



## Wesentliche Informationen zur Schuldverschreibung der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit der ISIN DE000A2NBY55

**Warnhinweis: Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

### 1. Art des Wertpapiers

Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibung

#### Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)

ISIN DE000A2NBY55

### 2. Funktionsweise, Rechte

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. Die Schuldverschreibung ist in Teilschuldverschreibungen (Teilbeträge, in die die Schuldverschreibung zerlegt ist) eingeteilt. Die Teilschuldverschreibungen sind für die gesamte Laufzeit der Schuldverschreibung (30. September 2024) in einer Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, in Girosammelverwahrung hinterlegt.

Der Anleger hat das Recht, am Ende der Laufzeit die Schuldverschreibung gegen Rückzahlung des Nennbetrags in voller Höhe zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag ist am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit bzw. Wirksamkeit der Kündigung zur Zahlung fällig. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Weiterhin hat er das Recht auf Zahlung eines Zinses in Höhe von 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. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Teilschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung während der Laufzeit (30. September 2024) besteht für den Anleger nicht. Davon unberührt besteht für den Anleger das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Daneben ist die Emittentin 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, wobei sich der Rückzahlungsbetrag dann um jeweils 1,0% des gekündigten Nennbetrages erhöht für jeden Zinstermin, der aufgrund der vorzeitigen Kündigung durch die Anleiheschuldnerin wegfällt. Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen schließlich auch das Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung und dem Verlangen zur Abstimmung ohne Versammlung.

### 3. Identität der Anbieterin / Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit

Anbieterin und Emittentin ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Druselstraße 31, 34131 Kassel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nr. HRB 6062). Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin besteht in der 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.

### 4. Zielmarkt / Anlegergruppe

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. Die Kapitalanlage ist für Privatkunden im Sinne des § 67 Abs. 3 WpHG geeignet, die über umfangreiche Kenntnisse in Kapitalanlagen und zur Vermögensoptimierung über einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont (d.h. keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Laufzeit, d.h. bis 30. September 2024) verfügen und Verluste bis zu 100 Prozent des eingesetzten Kapitals tragen können, wobei eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist (z.B. bei Fremdfinanzierung). Insoweit wird auf die den Anleger treffenden Risiken verwiesen, welche im Kapitel „Risikofaktoren“ auf Seite 24ff. des Wertpapierprospektes ausführlich dargestellt sind. Sie sind geeignet für Personen mit hoher Risikobereitschaft und hoher Renditeerwartung und nicht geeignet für Personen, deren Anlageziel der Aufbau einer Altersvorsorge ist.

### 5. Risiken

Die angebotene Schuldverschreibung ist mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht alle Risiken dargestellt werden (vgl. hierzu die im Wertpapierprospekt umfangreich beschriebenen Risikofaktoren). 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.

- 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 (zusammen „IMMOVATION-Unternehmensgruppe“) ab. 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 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.

- Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der IMMOVATION-Unternehmensgruppe von der Entwicklung der Immobilienprojekte und von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten, dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise geringere Ergebnisse aus den Immobilienobjekten ergeben und/oder eine Veräußerung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt, dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Verkäufer als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse und/oder Absatzschwierigkeiten ergeben könnten, dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, dass sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben, dass zu den noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objekterträge usw.) gemacht werden können, dass sich bei Objektsanierungen, Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin verändert und dass die kalkulierten zukünftigen Miet-/Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen.
- Zukünftige Änderungen der nationalen und europäischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung, künftige aufsichtsrechtliche Beschränkungen und/oder Regulierungen und/oder aufsichtsrechtliche Maßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen, gerichtlichen oder behördlichen Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung seiner geschäftlichen Aktivitäten gezwungen ist.
- Die Schuldverschreibung gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Anleger können keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und/oder der IMMOVATION-Unternehmensgruppe der ausüben.
- Die Schuldverschreibung unterliegt keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin.
- Die Rückzahlung zum Nennbetrag und die Zahlung der Zinsen sind von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin abhängig. Die Zahlungsfähigkeit der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren wie z.B. der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der Immobilienbranche bezogenen Klima oder der künftigen Ertrags- und Profitabilitätsentwicklung der Emittentin ab.
- Ein ordentliches Kündigungsrecht während der Laufzeit besteht nicht. Das Kündigungsrecht der Anleger aus wichtigem Grund ist dadurch eingeschränkt, dass seine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn mindestens IHS im Volumen von 24% des Gesamtnennbetrages gekündigt werden. Dies betrifft einerseits Fälle, in denen die Emittentin mit Zinszahlungen mehr als 90 Tage in Verzug ist und andererseits Fälle, in denen die Emittentin wesentliche Verpflichtungen, Bedingungen oder Vereinbarungen aus der Schuldverschreibung nicht beachtet und diese Nichtbeachtung mehr als 90 Tage andauert.
- Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen in diesem Informationsblatt erfolgen, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen beziehungsweise Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene qualifizierte Beratung und Aufklärung durch einen Fachmann nicht ersetzen können.

## 6. Verschuldungsgrad der Emittentin

Der auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin betrug 17,44%.

## 7. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Dieses Wertpapier hat einen mittelfristigen Anlagehorizont. Je nach besserer oder schlechterer Entwicklung des Immobilienmarktes ändern sich die Erfolgsaussichten für die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit das Wertpapier. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der Immobilienmarktbedingungen – die Geschäftstätigkeit positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm für den Zeitraum der vertraglich vereinbarten Laufzeit zustehen, sowie die Rückzahlung zum Nennbetrag erhält. Bei positivem Verlauf erhält der Anleger die ihm für den Zeitraum der Laufzeit zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung zum Nennbetrag. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger einen Teil oder die gesamte Summe der ihm zustehenden Zinsen und den vollen Rückzahlungsbetrag nicht erhält.

### Aussichten für die Kapitalrückzahlung:

- Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des vollen eingesetzten Kapitals
- Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: die Schuldverschreibung unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Vermögens kommen.

### Aussichten für die Erträge:

- Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Die während der Laufzeit der Schuldverschreibung vorge-sehene Verzinsung von 5,00 % p.a. bezogen auf den Nennbetrag wird erreicht.
- Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Die Schuldverschreibung unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu geringeren Erträgen bis hin zum Verlust des Zinszahlungsanspruchs kommen.

## 8. Kosten und Provisionen

**Kosten für den Anleger:** Der Mindestbetrag der Zeichnung der Schuldverschreibung beträgt Euro 10.000,-. Daneben hat der Anleger Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb nach Beginn der Laufzeit erfolgt. Die Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am Rückzahlungstag der erhöhte Rückzahlungsbetrag für die volle Laufzeit ausgezahlt wird, obwohl er die Schuldverschreibung erst nach Beginn des Zinslaufes (01. Oktober 2018) gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur ein anteiliger Rückzahlungsbetrag zustehen würden. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.

**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. Euro 30.000,- und werden von der Emittentin getragen.

**Platzierungsabhängige Kosten:** Die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten betragen bis zu ca. 5,35 % des eingezahlten Anleihekapitals 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 Euro 1.070.000,-.

**Kosten für Depoteinbuchung:** Über die Höhe der Kosten, die dem Anleger durch die Depoteinbuchung entstehen, kann die Emittentin keine Aussage treffen.

## 9. Angebotskonditionen, Emissionsvolumen

Mindestnennbetrag: Euro 1.000,-.

Emissionsvolumen (Gesamtnennbetrag) beträgt Euro 20.000.000,-.

Die Schuldverschreibung wird voraussichtlich vom 01. Oktober 2018 bis zum 13. September 2019 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten. Die Schuldverschreibung kann in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Zeichnungsscheins bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Zeichnungsschein ist bei der Emittentin erhältlich. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittler zu bedienen, bei welchen die Schuldverschreibung gezeichnet werden kann. Nach Übermittlung des Zeichnungsscheins, der anschließenden Aufforderung zur Zahlung des Erwerbspreises (Nennbetrag zuzüglich der Stückzinsen multipliziert mit der Anzahl der bezogenen Teilschuldverschreibungen) und dessen vollständiger Gutschrift auf dem Konto der Emittentin wird dem Anleger die gezeichnete Anzahl von Teilschuldverschreibungen (spätestens) innerhalb von 45 Tagen ab Zahlung des Erwerbspreises auf sein Depot gebucht.

## 10. Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses

Der voraussichtliche Nettoemissionserlös soll für die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der IMMOVATION-Unternehmensgruppe (Objekt-Research und –Ankauf, Konzeption, Realisierung und Management von Immobilien-Projekten über die Immobilien-Verwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte) verwendet werden.

## 11. Besteuerung

Zahlungen von Zinsen zählen bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Erträge aus Zinsen/ und Veräußerungsgewinnen unterliegen der Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) sowie dem Solidaritätszuschlag. Werden die Schuldverschreibungen in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten, stellen die Zahlungen von Zinsen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die steuerliche Behandlung hängt dabei auch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Weitere Informationen zu der Besteuerung oder etwaigen Steuer einbehalt kann der Anleger dem Wertpapierprospekt entnehmen. Diese steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Weiterhin wird jedem Anleger empfohlen, vor der Investition in die Schuldverschreibungen die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

## 12. Wichtiger Hinweis

Die in diesem Informationsblatt enthaltenen Informationen wurden von der Emittentin freiwillig erstellt. Wesentliche Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale der Produktgattung, zu der das Produkt gehört, sowie auch die Risiken und Ertragschancen des Produktes. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf bzw. Zeichnung der Schuldverschreibungen dar. Auch erfolgt durch diese Informationen weder eine Anlageberatung noch können diese Informationen eine solche Beratung ersetzen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Aussagen und Prognosen haben rein informativen Charakter und enthalten nicht alle relevanten Informationen über die Kapitalanlage. Die Grundlagen für das konkrete Produkt sind ausschließlich die Anleihebedingungen sowie der veröffentlichte Wertpapierprospekt mit den darin beschriebenen Chancen und Risiken der Kapitalanlage, das bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird.

## 13. Stand

25. September 2018