

AZ AJÁNLAT VÉGET ÉRT

Összefoglaló az

# ÉRTÉKPAPÍR-TÁJÉKOZTATÓHOZ

az IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel  
bemutatóra szóló részkötvényeire vonatkozó  
nyilvános ajánlattételhez

ISIN DE000A2NBY55 / WKN A2NBY5

20 000 000 euró teljes névértékkel  
20 000 bemutatóra szóló részkötvényre osztva  
darabonként 1000 euró névértékkel és  
2024. szeptember 30-ig tartó futamidővel

Kassel, 2018. szeptember 12.









## Az értékpapír-tájékoztató összefoglalója

Az összefoglalók olyan közzétételi követelményekből állnak, amelyeket „információknak” neveznek. Ezek az információk az A-E (A.1-E.7) szakaszokban számokkal vannak megjelölve. A jelen összefoglaló tartalmaz minden olyan információt, amelyet az ilyen típusú értékpapírokra és kibocsátókra vonatkozó összefoglalóknak tartalmazniuk kell. Mivel nem minden adat feltüntetése kötelező, így az adatok számsorrendjében hiányok lehetnek.

Előfordulhat, hogy egyes információk vonatkozásában nem lehetséges az adatok közzététele annak ellenére, hogy az értékpapírok vagy a kibocsátó típusa alapján az összefoglalónak tartalmaznia kell ezeket az információkat. Ebben az esetben az összefoglaló tartalmazza az információ rövid leírását, és a „nem alkalmazandó” megjegyzéssel van ellátva.

### A szakasz – Bevezetés és figyelmeztetések

A.1	Ez az összefoglaló a tájékoztató bevezetéseként értelmezendő. A befektetőnek az itt kínált kötvényekbe való befektetésre vonatkozó minden döntését a teljes tájékoztató vizsgálatára javasolt alapoznia. Arra az esetre, amennyiben bíróság előtt érvényesítenek igényeket a jelen tájékoztatóban tartalmazott információk alapján, a felperesként fellépő befektetőnek az Európai Gazdasági Térség államainak jogszabályai alkalmazásával adott esetben viselnie kell a tájékoztató pert megelőző lefordításának költségeit. Azok a személyeket, akik vállalták a felelősséget a jelen összefoglalóért az esetleges fordításokat is beleértve, vagy akik azt kiadták, polgári jogi felelősség terheli, azonban csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy ellentmondó, ha azt a tájékoztató más részeivel együtt értelmezik, vagy ha az összefoglaló a tájékoztató más részeivel együtt olvasva nem tartalmaz valamennyi szükséges kulcsfontosságú információt.
A.2	A kibocsátó kifejezett hozzájárulását adja a jelen tájékoztató pénzügyi közvetítők általi felhasználásához, valamint értékpapírok pénzügyi közvetítők általi későbbi újraértékesítéséhez vagy végső elhelyezéséhez a tájékoztató közzétételétől a jegyzési időszak lezárásáig, tehát a tájékoztató a Német Szövetségi Köztársaságban történő jóváhagyását követő tizenkettedik hónap lejártáig. A hozzájárulás nincs további feltételekhez kötve, azonban bármikor visszavonható vagy korlátozható. <b>Arra az esetre, ha egy pénzügyi közvetítő tesz ajánlatot, akkor ő az ajánlattétel időpontjában tájékoztatni fogja a befektetőt az ajánlat feltételeiről.</b>

### B szakasz – Kibocsátó

B.1	A kibocsátó jogi és komerciális neve	A kibocsátó vállalkozás cégneve IMMOVATION Immobilien Handels AG [IMMOVATION Ingatlan Kereskedelmi Résztársaság] (az alapokmány 1. § 1-es bekezdése). A kibocsátó komerciális neve IMMOVATION AG.
B.2	A kibocsátó székhelye és jogi formája	A kibocsátó egy német jog szerint alapított részvénytársaság. A kibocsátó az Amtsgericht Kassel [Járásbíróság Kassel város] kereskedelmi nyilvántartásában a HRB 3062 szám alatt van bejegyezve. A kibocsátó székhelye Kassel. A kibocsátó német joghatóság alá tartozik.
B.4b	Trendek	Nem alkalmazandó; a kibocsátó nem rendelkezik az ismert trendekre, bizonytalanságokra, kérelmekre, kötelezettségekre vagy eseményekre vonatkozó olyan információkkal, amelyek a kibocsátó üzleti tervét, legalábbis a folyó pénzügyi évre nézve, előre láthatóan befolyásolhatják.
B.5	A csoport leírása és a kibocsátó helyzete a csoporton belül	Lars Bergmann úr, Kassel, a többségi részvényes a kibocsátó alapítójele. A kibocsátó maga részéről több társaság részesedéseit tartja, míg ezen társaságok túlnyomó többségével minden egyes esetben eredmény-átutalási szerződés áll fenn. A kibocsátó a konszern anyavállalataként vezető funkcióval rendelkezik a csoporton belül.
B.9	Nyereség-előrejelzések vagy becslések	Nem alkalmazandó; a kibocsátó nem vesz fel nyereség-előrejelzéseket vagy becsléseket a jelen értékpapír-tájékoztatóba.

B.10	A múltbéli pénzügyi információkra vonatkozóan a könyvvizsgálói jelentésben szereplő minősítések	Nem alkalmazandó; a 2016-os üzleti év és a 2017-es üzleti év konszolidált pénzügyi kimutatásait (a konszern pénzügyi kimutatásait) is és a kibocsátó 2017. évi éves beszámolóját (egyedi pénzügyi kimutatását) is hitelesítő záradékkal zárták le.																																																																																																															
B.12	Múltbéli kiemelt pénzügyi információk	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Kiemelt pénzügyi információk egyezer euróban*</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Konszolidált mérleg</th> </tr> <tr> <th>Fordulónap</th> <th>2017.12.31.</th> <th>2016.12.31.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Befektetett eszközök</b></td> <td>187 119</td> <td>180 602</td> </tr> <tr> <td>abból immateriális javak</td> <td>72</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>abból tárgyi eszközök</td> <td>182 641</td> <td>176 760</td> </tr> <tr> <td>abból pénzügyi eszközök</td> <td>4 406</td> <td>3 790</td> </tr> <tr> <td><b>forgóeszközök</b></td> <td>81 487</td> <td>96 102</td> </tr> <tr> <td>abból értékesítésre szánt telkek és más tartalékok</td> <td>51 006</td> <td>49 655</td> </tr> <tr> <td>abból követelések és más vagyoni eszközök</td> <td>11 120</td> <td>10 814</td> </tr> <tr> <td>Készpénz, bankszámlapénz</td> <td>19 362</td> <td>35 633</td> </tr> <tr> <td><b>Saját tőke</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>abból jegyzett tőke</td> <td>500</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>abból tőketartalék</td> <td>55</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>abból nyereségtartalékok</td> <td>11 501</td> <td>8 001</td> </tr> <tr> <td>abból konszolidált mérleg szerinti nyereség</td> <td>188</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>abból más társasági tagok részesedései</td> <td>17 360</td> <td>18 164</td> </tr> <tr> <td><b>Hasonélvezeti jegyek által képviselt tőke</b></td> <td>34 645</td> <td>41 361</td> </tr> <tr> <td><b>Kötelezettségek</b></td> <td>202 535</td> <td>203 240</td> </tr> <tr> <td>abból kölcsönkötvények</td> <td>110 000</td> <td>110 000</td> </tr> <tr> <td>abból kötelezettségek hitelintézetekkel szemben</td> <td>76 430</td> <td>75 820</td> </tr> <tr> <td><b>Mérlegfőösszeg</b></td> <td>268 890</td> <td>277 516</td> </tr> <tr> <td><b>A konszern eredmény-kimutatása</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Időszak</td> <td>2017</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>Árbevételek</td> <td>52 386</td> <td>81 136</td> </tr> <tr> <td>A kész építményekkel, valamint részben kész teljesítésekkel eladásra szánt telkek állományában beálló növekedés/csökkenés</td> <td>+1 659</td> <td>-21 159</td> </tr> <tr> <td>Igénybevett szállítások és szolgáltatások ráfordításai</td> <td>34 813</td> <td>24 702</td> </tr> <tr> <td>Személyi jellegű ráfordítások</td> <td>3 427</td> <td>3 044</td> </tr> <tr> <td>Egyéb kamatok és hasonló jövedelmek</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Kamatok és hasonló ráfordítások</td> <td>8 399</td> <td>7 810</td> </tr> <tr> <td>Konszolidált éves eredmény</td> <td>+4 199</td> <td>+8 480</td> </tr> <tr> <td>Konszolidált mérleg szerinti nyereség</td> <td>188</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td><b>Konszern cash flow**</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Időszak</td> <td>2017</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>Működési tevékenységből</td> <td>11</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>Befektetési tevékenységből</td> <td>-11</td> <td>-54</td> </tr> <tr> <td>Finanszírozási tevékenységből</td> <td>-16</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> <p>* A pénzügyi adatok közvetlenül a múltbéli pénzügyi információkból származnak és kerekítve lettek. A kerekítésekből számítási eltérések adódhatnak.</p> <p>** A cash flow a befizetések és a kifizetések közötti differencia, és így a tényleges nettó beáramlást, ill. kiáramlást mutatja az érintett üzleti év folyamán.</p>	Kiemelt pénzügyi információk egyezer euróban*			Konszolidált mérleg			Fordulónap	2017.12.31.	2016.12.31.	<b>Befektetett eszközök</b>	187 119	180 602	abból immateriális javak	72	52	abból tárgyi eszközök	182 641	176 760	abból pénzügyi eszközök	4 406	3 790	<b>forgóeszközök</b>	81 487	96 102	abból értékesítésre szánt telkek és más tartalékok	51 006	49 655	abból követelések és más vagyoni eszközök	11 120	10 814	Készpénz, bankszámlapénz	19 362	35 633	<b>Saját tőke</b>			abból jegyzett tőke	500	500	abból tőketartalék	55	55	abból nyereségtartalékok	11 501	8 001	abból konszolidált mérleg szerinti nyereség	188	115	abból más társasági tagok részesedései	17 360	18 164	<b>Hasonélvezeti jegyek által képviselt tőke</b>	34 645	41 361	<b>Kötelezettségek</b>	202 535	203 240	abból kölcsönkötvények	110 000	110 000	abból kötelezettségek hitelintézetekkel szemben	76 430	75 820	<b>Mérlegfőösszeg</b>	268 890	277 516	<b>A konszern eredmény-kimutatása</b>			Időszak	2017	2016	Árbevételek	52 386	81 136	A kész építményekkel, valamint részben kész teljesítésekkel eladásra szánt telkek állományában beálló növekedés/csökkenés	+1 659	-21 159	Igénybevett szállítások és szolgáltatások ráfordításai	34 813	24 702	Személyi jellegű ráfordítások	3 427	3 044	Egyéb kamatok és hasonló jövedelmek	6	8	Kamatok és hasonló ráfordítások	8 399	7 810	Konszolidált éves eredmény	+4 199	+8 480	Konszolidált mérleg szerinti nyereség	188	115	<b>Konszern cash flow**</b>			Időszak	2017	2016	Működési tevékenységből	11	53	Befektetési tevékenységből	-11	-54	Finanszírozási tevékenységből	-16	12
Kiemelt pénzügyi információk egyezer euróban*																																																																																																																	
Konszolidált mérleg																																																																																																																	
Fordulónap	2017.12.31.	2016.12.31.																																																																																																															
<b>Befektetett eszközök</b>	187 119	180 602																																																																																																															
abból immateriális javak	72	52																																																																																																															
abból tárgyi eszközök	182 641	176 760																																																																																																															
abból pénzügyi eszközök	4 406	3 790																																																																																																															
<b>forgóeszközök</b>	81 487	96 102																																																																																																															
abból értékesítésre szánt telkek és más tartalékok	51 006	49 655																																																																																																															
abból követelések és más vagyoni eszközök	11 120	10 814																																																																																																															
Készpénz, bankszámlapénz	19 362	35 633																																																																																																															
<b>Saját tőke</b>																																																																																																																	
abból jegyzett tőke	500	500																																																																																																															
abból tőketartalék	55	55																																																																																																															
abból nyereségtartalékok	11 501	8 001																																																																																																															
abból konszolidált mérleg szerinti nyereség	188	115																																																																																																															
abból más társasági tagok részesedései	17 360	18 164																																																																																																															
<b>Hasonélvezeti jegyek által képviselt tőke</b>	34 645	41 361																																																																																																															
<b>Kötelezettségek</b>	202 535	203 240																																																																																																															
abból kölcsönkötvények	110 000	110 000																																																																																																															
abból kötelezettségek hitelintézetekkel szemben	76 430	75 820																																																																																																															
<b>Mérlegfőösszeg</b>	268 890	277 516																																																																																																															
<b>A konszern eredmény-kimutatása</b>																																																																																																																	
Időszak	2017	2016																																																																																																															
Árbevételek	52 386	81 136																																																																																																															
A kész építményekkel, valamint részben kész teljesítésekkel eladásra szánt telkek állományában beálló növekedés/csökkenés	+1 659	-21 159																																																																																																															
Igénybevett szállítások és szolgáltatások ráfordításai	34 813	24 702																																																																																																															
Személyi jellegű ráfordítások	3 427	3 044																																																																																																															
Egyéb kamatok és hasonló jövedelmek	6	8																																																																																																															
Kamatok és hasonló ráfordítások	8 399	7 810																																																																																																															
Konszolidált éves eredmény	+4 199	+8 480																																																																																																															
Konszolidált mérleg szerinti nyereség	188	115																																																																																																															
<b>Konszern cash flow**</b>																																																																																																																	
Időszak	2017	2016																																																																																																															
Működési tevékenységből	11	53																																																																																																															
Befektetési tevékenységből	-11	-54																																																																																																															
Finanszírozási tevékenységből	-16	12																																																																																																															

	A kibocsátó kilátásai és a pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában beállott lényeges változások leírása	A kibocsátó kijelenti, hogy a kibocsátó utolsó, a 2017. üzleti évre vonatkozó (2017. december 31.) ellenőrzött éves beszámolója (egyedi pénzügyi kimutatása) közzétételének napja óta a kibocsátó várható eredménye nem romlott jelentősen.  A kibocsátó pénzügyi helyzetében vagy kereskedelmi pozíciójában nem álltak be lényeges változások a múltbeli pénzügyi információk által lefedett (2017. december 31-ig terjedő) időszak után.
B.13	A kibocsátó üzleti tevékenységének legutóbbi idejében bekövetkezett olyan események, amelyek kiemelt jelentőséggel bírnak fizetőképességének megítélése szempontjából	Nem alkalmazandó; nem léteznek a kibocsátó üzleti tevékenységének legutóbbi idejében bekövetkezett olyan események, amelyek kiemelt jelentőséggel bírnak fizetőképességének megítélése szempontjából.
B.14	A csoport más vállalataitól való függőség	Bergmann úr egyedüli részvényesként (100% szavazati aránnyal és tőkerészesedéssel) a kibocsátó közgyűlésén a kibocsátó hatáskörébe tartozó valamennyi határozatot meghozhatja. Ezzel képes a kibocsátó feletti ellenőrzés gyakorlására.
B.15	A kibocsátó főtevékenységének leírása	Az IMMOVATION vállalatcsoport üzleti modellje az ingatlanokra irányuló szolgáltatások széles köréből tevődik össze. A kibocsátó egyes társaságaiban egy kerekben 90 munkatársból álló csapat dolgozik az ingatlanügyletek teljes értéktermelési láncában. A kibocsátó üzleti tevékenysége négy oszlopra, négy főtevékenységi területre épül:  1. Objektumok klasszikus revitalizálása és városi telkek fejlesztése, lakóingatlanokra helyezett súlyponttal. Öröklakások egyenkénti és összevont értékesítése.  2. Ingatlanok és portfóliók felvásárlása és értékesítése Németországban; adott esetben ezek építésügyi optimalizálás útján történő felértékelésével és nyereséggel való értékesítésével (value-add).  3. Lakó- és üzleti ingatlanállomány kiépítése és menedzsmentje, azok bérbe adásából származó bevételekkel.  4. Részesedések koncepciója és kibocsátása magán- és intézményi befektetők részére.
B.16	Ellenőrzési viszonyok	Egyedüli részvényes és kibocsátó Lars Bergmann úr, a kibocsátó alaptőkéjének 100%-os részesedésével.
B.17	Hitelminősítés	Nem alkalmazandó; a kibocsátó számára nem került sor fizetőképessége értékelésének független hitelminősítésére, és a kínált kötvényekre vonatkozóan sem került sor kibocsátási hitelminősítésre.

## C szakasz – Értékpapírok

C.1	A kínált értékpapírok típusának és osztályának leírása az értékpapírok valamennyi azonosítóját is beleértve	Fix kamatozású kötvény (ISIN: DE000A2NBY55/WKN: A2NBY5), a tőketörlesztés határideje a 2024. szeptember 30-át követő első banki munkanap.  A kibocsátási mennyiség 20 000 000 euró. Az éves kamatláb 5,00%. A kötvény bemutatóra szól, és 1000 euró egységenkénti címletértékben kerül kibocsátásra. A fix kamatozású kötvény értékpapirosítása egy kamatszelvevények nélküli összevont címletű értékpapír útján történik, amely a Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M. letétkezelőnél kerül letétbe helyezésre.
C.2	Az értékpapír-kibocsátás valutaneve	Euró

C.5	Az értékpapírok szabad átruházhatósága korlátozásainak leírása	Nem alkalmazandó; nem léteznek korlátozások a kötvények szabad átruházhatóságára nézve.
C.8	Az értékpapírokban megtestesített jogok leírása	A részkötvények a kibocsátó közvetlen, feltétlen és nem dologi jogokkal biztosított kötelezettségeit alapozzák meg, és nem hátrasoroltak a kölcsönkötvény adósának jelenlegi és jövőbeli összes kötelezettségével szemben, amennyiben nincsenek a törvény erejénél fogva első helyre sorolva.
C.9	Nominális kamat, kamatesedékeség időpontjai, tőketörlesztés esedékességének időpontja, a hozam megadása, az adósságinstrumentum tulajdonosa képviselőjének neve	<p>A fix kamatozású kötvény 2018. október 1-től (beleértve) 2024. szeptember 30-ig (beleértve) 5,00% éves kamattal kamatozik. A kamatfizetésekre évente, utólag minden kamatperiódus lejártát követő első banki munkanapon kerül sor.</p> <p>A kötvény futamideje 2024. szeptember 30-án ér véget, a tőketörlesztés esedékességének határideje a 2024. szeptember 30-át követő első banki munkanap. Felmondási okok a kötvények keretében többek között a tőke és a kamatok 90 napig tartó nemfizetése, a kötvényekből eredő egyéb kötelezettségek megszegése (amennyiben nem kerül sor a megszegés 90 napon belül történő orvoslatára), valamint a kibocsátó fizetéseképtelenségével vagy végelszámolásával összefüggő bizonyos események.</p> <p>A kötvények hozama az úgynevezett ICMA (International Capital Markets Association) módszerrel számítható ki. Egy kötvénytulajdonos egyéni hozamának kiszámításához figyelembe kell venni az esetlegesen addig megfizetett kamatokat és tranzakciós költségeket (pl. értékpapírszámlák díját).</p> <p>Nem alkalmazandó; a kötvénytulajdonosok nem neveztek ki közös képviselőt.</p>
C.10	Derivatív komponensek a kamatfizetésnél	Nem alkalmazandó; a kötvények nem mutatnak származtatott komponenseket a kamatfizetésnél.
C.11	Kérelem a szabályozott piacra vagy egy más egyenértékű piacra történő bevezetésre	Nem alkalmazandó; a kötvények szabályozott piacra történő bevezetésére a tájékoztató jóváhagyásának napjával nem került sor. Azonban a kibocsátó a kötvények szabad forgalomba (Open Market) történő bevonását tervezi Frankfurt a.M. város tőzsdéjén a Quotation Board szegmensben. Ennyiben a kibocsátó fenntartja a megfelelő kérvények benyújtásának jogát a kötvények kibocsátásának elhelyezése folyamán vagy a teljes elhelyezés után vagy az jegyzés lezárása után.

## D szakasz – Kockázatok

D.2	A kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok	<p>Egyes kockázatok megvalósulása vagy különböző kockázatok egymásra hatása jelentősen hátrányos hatást gyakorolhat a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére, azzal a következménnyel, hogy a kibocsátó nem vagy csak korlátozottan képes a kötvényből származó, szerződésben megállapodott kamatfizetési és tőketörlesztési kötelezettségeinek teljesítésére a befektetőkkel szemben.</p> <p>Legkedvezőtlenebb esetben a kibocsátó fizetéseképtelenné válhat, ami a befektetők által befektetett eszközök teljes veszteségéhez vezethet.</p> <p><b>Kibocsátói kockázat</b></p> <p>A kötvény tőketörlesztése, valamint kamatfizetések közvetlenül a kibocsátó gazdasági eredményességétől valamint likviditásától és közvetve a kapcsolatos vállalkozások gazdasági eredményességétől valamint likviditásától függenek. A kapcsolatos vállalkozásokhoz tartozik a kibocsátóhoz kapcsolatos több társaság, ezek között leányvállalatok és azok projektársaságai.</p>
-----	--	--

A kibocsátó és a kapcsolt vállalkozások képezik az IMMOVATION vállalatcsoportot. Az IMMOVATION vállalatcsoport gazdasági eredményessége és likviditása azonban az egyes vállalatok üzleti tevékenységeinek eredményességétől függ. Az IMMOVATION vállalatcsoport üzleti tevékenysége főképpen az ingatlanüzlet teljes értékalkotási láncát foglalja magába: A létesítmények kiválasztásától és felvásárlásától, valamint az ingatlan-projektek tervezésétől és kivitelezésétől kezdve az ingatlanok kezelésén keresztül a létesítmények értékesítéséig.

Amennyiben elmarad egy vagy több terület gazdasági sikeressége, az szignifikánsan negatív hatással lehet a kibocsátóra, valamint a csoporthoz tartozó más vállalatokra, és így ezzel a befektetők kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságaira is. Negatív gazdasági fejlődések különösen a kibocsátó fizetéseképtelenségéhez is vezethetnek, és ezzel a befektető kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságainak teljes vagy részbeni kiesését okozhatják (kibocsátói kockázat). Amennyiben fizetéseképtelenségi eljárás indul a kibocsátó vagyona felett, abban az esetben ezen túlmenően nem kizárt, hogy a felszámoló visszaköveteli a befektetőktől a kibocsátó által teljesített kamatfizetéseket és speciális körülmények esetén a tőketörlesztéseket is.

A kibocsátó, valamint a kapcsolt vállalkozások gazdasági sikerességét különösen a következőkben leírt piaci kockázatok, operatív kockázatok, finanszírozási kockázatok, személyi jellegű kockázatok, jogi és adójogi kockázatok, beruházási és részesedési kockázatok, valamint likviditási kockázatok negatívan befolyásolhatják.

#### **Állományban tartás**

Az IMMOVATION vállalatcsoport vállalkozásai főképpen lakásgazdasági jellegű ingatlanokat tartanak saját állományukban, egyedi esetekben azonban részbeni egyidejű üzleti felhasználásra is sor kerül vagy sor kerülhet a jövőben. Ennyiben fennáll az a kockázat, hogy az állományi ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos költségek, különösen a személyi jellegű és/vagy anyagköltségek és az értékfenntartásra és értéknövelésre irányuló intézkedések költségei megnövekednek és/vagy az állományi ingatlanok üzemeltetéséből származó hozamok nem felelnek meg a terveknek. Arra az esetre, hogy a tervezett eszközök a terven kívüli magas költségek miatt nem lennének teljesen elegendők, a további költségek az eredményt terhelik, és rontják a kapcsolt vállalkozás és közvetve a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetét és eredményét. Ugyanez érvényes, amennyiben nem érik el a tervezett hozamokat.

Az állományban tartáshoz fűződő egy vagy több kockázat megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Projekt-kockázatok**

Az IMMOVATION vállalatcsoport vállalatai jelenleg elsődlegesen az ingatlan-projektfejlesztésben működnek. A csoporthoz tartozó vállalatok szintén a projektfejlesztésben működnek. A projektfejlesztés magába foglalja az engedélyezési tervezést a szükséges építési engedélyek átvételéig, valamint az adásvételi szerződések tárgyalását és megkötését. Az ingatlanok részben még az építés megkezdése előtt értékesítésre kerülnek. Az ingatlan-projektfejlesztésbe eszközölt befektetések különböznek az ingatlanokba történő más befektetésektől. Projektfejlesztés esetén az állományi ingatlanokba történő beruházástól eltérően a projektársaságot terheli a teljes fejlesztési kockázat. Projektfejlesztések természetüknél fogva a jövőre vonatkoznak, és előre nem látható befolyással bíró tényezőktől, mint az engedélyezési folyamat terjedelmétől és időtartamától, a használati és/vagy adásvételi szerződések sikeres megkötésétől és bizonyos körülmények között a tervezett értékesítési időpontban realizált kielégítő árbevételről függnek. Projektfejlesztések esetén fennáll az a kockázat, hogy az eredeti tervezés nem bizonyul megvalósíthatónak, meghosszabbodik a tervezési időszak, jelentősen megnövekednek a tervezési költségek vagy előre nem látható költségek merülnek fel és ezek a költségnövekedések és időbeli késedelmek nem egyenlíthetők ki megfelelő árbevételek útján.

Ennek különböző okai lehetnek, mint például a hibás projekttervezés, a téves költségkalkuláció, a szükséges közjogi engedélyek hiányzó vagy nem határidőre történő megadása és/vagy az engedélyezésre vonatkozó utólagos követelmények, harmadik felek (pl. szomszédok, civil kezdeményezések) kifogásai, a tervezésben érintett vállalkozások (pl. építésszek, mérnökök) fizetéseképtelensége és/vagy hibás teljesítései vagy ismeretlen régi szennyezett területek a telken. Magasabb költségek és/vagy tervezési késedelmek különösen akkor keletkezhetnek, ha az építéstervezésben közreműködik vállalatok nem dolgoztak körültekintően.

Akkor is, ha a projektársaságot a hiányos teljesítés miatt alapvető utólagos kijavítási és kártérítési igények illetik az adott vállalkozásokkal szemben, előfordulhat, hogy ezek az igények jogi vagy ténybeli okokból nem érvényesíthetők, és így a projektársaságot terhelik a hiányosságok kijavításának költségei és az ingatlan további tervezésének ezzel járó késedelmei. Hibás teljesítések továbbá később felmerülő költségeket (jogérvényesítési költségeket, szakértői költségeket) okozhatnak, amelyek tovább növelnék a költségeket.

A szükséges építési engedélyek megadásához a projekt tervezésének módosítási válhatnak szükségessé. Az ilyen módosítások többletköltségekhez és időbeli késedelmekhez vezethetnek, amelyek pedig hatást gyakorolhatnak az eladási árakkal szemben támasztott elvárásokra és az ingatlan értékesítésének időpontjára. Költségnövekedések és/vagy az ingatlan projektfejlesztésében fellépő késedelmek oda vezethetnek, hogy a projektársaság már nem tud fizetéseket teljesíteni a követelésekre. Egy vagy több piaci kockázat megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Hiányzó területrendezési tervezés és hatósági engedélyek kockázatai**

Fennáll az a kockázat, hogy a tervezett projektekhez szükséges területrendezési tervek nem kerülnek lezárásra, és/vagy hatósági engedélyek egyáltalán nem vagy nem kellő időben, illetve csak további kikötésekkel vagy feltételekkel kerülnek megadásra. Továbbá fennáll az a kockázat, hogy a megadott építési engedélyeket vagy hozzájárulásokat visszavonják, vagy további kikötésekhez vagy feltételekhez kötik. Telekszomszédokkal és lakókkal folytatott viták jelentősen késleltethetik vagy bizonyos körülmények között akár meggátolhatják a hatósági engedélyek megadását. Ezek a kockázatok oda vezethetnek, hogy az ingatlan értékesítésére egyáltalán nem, nem a várt eladási árbevételrel vagy nem a tervezett időkereten belül kerülhet sor, illetve nem lehetséges az állományi ingatlan használata.

Az előzőekben felsorolt esetekben és a beruházásokból származó árbevételek ezáltal hiánya esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Piaci és versenykockázatok**

Az ingatlanok értékingadozásoknak vannak kitéve, és különböző piaci ciklusokon mennek keresztül. A telkek és az ingatlanok értékét különböző külső tényezők határozzák meg, amelyek sem a kibocsátó, sem az IMMOVATION vállalatcsoport más vállalatai sem tud/tudnak befolyásolni. Ide számít a konjunktúra romlása, a versengő ingatlanok növekvő kínálata, az érdeklődő vásárlók általi kisebb kereslet, a finanszírozási feltételek romlása, a csökkenő bérleti kereslet vagy a bérleti díjak szintjének csökkenése. A negatív piaci fejlődés negatív befolyással lehet egy ingatlan teljesítményére és/vagy az ingatlan elérhető árbevételre vagy lakbérbevételre.

Az üzleti és/vagy privát használatú ingatlanok és a speciális ingatlanok piacának fejlődése technológiai változásoknak van alávetve. Új technológiák kifejlesztése (technológiai verseny pl. az energiatakarékossági szerződések és az intelligens otthon technikai megoldások területén) és az új felismerések/fejlődések befolyásai (pl. az építészeti eljárások, az ingatlanok biztonságával és/vagy fenntarthatóságával szemben támasztott követelmények vagy az építőanyagok alkalmassága/kereslete) negatív hatást is gyakorolhatnak azokra az új projektekre és szolgáltatásokra, amelyekre az IMMOVATION vállalatcsoport üzleti sikere támaszkodik. Ezért nem kizárható, hogy az érintett üzletágban lefolyó általános változások, vagy a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások által használt technológiák/rendszerek csökkenő elfogadása a közvéleményben, negatív befolyással lehetnek az IMMOVATION vállalatcsoport üzleti tevékenységére. Ez hátrányosan befolyásolhatja a kibocsátó valamint a kapcsolt vállalkozások gazdasági eredményeit.

Ugyanez érvényes azokban az esetekben is, amennyiben hátrányos változások állnak be a piaci szereplők viselkedésben a versenytársaknál fellépő váratlan vagy nyilvánosság számára látható fejlődések/események alapján, különösen az általánosan elterjedt finanszírozási eszközök, vételár-fizetési modellek és/vagy a projekt előrehaladása szerinti fizetések vonatkozásában. Egy vagy több piaci és/vagy versenykockázat megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.



### **Az ingatlan fekvéséből eredő kockázatok**

Az ingatlan fekvése számos különböző körülményből eredően, mint pl. rosszabbodó közlekedési hálózatok vagy szociális struktúrák, harmadik felek okozta környezetszennyezések vagy zaj-/szagkibocsátások, negatív fejlődést mutathat, ami viszont negatív hatással lehet az ingatlan vonzerejére és értékállóságára, és ezzel az ingatlan értékesítési és/vagy bérbeadási helyzetére. Emellett káros hatást gyakorolhatnak az ingatlanra a helyi piaci helyzetben a versenytársak tevékenységei vagy mulasztásai következtében beálló hátrányos változások. Ezek a kockázatok negatív befolyással lehetnek egy ingatlan teljesítményére és az ingatlanal elérhető árbevételre vagy lakbérbevételre.

Az ingatlan fekvéséből eredő kockázat megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **Régi szennyezett területek**

A régi szennyezett területekből (pl. szennyező anyagok, talajszennyezések) eredő kockázatok egy ingatlan telkén nem zárhatók ki kezdettől fogva. Fennáll az a kockázat, hogy az adott projektársaságnak régi szennyezett területeken fennálló és/vagy jövőbeli környezetterheléseket kell eltávolítania, ami jelentős költséget okozhat. Amennyiben nincs lehetőség a régi szennyezett területek mentesítésére, ez jelentősen negatív következményekkel járhat az ingatlan teljesítményére, az ingatlanal elérhető árbevételre vagy tartós lakbérbevételekre. Régi szennyezett területek kockázatának megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **Értékesítési/használati és üzemeltetői kockázatok**

Az ingatlan értékesítésénél elérhető eladási árbevétel vagy az ingatlan használatának vagy üzemeltetésének keretében elérhető bevételek számos tényezőtől függnnek, pl. az ingatlan fekvésének minőségétől, a befektetők vagy használók vagy üzemeltetők általi kereslettől, a piactól és a létesítménytől függő fejlődésektől, valamint az összgazdasági vagy üzletág-specifikus körülményektől. Ez különösen speciális, korlátozott felhasználói kör által használt ingatlanok esetén érvényes. Egy vagy több értékesítési, használati és üzemeltetői kockázat megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **Állami szabályozások az ingatlanok és a bérlők védelmének területén**

Azok a piacok, amelyeken a kibocsátó és a kapcsolt vállalkozások mozognak, állandó gazdasági és politikai változásoknak vannak alávetve. A hatályos jogszabályok módosulása és a belföldi ingatlanprojektek keretfeltételeinek romlása jelentős mértékben hátrányosan befolyásolhatja az IMMOVATION vállalatcsoport vállalkozásainak üzleti tevékenységét, valamint eredményét. A hatályos jogszabályok ilyen jellegű módosulásai a fennálló beruházásokra is hatással lehetnek (pl. lakóingatlanokra vonatkozó új előírások). Különösen a fogyasztók védelmet szolgáló előírások (pl. az úgy nevezett lakbér-fék vagy az ingatlanszerzés külső finanszírozásának feltételei) és/vagy az állami támogatások is jelentősen befolyásolhatják a kibocsátó és a csoporthoz tartozó vállalkozások üzleti tevékenységének alapjait. Egy vagy több szabályozási kockázat megvalósulása esetén fennáll az a kockázat a kibocsátóra nézve, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **Beruházási költségek és operatív költségek**

Lakó-/üzleti és/vagy speciális ingatlanok tervezéséhez, építéséhez, állományban tartásához és esetleges értékesítéséhez jelentős beruházási költségek fűződnek. Az ingatlanok fejlesztéséhez és felvásárlásához, a helyszínek biztosításához vagy a szükséges engedélyek beszerzéséhez fűződő beruházási költségek emelkedése esetén csökkenhet az ingatlanprojekt jövedelmezősége. Ugyanígy csökkenhet az értékesítésből vagy használatból elérhető bevétel. Az ingatlanok projektfejlesztése és kivitelezése/átépítése során a növekvő beruházási költségek ennek megfelelően negatív befolyással lehetnek a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére.

Az emelkedő beruházási költségek mellett fennáll egy és/vagy több tevékenységi kör operatív költségei megnövekedésének kockázata is. Lehetséges mindenképp előtte a személyzeti és/vagy anyagköltségek növekedése, valamint a soron kívüli értékeltartó vagy értéknövelő intézkedések. Arra az esetre, hogy a tervezett eszközök a terven kívüli magas költségek miatt nem lennének teljesen elegendők, a további költségek az eredményt terhelik, és rontják a kapcsolt vállalkozás és közvetve a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetét és eredményét.

A beruházási költségek és az operatív költségek emelkedése esetén is fennáll a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **A bérbeadáshoz és az üresen álló ingatlanokhoz fűződő kockázat**

Az ingatlanok használata és/vagy hasznosítása keretében fennáll az a kockázat, hogy a bérebe adható felületek (első felhasználás és újbóli felhasználások) a bérlők érdeklődésének/keresletnek hiányában egyáltalán nem vagy csak részben kerülnek bérebe adásra. Az alacsony kereslet arra készítheti a kibocsátót és/vagy a csoporthoz tartozó vállalkozásokat, hogy gazdaságilag kevésbé előnyös feltételekkel vagy kevésbé hitelképes szerződő partnerek részére adják bérebe/idegenítsék el az ingatlanokat. Ennyiben fennáll a csökkent bevételek vagy bevételkiesések kockázata. A bérbeadás és/vagy üresen állás kockázatának megvalósulása esetén fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Ingatlanok fenntartásából és modernizálásából eredő kockázatok**

Az ingatlanokba történő tartós befektetésekhez az állományban tartott ingatlanokon fenntartási és modernizálási intézkedések elvégzése is szükséges. Ezek a széles körű intézkedések erősen idő- és költségigényesek lehetnek. Fennáll az a kockázat, hogy a fenntartási vagy modernizálási munkák által a tervezettnél magasabb költségek vagy váratlan további ráfordítások keletkeznek, amelyek nem háríthatók a használókra/bérlőkre. Továbbá elhúzódhatnak a megfelelő intézkedések, pl. rossz időjárású időszakokban, vagy az intézkedésekkel megbízott szerződő fél hibás teljesítései miatt, vagy váratlan építési hiányosságok fellépése esetén. Ez közvetlen negatív hatást gyakorolhat a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eredményére és oda vezethet, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Biztosítási fedezet**

Fennáll az a kockázat, hogy a kibocsátóval és/vagy az IMMOVATION vállalatcsoport más vállalkozásaival szemben üzleti tevékenységük keretében vagy ingatlanok tulajdonosaiként olyan állítólagosan vagy ténylegesen okozott károkból eredő igényeket támasztanak, amelyek nincsenek biztosítva vagy nem biztosíthatók. Biztosított káresekben közvetlenül és/vagy közvetve a kibocsátót terhelik a megállapodott önrészek és adott esetben a biztosítási eset fellépése utáni magasabb biztosítási díjak. Továbbá fennáll az a kockázat, hogy a biztosító elutasítja a felelősséget és jogi vitát szükséges kezdeményezni a biztosítóval szemben. Káresek fellépés után a biztosító felmondása által megszűnhet a biztosítási fedezet, ebben az esetben bizonyos kockázatok egyáltalán nem vagy nem teljes mértékben lennének biztosítva. A további károk következképpen a kibocsátót saját magát és/vagy a kapcsolt vállalkozásokat terhelnének. Ez közvetlen negatív hatást gyakorolhat a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eredményére és oda vezethet, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Vis maior**

Nem kizárható, hogy rendkívüli kockázatok mint földrengések, környezeti katasztrófák, terrortámadások, repülőgép-szerencsétlenségek vagy más vis maior események lépnek fel és érintik az ingatlanokat. Ezen események mindegyike csökkentheti a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eredményét vagy akár a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások fizetéseképtelenségéhez és ezzel oda vezethet, hogy a kibocsátó egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban tudja kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési kötelezettségeit teljesíteni befektetőivel szemben.

### Együttműködés, átszervezés és áthelyezés

Amennyiben a kibocsátó vagy a kapcsolt vállalkozások egy vagy több tevékenységi területet együttműködésben részt vevő vállalkozásokhoz helyeznek ki vagy azokban valósítanak meg, akkor nem zárható ki, hogy nem éri el az együttműködéssel elérni szándékozott célokat, ami hátrányos következményekkel járhat a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére.

Ugyanez érvényes akkor is, ha a konszernen belül átszervezéseket hajtanak végre. Átszervezések következtében olyan kockázatok is megvalósulhatnak közvetlenül a kibocsátónál, amelyeknek eddig csak közvetlenül volt kitéve, és hátrányos következményekkel járhatnak a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére.

Együttműködések keretében továbbá fennáll az a kockázat, hogy az együttműködésben részt vevő adott partner számára hozzáférhetővé tett ismereteket szerződésellenesen használják fel, és ezzel befolyást gyakorolnak a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások versenypozíciójára.

A fent nevezett esetekben fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### Az üzleti tevékenység finanszírozása

Az üzleti tevékenység további fel- és kiépítéséhez az IMMOVATION vállalatcsoportnak adott esetben további pénzügyi eszközökre lesz szüksége. Azonban nem biztosított, hogy a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások kapnak-e további pénzügyi eszközöket részvényeseiktől vagy más harmadik felektől (mint pl. bankoktól, intézményi befektetőktől). Intézményi befektetők pl. a megváltozott keretfeltételek miatt visszavonulhatnak a piacról és adott esetben egyáltalán nem vagy csak jelentős árfolyamlevonással finanszíroznak vagy vásárolnak további projekteket. Amennyiben a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások nem tudják maguk kigazdálkodni vagy a részvényesektől vagy más harmadik felektől megkapni az üzleti tevékenységük további finanszírozásához szükséges pénzügyi eszközöket, az jelentősen hátrányos hatást gyakorolhat eszköz- és pénzügyi helyzetükre és eredményükre. Ez a legkedvezőtlenebb esetben a kibocsátó és a csoporthoz tartozó vállalkozások fizetésekre való képességéhez vezethet.

Az IMMOVATION vállalatcsoport vállalkozásainak üzleti tevékenysége függ továbbá a vállalatcsoport tőkebefektetési termékei iránti kereslettől is a befektetők részéről. A csökkenő kereslet befolyásolhatja a csoporthoz tartozó vállalkozások tőkebevonását.

A fent nevezett esetekben fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### A projektek finanszírozása

Az ingatlan projektek kidolgozása és realizálása magas előzetes és befektetési költségekkel jár, ennek következtében ehhez jelentős finanszírozási igény kapcsolódik. Szakértői vélemények, engedélyezési eljárások, jogi tanácsadás és a helyszín biztosítása lekötik a likvid eszközöket. Amennyiben nagyobb számú projektek egyidejű hozzáférhetővé tétele esetén, a következő finanszírozások keretében még nem lesznek rendelkezésre bocsátva likvid eszközök, akkor ez az adott projektekre nézve további finanszírozási szükséglethez vezethet, ami hátrányosan befolyásolhatja a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetét és eredményét. Ugyanez érvényes akkor is, amennyiben a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások nem tudják – bármilyen formában sem – biztosítani a további finanszírozást határidő szerint és/vagy megfelelő nagyságban, vagy a finanszírozó bankok nem fizetik ki terv szerint a további finanszírozást. Ezekben az esetekben fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### Külső forrásból történő finanszírozás és kamatváltozás kockázata

Ingatlanok területén a projektek és a vállalkozások finanszírozása gyakran magas szinten külső forrásokból történik. Ez a kibocsátóra és számos kapcsolt vállalkozására is érvényes. Ennélfogva ezek a projektek és vállalkozások hátrányos kamatváltozásokkal és a növekvő működési költségekkel szemben kevésbé ellenállóak, mint azok, amelyek egyáltalán nem vagy csak csekély mértékben külső forrásból finanszírozottak. Ugyanez érvényes a külső finanszírozási eszközök esetleges későbbi felvételére is.

Ez fokoztatan oda vezethet, hogy az állományban tartott ingatlanok már nem rendelkeznek megfelelő teljesítménnyel a jövőbeli üzemeltetés és a tőkeigény finanszírozásához. Ez viszont a finanszírozó bankok által szabott restriktív pénzügyi és működési feltételekhez vezethet. Ez negatív hatással lehet a projektársaságok a kibocsátó és/vagy a csoporthoz tartozó más vállalkozások felé történő kamatfizetéseire és/vagy törlesztéseire. Ez jelentősen csökkentheti vagy akár teljes mértékben megsemmisítheti az adott projektársaság értékét és ezzel a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások beruházásainak értékét is.

A kamatlábak változásai ezen túlmenően adott esetben kihatással vannak arra az adott diszkontálási rátára is, amelyet a projektek és vállalkozások értékeléséhez bevonni szükséges. Ezért ez az értékelés ingadozásoknak lehet kitéve. Ez negatív hatással lehet az árakra, amelyek a fejlesztett projektek/ingatlanok értékesítésénél elérhetők. Ezáltal összességében fennáll az a kockázat, hogy a kibocsátó nem tudja kitermelni a kötvénytulajdonosok kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságai biztosítására kalkulált visszaáramlásokat.

A jelenleg fennálló külső finanszírozások (pl. kölcsönügyletek vagy kötvények/kölcsönkötvények) többszörös felmondási jogokat tartalmaznak, például akkor, ha romlik az érintett társaság fizetőképessége. Amennyiben él ezzel az adott hitelintézet és más külső finanszírozás nem kapható, az jelentős negatív hatást gyakorolhat a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére. Ugyanez a jövőbeli kölcsönügyletekre is érvényes lehet. A fent nevezett esetekben fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Saját tőkeellátottság**

Amennyiben a kibocsátónak üzleti tevékenysége kiépítéséhez és/vagy annak fenntartásához további saját tőkére van szüksége, úgy a részvénytulajdonosoknak nincs a megfelelő saját eszközök rendelkezésére bocsátására irányuló szerződéses kötelezettségük. Ennek következtében nem biztosított, hogy ebben az esetben sor kerül a kibocsátó alaptőkájének emelésére. Ez negatív hatással lehet a kibocsátó tőkebázisára, és fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Egyeztetett futamidők**

A kibocsátó beruházásai és a tájékoztató tárgyát képező kötvény, valamint a csoporthoz tartozó vállalkozások már kibocsátott kötvényeinek futamideje rendszerint nem egyeztetett. Ezért a kibocsátó esetlegesen arra lesz utalva, hogy további finanszírozást vegyen igénybe és/vagy egyedi esetben projektársaságokban való részesedéseket vagy beruházásaiból származó más követeléseket idő előtt értékesítsen. Ennek során alapvetően fennáll az a kockázat, hogy a kibocsátónak nem sikerül további finanszírozáshoz jutnia. Fennáll az a kockázat is, hogy a kibocsátó a beruházásaiból származó részesedéseit vagy más követeléseit egyáltalán nem vagy nem határidő szerint tudja értékesíteni, és a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési kötelezettségei teljesítéséhez szükséges eladási árbevételeket egyáltalán nem vagy nem kellő időben, illetve nem kielégítő nagyságban tudja csak a piacon realizálni. Ugyanez érvényes azokra a kapcsolt vállalkozásokra is, amelyek tőkebefektetési termékeket bocsátottak ki. Az egyeztetett futamidők hiánya ennyiben negatív hatással lehet a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére. Ez közvetett/közvetlen negatív hatást gyakorolhat a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eredményére és oda vezethet, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Kibocsátási tevékenység**

A kibocsátó, valamint a kapcsolt vállalkozások üzleti tevékenységének finanszírozása és refinanszírozása mérvadóan függ ezeknek az ingatlanágazatba való tőkebefektetési iránti befektetői kereslettől. Az általánosan csökkenő kereslet befolyásolhatja a kibocsátó, valamint a kapcsolt vállalkozások tőkebevonását. További finanszírozási eszközök felvétele, mint például a tájékoztató tárgyát képező kötvények kibocsátása, szintén korlátozhatja a finanszírozási lehetőségeket. További tőkebefektetési termékek eredményes elhelyezése továbbá a kibocsátó a tájékoztató tárgyát képező kölcsönkötvényből, valamint a már korábban elhelyezett kötvényekből származó kötelezettségeinek betartásától is függ, valamint bizonyos körülmények között a kapcsolt vállalkozások azok tőkebefektetési termékeiből származó kötelezettségeinek betartásától is, mivel ezek közvetlen hatással lehetnek a kibocsátó hírnevére.



Továbbá a kibocsátó és a kapcsolt vállalkozások ki vannak téve annak a kockázatnak, hogy a tőkebefektetések megszerzői őket a tájékoztató állítólagos vagy tényleges hiányosságai és/vagy közvetítési hibák miatt felelősségre vonják. Így nem kizárható, hogy előre nem látható és elháríthatatlan kockázatok vagy a múltban nem felismert kockázatok lépnek fel, így nem kizárható a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások igénybevétele a tőkebefektetések megszerzői által.

Amennyiben a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások jelenleg vagy a jövőben nem kapják meg a szükséges hatósági engedélyeket bizonyos eszközosztályok vagy már a múltban kibocsátott tőkebefektetési termékek forgalomba hozatalához vagy adminisztrációjához, vagy a már megadott hatósági engedélyek visszavonásra kerülnek, akkor fennáll az a kockázat, hogy egyes eszközosztályok forgalomba hozatalát teljesen vagy részben meg kell szüntetni, vagy a jövőben adott esetben szükséges engedélyek beszerzése vagy fenntartása esetén egyes eszközosztályok csak bizonyos befektetők számára vagy csak kedvezőtlen feltételekkel felajánlhatók.

A fent nevezett kockázatok a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetének és eredményének romlásához vezethetnek. Ennek során a kapcsolt vállalkozások negatív eszköz- és pénzügyi helyzete és eredménye további negatív hatással lehet a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére. Ezáltal fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **A finanszírozó bankok hitelpolitikája**

Az IMMOVATION vállalatcsoport több vállalkozása, ezek között a kibocsátó is, üzleti tevékenységük keretében jelentős mértékben idegen finanszírozási eszközökre vannak utalva. Abban az esetben, ha a finanszírozó bankok hitelpolitikájukat, pl. a pénzügyi piacokon uralkodó növekvő kockázatok vagy a jogi keretfeltételek módosulásai miatt, a jövőben restriktívebben alakítják, az érintett vállalkozásokra nézve fennáll a nem megfelelő mértékű tőkebevonás kockázata. Ugyanez érvényes értelemszerűen, ha és amennyiben a jelenleg fennálló finanszírozások csak kedvezőtlenebb feltételekkel folytathatók, vagy a finanszírozások megújítása összehasonlítható feltételek mellett nem lehetséges és/vagy a fennálló finanszírozási viszonyok idő előtt megszűnnek. Továbbá bizonyos finanszírozási eszközök alkalmazása egyedi esetekben a kibocsátó bizonyos hitelnyújtóinak előzetes írásbeli hozzájárulásától függ. Ez hátrányosan befolyásolhatja a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetét és eredményét, ezért fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

#### **Szervezésből eredő és a személyi jellegű kockázat**

Az ingatlanpiac folytonos és dinamikus változásai a kibocsátótól és a csoporthoz tartozó más vállalkozásoktól a struktúrák folyamatos hozzáigazítását követeli meg – az emberi erőforrások területén és az infrastruktúra vonatkozásában is. Ebben hibás döntések kockázata rejlik a szervezés és a személyzet felépítésében is. Továbbá ebből a rendelkezésre álló személyzettől és annak szakképesítésétől való erős függőség adódik. A szakképzett munkaerő részbeni hiánya miatt helyenként intenzív verseny áll fenn a munkaerőpiacon, ami magasabb költségekhez vezethet. Ezen túlmenően előfordulhat, hogy versenytársak agresszívan próbálnak vezető beosztású szakembereket vagy egyéb szakszemélyzetet átcsábítani.

Ez a fejlődés meggátolhatja vagy késleltetheti új projektek megvalósítását, továbbá megbízások elutasításához vagy a fennálló megbízások nem megfelelő időn belüli és/vagy nem megfelelő minőségben történő végrehajtásához, illetve új technológiák késleltetett továbbfejlesztéséhez vezethet. Ez viszont a megbízók jelentős kártérítési követeléseit vonhatja maga után. A fentiekben leírt kockázatok negatív hatást gyakorolhatnak a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére, így fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **A menedzsmenthez és a kulcsfontosságú személyzethez kapcsolódó kockázat**

Sem a kibocsátó, sem a kapcsolt vállalkozások szintjén sem zárhatók ki teljes mértékben az adott menedzsment hibái. Ezek váratlan költségekhez vezethetnek, amelyek hátrányosan befolyásolhatják a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások eredményeit és legrosszabb esetben a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások fizetéseképtelenségéhez vezethetnek. A kibocsátó és az IMMOTATION vállalatcsoport gazdasági sikeressége erre tekintettel jelentős mértékben a menedzsment képességeitől függ. Megfelelő kulcsfontosságú szakképzettséggel rendelkező személyzet elvesztése által (a kibocsátó és a kapcsolt vállalkozások szintjén is) fennáll az a kockázat, hogy nem áll tovább rendelkezésre a megfelelő szakismeret. Amennyiben nem sikerül ezt a kulcsfontosságú személyzetet tartósan kvalifikált munkatársakkal pótolni, az hátrányos hatással lehet a kibocsátó és/vagy a kapcsolt vállalkozások gazdasági fejlődésére. Így fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **Érdekkonfliktusok**

A kibocsátó egyszemélyű vezetőségének és egyetlen részvényesének fennálló személyazonossága miatt fennáll egy érdekkonfliktus lehetősége elnöki tevékenysége és a csoporthoz tartozó más vállalkozásoknál betöltött vezető funkciói vonatkozásában. Ezért alapvetően nem zárható ki, hogy a különböző, adott esetben ellentétes érdekek mérlegelése során nem olyan döntésekre jut, amelyeket akkor hozna, ha nem állna fenn az összefonódás tényállása, vagy hogy a döntések bírósági viták tárgyává válnak. Ez ugyanilyen mértékben érintheti a kibocsátó – és ezzel a befektetők – hozamait is. Ugyanez érvényes a kibocsátó cégvezetőinek tevékenységére, akik a csoporthoz tartozó más vállalkozásoknál is vezető pozíciókban dolgoznak. A kibocsátó egyebekben teljesítési viszonyt tart fenn olyan más vállalkozással, amelynek részvényese a kibocsátó egyszemélyű vezetősége és egyetlen részvényese is.

### **Felelősségi viszonyok más vállalkozásokkal szemben**

A kibocsátó a konszernhez tartozó teljes mértékben konszolidált és nem teljes mértékben konszolidált vállalkozások javára több felelősségi és jótállási kötelezettséget vállalt belföldi hitelintézetekkel szemben. Ennyiben nem kizárható, hogy ilyen jellegű felelősségi viszonyokból eredően teljesítésekre vagy fizetésekre irányuló igényeket támasztanak a kibocsátóval szemben, és a támasztott igények negatív hatással lehetnek a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére. A gyakoribb és/vagy nagy összegű igénybevitel ennek megfelelően hatványozza a kockázatot. Ezekben az esetekben és a beruházásokból származó árbevételek ezáltal hiánya esetén fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.

### **Beruházási és részesedési kockázatok**

A tájékoztató jóváhagyásának napján még nincsenek konkrét jövőre szóló tervezett beruházások meghatározva, amelyekbe a költsöntőke befektetése történik. Következésképpen a befektetők számára nem lehetséges ezeknek az ellenőrzése. A kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzete és eredménye az egyes jövőbeli tervezett beruházások gazdasági fejlődésétől is függ, és ezzel a beruházási projekteknek a kiválasztásától is. Itt fennáll az a kockázat, hogy a lényeges kiválasztási kritériumok és piaci stratégiák, ill. elemzések figyelembe vétele ellenére kedvezőtlen beruházások és/vagy projektek kerültek és/vagy kerülnek kiválasztásra, és/vagy a kiválasztott beruházások és/vagy projektek negatív fejlődést mutatnak, és a kibocsátó ezáltal a tervezettnél alacsonyabb nyereséget vagy akár veszteségeket realizál.

A kibocsátó ezen túlmenően különböző ingatlanágazatokba tartozó állományi ingatlanokba vagy projektekbe ruház be. Adott esetben további projektekbe, valamint más tevékenységi körökbe tartozó projektekbe is beruház a jövőben. A beruházások terven kívüli fejlődés esetén magukba foglalják azt a kockázatot, hogy a kamatfizetésekből, részesedésekből, a részesedések értékének növeléséből és az értékesítésből származó részesedési nyereségek nem a tervezett nagyságban, nem tartósan, nem határidő szerint vagy egyáltalán nem realizálhatók. Terven kívüli fejlődés lehetséges a piaci kockázatok, az operatív kockázatok, a finanszírozási kockázatok, a személyi jellegű kockázatok, a jogi és adójogi kockázatok, a kutatási és fejlesztési kockázatok, valamint a beruházási és részesedési kockázatok (külön-külön vagy halmozottan történő) realizálása esetén. Ezen túlmenően fennáll az a kockázat, hogy a kapcsolt vállalkozások negatív üzleti fejlődése és/vagy fizetéseképtelensége következményeként a beruházott eszközök részbeni vagy teljes mértékű érték helyesbítése szükséges. Ez negatív befolyással lehet a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére és eredményére.

		<p>A kibocsátó a csoporthoz tartozó érintett vállalkozásokkal eredmény-átutalási szerződést kötött, tehát viselni köteles ezeknek a vállalkozásoknak az esetleges veszteségeit. Továbbá fennáll az a kockázat, hogy nem állnak rendelkezésre megfelelő beruházási lehetőségek, amelyekbe a kibocsátó beruházhat. A fent nevezett esetekben fennáll az a kockázat, hogy a kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságok kibocsátó általi kielégítése a befektetőkkel szemben egyáltalán nem vagy nem határidő szerint vagy nem a tervezett nagyságban történhet.</p> <p><b>Likviditás</b></p> <p>Kamatok fizetésének és a kölcsöntőke törlesztésének előfeltétele a kibocsátó kielégítő likviditásának megteremtése és fenntartása. Likviditási kockázatok alapvetően a piaci kockázatok, az operatív kockázatok, a finanszírozási kockázatok, a személyi jellegű kockázatok, a jogi és adójogi kockázatok, valamint a befektetési és részesedési kockázatok következményeiként állnak fenn.</p> <p>Potenciális likviditási kockázatokat jelentenek különösen a projektfinanszírozás, -realizálás és -értékesítés időbeli eltolódásai. Mivel ezeknek az eseményeknek az időpontja és mértéke mindig a tárgyalások lefolyásától és az aktuális piaci környezettől függ, így váratlan késedelmek, valamint eredménykiesések következhetnek be.</p> <p>További lehetséges likviditási kockázatok állnak fenn például esedékes kölcsönök esetén vagy egyeztetett futamidők hiánya miatt, illetve a projektjogok biztosításánál, amikor is jelentős fizetések válhatnak szükségessé.</p> <p>Ezzel fennáll az az alapvető kockázat, hogy a kibocsátó likviditási helyzete egyáltalán nem, részben nem vagy bizonyos időre nem teszi lehetővé kamatok fizetését és/vagy a kölcsöntőke törlesztését a befektetők részére.</p>
D.3	Az érték-papírokhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok	<p><b>A részkötvények bizonyos körülmények között nem minden befektető számára jelentenek megfelelő tőkebefektetést. A részkötvények jegyzésére irányuló döntésnek minden potenciális befektető esetén annak életkörülményeihez és kereseti viszonyaihoz, valamint befektetési elvárásaihoz kell igazodnia.</b></p> <p><b>A kötvény által átruházott jogok</b></p> <p>A kötvény kizárólag hitelviszonyt alapol meg a kölcsönkötvény adósával szemben és nem biztosít részvételi, közreműködési és szavazati jogokat annak közgyűlésén. Ennyiben a befektetők nem tudnak befolyást gyakorolni a kölcsönkötvény adósának üzleti tevékenységére. A közgyűlés például olyan határozatokat hozhat, amelyek hátrányosnak mutatkozhatnak az egyes befektetők számára.</p> <p><b>A betétbiztosítás és az állami ellenőrzés hiánya</b></p> <p>A kötvények nem képezik betétbiztosítás tárgyát. Váratlan negatív üzleti fejlődés és/vagy a kibocsátó fizetési képtelensége esetén ezért nem biztosított, hogy sor kerül a befektetők kötvényből eredő, szerződésben megállapodott kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságainak kielégítésére. A kötvények nem állnak folyamatos állami ellenőrzés alatt. Állami szerv ennyiben nem felügyeli a kibocsátó üzleti tevékenységét és az eszközök felhasználását. Ennyiben fennáll az a kockázat, hogy a kibocsátó üzleti tevékenysége és/vagy az általa nyújtott eszközök felhasználása hátrányos hatást gyakorol a kibocsátó eszköz- és pénzügyi helyzetére vagy eredményére. Így nem biztosított, hogy lehetséges a befektetők kötvényből eredő, szerződésben megállapodott kamatfizetési és/vagy tőketörlesztési jogosultságainak kielégítése.</p> <p><b>Hitelminősítés</b></p> <p>A kibocsátó fizetőképességének megítélése kizárólag a jelen tájékoztató alapján lehetséges. Nem alkalmazandó; a kibocsátó számára nem került sor fizetőképessége értékelésének független hitelminősítésére, és a kínált kötvényekre vonatkozóan sem került sor kibocsátási hitelminősítésre.</p> <p><b>Fizetőképességi kockázat</b></p> <p>A kötvény névértéken történő tőketörlesztése és a kamatok kifizetése a kibocsátó fizetőképességétől függenek. A kibocsátó fizetőképessége számos tényezőtől függ, mint például az összgazdasági fejlődéstől, az ágazat klímájától vagy a kibocsátó jövőbeli eredményének és profitabilitásának fejlődésétől. Ezek tényezők egyikének vagy többének negatív fejlődése a befektetők felé eszközölt fizetések késedelméhez vagy akár a tőketörlesztés kieséséhez vezethet.</p>

### **Forgalomba hozatali kockázat**

A kibocsátó a jelen tájékoztatóban felajánlott kötvény forgalomba hozatalával a vállalatcsoporthoz tartozó iCapital Consulting - & Vertriebsgesellschaft mbH társaságot szándékozik megbízni. Elhelyezési garanciák nem állnak fenn. Ennyiben a kötvény vonatkozásában elhelyezési kockázat áll fenn, amely a kötvény nem teljes vagy csupán csekély mértékű jegyzéséhez és befizetéséhez, valamint a kielégítő kibocsátási bevétel hiányában és a költséghorizont miatt oda vezethet, hogy nem áll rendelkezésre elegendő befektethető tőke. Amennyiben ebből a kibocsátásból túl kevés tőke áramlik be a kibocsátóhoz, fennáll az a kockázat, hogy befektetésekhez nem áll rendelkezésre elegendő kölcsöntőke és a kibocsátó adott esetben nem tudja elvégezni a tervezett beruházásokat és nem tudja realizálni gazdasági céljait. Ilyen esetben a már felmerült költségek, mint pl. a tájékoztató elkészítésének költségei, visszahozhatatlanul elvesztek volna.

### **Érvényesség/értékesíthetőség/árfolyamkockázat**

A kínált részkötvények megszerzéséhez felhasznált tőke 2024. szeptember 30-ig tartó lekötési idő alá esik. A kötvények idő előtti értékesítése alapvetően lehetséges. Ez a lehetőség azonban erősen korlátozott, mivel a kölcsönkötvény nincs szabályozott piacon jegyezve. Egy ilyen jegyzés nem is tervezett. A kölcsönkötvény azon befektetőire nézve, akik a kölcsönkötvény futamideje alatt kívánják értékesíteni a részkötvényeket, ezért fennáll az a kockázat, hogy a kötvények értékesítése egyáltalán nem vagy csak a befektető szempontjából alacsony piaci áron lehetséges. A piaci ár szabadkézi értékesítés esetén ezen túlmenően az általános tőkepiaci kamatlábaktól is függhet. Ennek következtében előfordulhat, hogy a befektető csak a névértéknél vagy a várható tőketörlesztés összegénél alacsonyabb piaci árat tud realizálni.

### **Idő előtti tőketörlesztés**

A kötvényfeltételek biztosítják a kibocsátó számára a kötvény futamidő lejárt előtti felmondásának jogát egy kamatperiódus végével (rendes felmondás joga). A befektetők nem kapnak ilyen rendes felmondási jogot. Amennyiben a kibocsátó él a kötvény felmondására és az idő előtti tőketörlesztésre vonatkozó joggal, fennáll az a kockázat a befektetőkre nézve, hogy a részkötvények a futamidő végén várt hozamnál alacsonyabb hozamot mutatnak. Felmondás esetén annak hatályba lépése után nem kerülne sor további kamatfizetésekre, és a futamidő alatt teljesített kamatfizetések összege alacsonyabb lenne, mint a vonatkozó eredeti futamidő végén. A kibocsátó idő előtti felmondása esetén továbbá előfordulhat, hogy csak egy alacsonyabb összegű tőketörlesztés realizálható, mint a részkötvények magánúton, a névérték felett történő újraértékesítése esetén.

### **A kötvénytulajdonosok többségi határozata**

A kötvénytulajdonosok jogosultak a mindenkor érvényes kötvényfeltételeket többségi határozat útján módosítani. Ennyiben nem kizárt, hogy a részkötvények egyes tulajdonosait leszavazzák és olyan határozatok hozatalára kerül sor, amelyek nem felelnek meg az érdekeiknek. Ugyanez érvényes akkor is, ha a befektetők nem vesznek részt vagy nem képviseltetik magukat az ilyen jellegű szavazásokon. A kötvényfeltételek módosításához a kibocsátó hozzájárulása szükséges.

### **Költségek külföldi befektetők esetén**

Németországon kívül nem léteznek fizetőhelyek. Ennyiben fennáll az a kockázat a Németországon kívüli lakóhellyel és/vagy Németországon kívüli bankszámlával rendelkező befektetőkre nézve, hogy a részkötvények megszerzése és a kamatfizetések és tőketörlesztések lebonyolítása csak egy nemzetközi rangú bankon keresztül lehetséges, és a részkötvények megszerzése előtt egy Németországon belüli vagy Németországon kívüli nemzetközi rangú banknál vezetett bankszámla megnyitása szükséges. A kötvények megszerzése és a fizetések lebonyolítása ennek folytán további költségekkel járhat, és a hozam a vártnál alacsonyabban alakulhat. Ezen túlmenően azok a befektetők, akik a Német Szövetségi Köztársaságon kívüli lakóhellyel rendelkeznek, a kötvényekből eredő jogaik érvényesítése céljából kénytelenek lehetnek egy német joggal foglalkozó jogi tanácsadót megbízni. A kötvényekben megtestesített valamennyi jogra és kötelezettségre kizárólag német jog érvényes a nemzetközi magánjog kollíziós szabályainak kizárásával. Ezáltal a befektetőkre nézve további költségek merülhetnek fel.

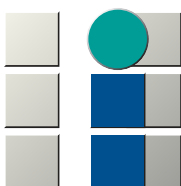


**A jegyzéstől való elállás**

A befektetők alapvetően nem vonhatják vissza jegyzési igényüket. A kibocsátó ennyiben fenntartja azon jogát, hogy a befizetési kötelezettség elmulasztása és/vagy nem határidő szerinti teljesítése esetén az ezáltal keletkezett kár kompenzációját érvényesítse a befektetővel szemben.

**E szakasz – Kibocsátás**

E.2b	A kibocsátás okai és a bevételek felhasználása	<p>A tájékoztató tárgyát képező részkötvények elhelyezéséből származó teljes kibocsátási bevételt a kibocsátási költségek levonása után főként és elsődlegesen a kibocsátó vállalkozásának további növekedésére használják fel, többek között egy ingatlan-portfólió felépítésére, amelynek németországi lakóingatlanok képezik a súlypontját. A hozamok a fent nevezett célra történő felhasználása az eszközök részkötvényekből való beáramlásának megfelelően történik, ennek során a kibocsátási bevételek elkülönítése és ezzel meghatározott célokra történő felhasználása nem előíranyozott. A felhasználási célok vonatkozásában szintén nem léteznek prioritások.</p> <p>A beruházásokról és ezzel a kötvények elhelyezéséből származó nettó bevétel konkrét felhasználásáról a kibocsátó ügyviteli szervei a tájékoztató jóváhagyásának napján még nem hoztak végleges határozatot.</p>
E.3	Az ajánlattétel feltételeinek leírása	<p>A kibocsátó egy fix kamatozású kötvényre tesz ajánlatot 20 000 000 euró teljes névértékben.</p> <p>A kötvény a Német Szövetségi Köztársaságon belül – és a vonatkozó iratküldés után Magyarországon, Ausztriában és Luxemburgban – egy nyilvános ajánlattétel keretében forgalomba hozható és bárki által megszerezhető.</p> <p>A kötvényekre német jogszabályok vonatkoznak.</p> <p>A kötvények nem lettek és nem lesznek az értékpapírokról szóló US törvény (US Securities Art) szerint regisztrálva, és felajánlásuk, értékesítésük, elajándékozásuk, örökül hagyásuk vagy újraértékesítésük az Egyesült Államokon belül, bizonyos kivételek fenntartásával, nem megengedett.</p> <p>A jegyzési időszak előre láthatóan 2018. október 01-től 2019. szeptember 30-ig tart; a jegyzési időszak bármikor lerövidíthető.</p>
E.4	A kibocsátásra vonatkozó valamennyi leglényegesebb, (lehetséges) összeférhetlenségi okok és érdekek leírása	<p>Nem alkalmazandó; nem állnak fenn leglényegesebb, (lehetséges) összeférhetlenségi okok az emisszióra nézve. Szintén nem állnak fenn természetes és/vagy jogi személyek (lehetséges) érdekei, amelyek lényeges jelentőséggel bírnának a kibocsátó kötvényének jegyzésére nézve.</p>
E.7	Kiadások becslése, amelyeket a kibocsátó a befektetőnek kiszámláz	<p>A kibocsátó a befektetőnek nem számít fel a kötvények kiadásával kapcsolatos költségeket. A részkötvények megőrzése kapcsán értékpapírszámla díjak merülhetnek fel.</p>



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)