichend. Die Berichtigung ist zu veröffentlichen.

### **12.6      Anwendbares Recht**

Form und Inhalt der Schuldverschreibung sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

### **12.7      Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandsvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

Kassel, 12. September 2018

**Vorstand**  
**IMMOVATION Immobilien Handels AG**

## 7. Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Schuldverschreibung ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG, vertreten durch den Alleinvorstand, Herrn Lars Bergmann, mit Sitz in Kassel übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Kassel, den 12. September 2018

(Datum der Erstellung des Prospektes)



6



7



8



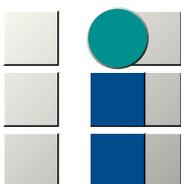
9



10



11



IMMOVATION | Immobilien Handels AG

Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

E-Mail: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)