



Figyelmeztetés: A jelen értékpapír megvásárlásához jelentős kockázatok fűződnek, amelyek a befektetett vagyon teljes elvesztéséhez vezethetnek.

1. Az értékpapír típusa

Bemutatóra szóló kötvény

Az értékpapír egyértelmű azonosítására szolgáló nemzetközi kód (ISIN)

ISIN DE000A2NBY55

2. Működési mód és jogok

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyeket „kölcsonkötvényeknek“ is neveznek, fix kamatozású értékpapírok. Részvényektől eltérően a kötvények nem testesítenek meg eredménytől függő osztalékokra való jogosultságot, hanem a kölcsöntőke befizetéséért és átengedéséért fix kamatfizetésekre jogosítanak fel. A kötvény részkötvényekre van osztva (részösszegek, amelyekre a kötvény fel van osztva). A részkötvények értékpapírosítása a kötvény teljes futamidejére (2024. szeptember 30.) egy kamatszelvény nélküli összevont címletű értékpapír útján történik. Az összevont címletű értékpapír a Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, letétkezelőnél kerül gyűjtő letétbe elhelyezésre.

A befektető jogosult a futamidő végén a kötvényt a névértéken történő teljes összegű tőketörlesztése ellenében visszaadni. A tőketörlesztés összege a futamidő végét, ill. a felmondás hatályba lépését követő első banki munkanapon esedékes. A tőketörlesztés nem esik tőzsdai árfolyam-ingadozás alá. A befektető továbbá a kötvény teljes névértékére vonatkozóan 5,00% éves kamat fizetésére jogosult. Amennyiben a kamatok több vagy kevesebb, mint egy évre fizetendők, akkor a számítás az act/act módszerrel történik. A részkötvények a futamidő lejártá előtt bármikor átruházhatók, érdeklődő vásárlók által megvásárolhatók, harmadik fél részére átengedhetők és elzálogosíthatók. A futamidő alatt (2024. szeptember 30.) a befektetőt rendes felmondási jog nem illeti meg. Ettől függetlenül a befektető jogosult a fontos okból történő felmondásra. Emellett a kibocsátó jogosult a vissza nem fizetett részkötvényt idő előtt teljességében vagy a minden vissza nem fizetett részkötvényt hányadában, évente, legalább 90 napos felmondási határidő betartása mellett egy kamatperiódus végével felmondani, ekkor a tőketörlesztés összege 1,0%-kal emelkedik minden egyes olyan kamatidőpontra nézve, amely a kölcsonkötvény adósának idő előtti felmondása miatt elmarad. A kölcsonkötvény tulajdonosának jogai végül szintén magukba foglalják a hitelezők közgyűlésének összehívásának a jogát és a közgyűlés tartása nélküli szavazás kérését.

3. Az ajánlattevő/kibocsátó identitása az üzleti tevékenységet is beleértve

Ajánlattevő és kibocsátó a Kassel városbeli székhelyű IMMOVATION Immobilien Handels AG (üzleti cím: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Németország, az Amtsgericht Kassel [Járásbíróság Kassel város] kereskedelmi nyilvántartásában a HRB 6062 szám alatt bejegyezve). A kibocsátó főtevékenysége a következőket foglalja magába: a) a következő területeken tevékenykedő vállalkozások vezetése és az azokban való részesedések tartása: építésvezetés és építőipari fejlesztők, valamint a német ipartörvény (GewO) 34.c §-ának értelmében vett tevékenységek végzése, ingatlanok kivitelezése, felújítása, tervezése, felvásárlása és értékesítése, valamint kezelése, energiaellátása, továbbá személyes felelősség vállalása és ügyvezetés kereskedelmi társaságoknál, valamint üzemvezetési és menedzsment-feladatok ellátása részesedési társaságoknál; b) tőkebefektetések, különösen öröklakások, ill. lakóparkok és ingatlanalapok tervezése és forgalmazása, valamint ingatlanok felvásárlása és értékesítése, finanszírozások közvetítése.

4. Célpiac / befektetői csoport

A részkötvények megvásárlására irányuló ajánlat nem korlátozódik bizonyos befektetőcsoportokra. Nyilvános ajánlattételre kizárólag Németországban, valamint bejelentési kötelezettség mellett Magyarországon, Ausztriában és Luxemburgban kerül sor. A tőkebefektetés az értékpapír-kereskedelemtől szóló német törvény (WpHG) 67. § 3-as bekezdése értelmében vett magánügyfelek számára alkalmas, akik széles körű ismeretekkel rendelkeznek a tőkebefektetések és a vagyon-optimalizálás területén, közép- és hosszú távú befektetési horizontot céloznak meg (nincs rendes felmondási lehetőség a futamidő alatt, tehát 2024. szeptember 30. előtt), és akár a befektetett tőke 100 százalékának elvesztését is viselni tudják, ami a befektető más vagyonának veszélyeztetését sem zárja ki (pl. külső finanszírozás esetén). A kibocsátó ennyiben utal a befektetőt érintő kockázatokra, amelyeket az értékpapír-tájékoztató a 24. és azt követő oldalain, a „Kockázati tényezők“ fejezetben részletesen bemutat. Az értékpapírok nagy kockázatvállalási hajlandósággal és magas hozamelvárással rendelkező személy számára alkalmasak, azonban olyanok számára nem, akik nyugdíj-előtakarékossági célokra szándékoznak befektetni.

5. Kockázatok

A kínált kötvényekhez speciális kockázatok fűződnek. A következőkben nem lehetséges valamennyi kockázat bemutatása (lásd az értékpapír-tájékoztatóban részletesen leírt kockázati tényezőket). Egyes kockázatok megvalósulásavagy különböző kockázatok egymásra hatása jelentősen hátrányos hatást gyakorolhat a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére, ami azzal a következménnyel jár, hogy a kibocsátó nem vagy csak korlátozottan képes a kötvényből származó, szerződésben megállapodott kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési kötelezettségeinek teljesítésére a befektetőkkel szemben. Legkedvezőtlenebb esetben a kibocsátó fizetéseképtelenné válhat, ami a befektetők által befektetett eszközök teljes veszteségéhez vezethet.

■ A kötvény tőketörlesztése, valamint a kamatfizetések közvetlenül a kibocsátó gazdasági eredményességétől valamint likviditásától, és közvetve a kapcsolt vállalkozások (összességükben az „IMMOVATION vállalatcsoport“) gazdasági eredményességétől valamint likviditásától függenek. Az IMMOVATION vállalatcsoport gazdasági eredményessége és likviditása azonban az egyes vállalatok üzleti tevékenységeinek eredményességétől függ. Az IMMOVATION vállalatcsoport vállalkozásainak üzleti tevékenysége az ingatlanügyletek teljes értéktermelési láncát magába foglalja: A létesítmények kiválasztásától és felvásárlásától, az ingatlan-projektek tervezésétől, kivitelezésétől és menedzsmentjétől kezdve az ingatlanok kezelésén keresztül a létesítmények értékesítéséig.

- Üzleti tevékenysége alapján az IMMOVATION vállalatcsoport eredményei az ingatlanprojektek fejlődésétől és az ingatlanpiac fejlődésétől függenek. Különösen a következő esetekben következhetnek be ágazat-specifikus kockázatok: a kínálat lecsökkenése és magasabb vételárak miatt az ingatlan-létesítmények alacsonyabb eredményeket hoznak és/vagy az értékesítés egyáltalán nem vagy csak kedvezőtlenebb feltételek mellett történik; a hitelnyújtó bankok finanszírozási feltételeinek romlása és az ezáltal fellépő kedvezőtlenebb finanszírozási kondíciók miatt az eladók és a vásárlók oldalán is felléphetnek beruházásokat akadályozó tényezők és/vagy értékesítési nehézségek; a megfelelő ingatlanok kiválasztásánál bekövetkező hibás megítélések megnehezíthetik a létesítmények tervezett áron történő értékesítését; zaj- vagy kibocsátási terhelések az ingatlan-beruházások értékcsökkenéséhez vezetnek; a még nem ismert ingatlan-beruházások kapcsán nem lehetséges megállapítani az ingatlanok minőségét (gyakori javítási munkák szükségessége, építési minőség, korlátozott értékesíthetőség, nem kielégítő hozamok stb.); létesítmények felújítása, fenntartása vagy modernizálása keretében magasabb költségek és/vagy előre nem látható további ráfordítások lépnek fel, valamint bérbeadási és/vagy értékesítési kockázatok következnek be az ingatlanok vonatkozásában; versenytársak tevékenységéből eredően hátrányosan módosul a helyi piaci helyzet a kibocsátó számára, és a kalkulált jövőbeni bérbeadási/értékesítési árbevételek nem teljesülnek a tervezett nagyságban.
- A nemzeti és európai törvények, rendeletek és irányelvek, valamint azok értelmezéseinek jövőbeni változásai, továbbá a jövőbeni felügyeleti korlátozások és/vagy szabályozások és/vagy felügyeleti intézkedések nem zárhatóak ki. Alapvetően fennáll az a lehetőség, hogy törvényhozói, bírósági vagy hatósági intézkedések üzleti tevékenységének átszervezésére, csökkentésére vagy akár beszüntetésére kényszerítik a kibocsátót.
- A kötvény nem biztosít részvételi, közreműködési és szavazati jogokat a kibocsátó közgyűlésén. A befektetők nem tudnak befolyást gyakorolni a kibocsátó és/vagy az IMMOVATION vállalatcsoport üzleti tevékenységére.
- A kötvények nem képezik betétbiztosítás tárgyát és nem állnak folyamatos állami felügyelet alatt. Állami szerv ennyiben nem felügyeli a kibocsátó üzleti tevékenységét és a források felhasználását.
- A névértéken történő tőketörlesztés és a kamatok kifizetése a kibocsátó fizetőképességétől függ. A kibocsátó fizetőképessége számos tényezőtől függ, így különösen az általános gazdasági helyzettől, az ingatlanpiaci környezettől vagy a kibocsátó jövőbeni bevételeinek és jövedelmezőségének fejlődésétől.
- A futamidő alatt nem áll fenn a rendes felmondás joga. A befektető fontos okból történő felmondásra irányuló joga annyiban korlátozott, hogy felmondása csak akkor hatályos, amennyiben felmondásra kerül a bemutatóra szóló kötvények teljes névértékének legalább 24%-a. Ez egyrészt olyan esetekre érvényes, amelyekben a kibocsátó több, mint 90 napos késedelemben van a kamatfizetésekkel, másrészt olyan esetekre, amelyekben a kibocsátó nem vesz figyelembe a kötelevényhez fűződő lényeges kötelezettségeket, feltételeket vagy megállapodásokat, és ez a mulasztás több, mint 90 napja tart.
- A befektetésre vonatkozó döntést nem javasolt egyedül a jelen kiemelt információkat tartalmazó dokumentum magyarázatai alapján meghozni, mivel az itt feltüntetett információk nem pótolják az egyes befektetők igényeihez, céljaihoz, tapasztalataihoz, illetve ismereteihez és körülményeihez igazított, szakember általi szakszerű tanácsadást és felvilágosítást.

6. A kibocsátó adóssághányada

A kibocsátó az utolsó elkészített éves beszámoló alapján kiszámított 2017. december 31-i adóssághányada 17,44%.

7. A tőketörlesztés és a hozamok esélyei

A jelen értékpapír közepes befektetési időtartammal rendelkezik. A kibocsátó üzleti tevékenységének és ezzel az értékpapír sikerének esélyei az ingatlanpiac pozitív vagy negatív fejlődése függvényében változnak. Amennyiben – az ingatlanpiac feltételeitől függően – pozitívan fejlődik az üzleti tevékenység, fennáll az a lehetőség, hogy a befektető az összes kamatot, amelyek a szerződésben megállapodott futamidő alatt megilletik, valamint a tőketörlesztést névértéken megkapja. Pozitív fejlődés esetén a befektető megkapja a futamidő alatt öt megillető kamatot, valamint a névértéken történő tőketörlesztést. Negatív fejlődés esetén lehetséges, hogy a befektető nem kapja meg az öt megillető kamatok egy részét vagy teljes összegét és a teljes tőketörlesztést.

A tőketörlesztés esélyei:

- A befektetőre nézve semleges/pozitív piaci fejlődés esetén: A teljes befektetett tőke törlesztése.
- A befektetőre nézve negatív piaci fejlődés esetén: A kötvény nem képezi jogszabályban előírt betétbiztosítás tárgyát. A negatív üzleti fejlődés és/vagy a kibocsátó fizetéseképtelensége a befektetett vagyón részbeni vagy teljes elvesztéséhez vezethet.

A hozamok esélyei:

- A befektetőre nézve semleges/pozitív piaci fejlődés esetén: a kötvény eléri a futamidejére tervezett, névértékére számított 5,00%-os éves kamatot.
- A befektetőre nézve negatív piaci fejlődés esetén: a kötvény nem képezi jogszabályban előírt betétbiztosítás tárgyát. Negatív üzleti fejlődés és/vagy a kibocsátó fizetéseképtelensége esetén ezért nem biztosított, hogy sor kerül a befektetők szerződésben megállapodott kamatfizetési jogosultságainak kielégítésére. Ez csekélyebb hozamokhoz vagy akár a kamatfizetési jogosultságok elvesztéséhez vezethet.

8. Költségek és jutalékok

A befektetőt terhelő költségek: A kötvény jegyzésének minimális összege 10 000,- euró. A befektető emellett időarányos kamatot köteles fizetni a kibocsátó részére, amennyiben a kötvény megvásárlására a futamidő kezdete után kerül sor. Az időarányos kamatot a befektető abból származó előnyének kiegyenlítésére szolgálnak, hogy a tőketörlesztés napján kifizetésre kerül részére a teljes futamidőre számított emelt tőketörlesztési összeg annak ellenére, hogy csak a kamat futamidejének kezdete (2018. október 01.) után jegyezte a kötvényt, és öt így csupán részarányos tőketörlesztés illetné. A kibocsátó nem számol fel további költségeket és adókat a befektetőnek. A befektető egyéni döntéseiből/körülményeiből kifolyólag további költségek merülhetnek fel. A fent feltüntetett költségek konkrét nagysága vonatkozásában az ajánlattevő nem tud nyilatkozni.

Az elhelyezéstől független költségek: A részkötvény-tájékoztató elkészítésével összefüggésben az elhelyezés sikerességétől független egyszeri költségek merülnek fel. Ezek a költségek magukba foglalják a tanácsadást (jogi és adótanácsadást), a tájékoztató benyújtását közzétételének jóváhagyása céljából, adott esetben a szabad forgalomba történő bevonásra irányuló kérelem benyújtását a Frankfurt a.M. városi tőzsdén, tőzsdei díjakat, valamint az értékpapírok gyűjtő letétbe helyezésével összefüggő egyszeri díjakat. Az elhelyezéstől független költségek előre láthatóan kb. 30 000,- eurót tesznek ki és a kibocsátót terhelik.

Az elhelyezéstől függő költségek: Az elhelyezés eredményétől függő költségek a részkötvények befizetett kölcsöntökéjének kb. 5,35%-ig terjedő arányát teszik ki és következőket tartalmazzák: tőkeközvetítés (közvetítói jutalék), marketing ideértve a dokumentumok kinyomtatását, valamint a részkötvények értékpapír letéti számlára történő letétbehelyezése (átadása). Teljes elhelyezés esetén a költségek 1 070 000,- euróig terjedő összeget tesznek ki.

Az értékpapír letéti számlára történő bekönyvelés költségei: Az ajánlattevő nem tud nyilatkozni azon költségek nagyságáról, amelyek az értékpapírok letéti számlára történő bekönyvelésével összefüggésben merülnek fel a befektető terhére.

9. Az ajánlattétel feltételei, kibocsátási mennyiség

Minimális névérték: 1000,- euró.

A kibocsátási mennyiség (teljes névérték) 20 000 000,- euró.

Várhatóan kötvény nyilvános jegyzés céljából való felajánlására 2018. október 01-től 2019. szeptember 13-ig kerül sor. A kibocsátó fenntartja az időtartam lerövidítésének jogát (különösen teljes elhelyezés esetén). A kötvény jegyzése a jegyzési időtartamon belül egy jegyzési ív kibocsátó részére való továbbításával történik. A jegyzési ív a kibocsátótónál érhető el. A kibocsátónak jogában áll továbbá közvetítők közreműködését igénybe venni, akiknél a kötvény jegyezhető. A jegyzési ív továbbítása és a vételár (névérték valamint az időarányos kamatok, megszorozva a vásárolt részkötvények darabszámával) megfizetésére irányuló fizetési felhívás és a vételár kibocsátó feltüntetett bankszámláján történő teljes jóváírása után, (legkésőbb) a vételárfizetést követő 45 napon belül kerül sor a jegyzett darabszámú kötvények elhelyezésére a befektető értékpapír letéti számlája javára.

10. A várható nettó kibocsátási bevétel tervezett felhasználása

A várható nettó kibocsátási bevétel az IMMOVATION vállalatcsoport üzleti tevékenységének finanszírozására szolgál (a létesítmények kiválasztásától és felvásárlásától, az ingatlan-projektek tervezésétől, kivitelezésétől és menedzsmentjétől kezdve ingatlanok kezelésén keresztül a létesítmények értékesítéséig).

11. Adózás

Magánbefektetők esetében a kamatfizetések megtakarításból és befektetésből származó jövedelmeknek minősülnek. A kamatokból és értékesítési nyereségekből származó hozamok tőkehozamadó- (forrásadó-), valamint szolidaritási pótlék-kötelesek. Amennyiben a részkötvényeket üzemi vállalati vagyonban tartják, akkor a kamatfizetések üzemi vállalkozásból származó jövedelmeknek minősülnek. Az adóügyi kezelés ennek során a befektető személyes viszonyaitól is függ, és jövőbeni módosulásoknak lehet kitéve. Az adóztatásra vagy az esetlegesen levont adókra vonatkozó további információkat a befektető az értékpapír-tájékoztatóban olvashatja. Az adózásra vonatkozó tájékoztatás nem kimerítő jellegű, és nem helyettesíti az egyéni adótanácsadást. A kötvényekbe történő befektetés előtt továbbá minden befektető számára javasolt a kötvények megvásárlásával, tartásával, értékesítésével és beváltásával kapcsolatos jogi és adóügyi vonatkozásokat - az egyéni adó státusz figyelembe vételével - adótanácsadó segítségével gondosan megvizsgálni.

12. Fontos tudnivaló

A jelen kiemelt információkat tartalmazó dokumentumban feltüntetett információkat a kibocsátó önkéntes alapon készítette. A kiemelt információk azon termékosztály főbb jellemzőire vonatkoznak, amelyhez a termék tartozik, valamint a termék kockázataira és hozamesélyeire. A jelen információk nem jelentenek a kötvény megvásárlására, ill. jegyzésére irányuló felszólítást vagy ajánlatot. A jelen információk szintén nem jelentenek befektetési tanácsadást, és ezek nem is pótolhatnak egy ilyen tanácsadást. A jelen dokumentumban feltüntetett adatok, közlések és előrejelzések tisztán tájékoztató jellegűek, és nem tartalmazzák a tőkebefektetésre vonatkozó valamennyi releváns információt. A konkrét termék alapjait kizárólag a kötvényfeltételek képezik, valamint a közzétett értékpapír-tájékoztató a tőkebefektetés abban leírt esélyeivel és kockázataival, amelyet az IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Németország, ingyenesen bocsát rendelkezésre.

13. Érvényesség:

2018. szeptember 25.