

Az **IMMOVATION Immobilien Handels**
AG kötvénykibocsátási feltételei

névre szóló kötvény kibocsátása ISIN DE000A46Z940 kóddal, 100,000 %-os kibocsátási áron, a kibocsátás napján: 2026. március 1.

Tartalom

Az IMMOVATION Immobilien Handels AG kötvénykibocsátási feltételei	1
§ 1 Pénznem, teljes névérték, értékpapírosítás és fogalommeghatározások	1
2. § Az egyedi kötvények státusza, a kötvénykibocsátó finanszírozása	3
3. § Kamatok, kamatláb, kamatperiódus és lejárat.....	4
4. § Futamidő, visszafizetés, visszafizetési összeg, esedékesség, előtörlesztési jog.....	4
5. § Átruházás és visszavásárlás.....	5
6. § Fizetések és pénznem	5
7. § Kifizető hely és a kifizetések teljesítésének feltételei	6
8. § Adók.....	7
9. § A kötvénytulajdonosok felmondási joga.....	7
10. § Közzétételi kötelezettségek, értesítések és hirdetmények.....	7
11. § A kötvénytulajdonosok határozatai, módosítások és helyesbítések Kötvényfeltételek	8
12. § Alkalmazandó jog, bírósági illetékesség, bírósági jogérvényesítés és a részleges érvénytelenség	9

1 § Pénznem, teljes névérték, értékpapírosítás és fogalommeghatározások

- (1) *Teljes névérték, pénznem, felosztás:* A kötvény euróban denominált, kibocsátója az IMMOVATION Immobilien Handels AG, székhelye Kassel, Németországi Szövetségi Köztársaság, amely azonos néven szerepel a Kasseli Járásbíróság cégjegyzékében, HRB 6062 regisztrációs szám alatt („Kibocsátó”) által, legfeljebb 8 000 000,00 euró (szövegesen: nyolcmillió euró) összértékben, a kötvénytőke befizetésével párhuzamosan kibocsátva. Legfeljebb 8 000 (szövegesen: nyolcezer) egyedi kötvényre felosztva. Minden egyes kötvény névértéke 1 000,00 euró („névérték“).

Az összes kötvény együttesen alkotja az „IMMOVATION-kötvény 2026/02” elnevezésű kötvényportfóliót mindaddig, amíg a kötvénykibocsátó az összes kötvényből származó teljesítési kötelezettségeit teljes mértékben nem teljesíti.

(2) *Forma és okiratba foglalás.* A kötvényeket a jelen feltételekben meghatározottak szerint egyetlen összesített kibocsátás keretében, egymással tartalmilag megegyező és átruházható értékpapírok formájában, egyedi kötvényekként bocsátják ki, és átadják a kötvénytulajdonosnak. Minden egyedi kötvény névre szóló. Az egyedi kötvényeket teljes futamidejükre névre szóló gyűjtőokmányban („*gyűjtőokmány*”) értékpapírozzák, gyűjtő kamatszelvények nélkül. A gyűjtőokmányt a frankfurti Clearstream Europe AG-nál helyezik letétbe mindaddig, amíg a kötvénykibocsátó az egyes egyedi kötvényekből származó összes kötelezettségvállalását nem teljesíti. Az egy vagy több kötvényre vonatkozó, tényleges egyedi és/vagy gyűjtőokmány kiállítására és/ vagy kiszállítására vonatkozó igény, az egy és/vagy több egyedi kötvényre vonatkozó gyűjtőokmány kivételével (akár kamatszelvényekkel, akár anélkül) kizárt. A gyűjtőokmányt a kötvénykibocsátó állítja ki, azaz azon a kötvénykibocsátó törvényes képviselőjére jogosult személy(ek) vagy az általa megbízott jogi képviselő saját kezű aláírása szerepel, amelynek esetében elegendő a névaláírás hű másolata (fakszimile).

(3) *Fogalommeghatározások.* Az IMMOVATION Immobilien Handels AG – 2026/02 kötvénye céljai tekintetében a következő fogalommeghatározások érvényesek:

1. *Kötvénytulajdonos* alatt az egyedi kötvény tulajdonosait értjük, vagyis azt a személyt, aki jogosult az egyedi kötvényhez kapcsolódóan ígért teljesítésekre. A kötvénytulajdonos a gyűjtőokmány bizonyos hányadának társtulajdonosa;
2. *A kötvénykibocsátó* a kibocsátót jelenti, aki kötelezettként felel a gyűjtőokmányban ígért teljesítésekért;
3. *banki munkanap*: minden olyan nap (szombat és vasárnap kivételével), amelyen a megfelelő fizetések továbbítása érdekében a Trans-European automated real-time gross settlement express transfer system (TARGET) nyitva tart – kivéve a német ünnepnapokat: Krisztus mennybemenetelének napját, pünkösd hétfőjét, a német egység napját és a reformáció napját;
4. *Teljes névérték*: legfeljebb 8 000 000,00 euró összegű értéket jelöl, ami a befizetett és még vissza nem fizetett részvények számának és egy részvény névértékének szorzataként adódik;
5. *A tőkepiaci kötelezettség* az adós bármely, értékpapírban rögzített vagy digitálisan leképezett jövőbeli pénzádósságát jelenti, ami az Európai Parlament és a Tanács 2017.

Június 14-i, (EU) 2017/1129 rendeletének („*EU-prospektusrendelet*”) 2. cikk d) pontja alapján merül fel, de ide tartoznak a hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek és egyéb finanszírozások is, a szállítási és szolgáltatási kötelezettségek kivételével;

6. *Az act/act módszer* olyan kamatszámítási módszer, amelyben a kamatperiódus napjainak számát és az év napjainak számát tényleges (naptári) napokként veszik alapul, így az év napjainak száma 365 vagy 366 (szökőév) napból áll, és a számítás az ICMA-módszer szerint történik;
7. *Kötvénytörvény*: a 2009. július 31-i, összesítetten kibocsátott kötvényekről szóló törvényt jelenti, annak mindenkor hatályos változatában;
8. *Egyedi kötvény* az (1) bekezdés szerint meghatározott részösszeg, amelyre a kötvénykibocsátó teljes kötvénye fel van osztva;
9. *A kifizető szerv* a 7. § (2) bekezdésében meghatározott feladatot látja el;
10. *Kamatperiódus* a 3. § (3) bekezdésében meghatározott időszakot jelenti.

2. § Az egyedi kötvények állapota, a kötvénykibocsátó finanszírozása

- (1) *Állapot*. Az egyedi kötvények tartalmilag megegyező, egymással egyenrangú, közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított, kötelmi szerződési jellegű pénzügyi követeléseket keletkeztetnek a kötvénykibocsátóval szemben, rögzített kamattal.
- (2) *További értékpapírok kibocsátása*: A kötvénykibocsátó fenntartja magának a jogot olyan további értékpapírok kibocsátására, amelyek nem képeznek egységet a jelen teljes kibocsátás értékpapírjaival, és amelyek eltérő jellemzőkkel rendelkeznek (pl. osztalékfizetés, futamidő vagy címletezés tekintetében), vagy más kötelmi és/vagy finanszírozási jogcímmel rendelkeznek, beleértve az eltérő tőkepiaci kötelezettségeket is, kibocsátására. E kötvény kötvénytulajdonosai nem jogosultak arra, hogy igényeiket elsőbbséggel teljesítsék az egyéb értékpapírokra vagy más kötelmi és/vagy finanszírozási jogcímekre – beleértve az egyéb tőkepiaci kötelezettségeket is – vonatkozó követelésekkel szemben.
- (3) *Ugyanilyen feltételekkel kibocsátott további kötvények*. A kibocsátó fenntartja magának a jogot arra, hogy a kötvénytulajdonosok hozzájárulása nélkül bármikor további, azonos feltételekkel rendelkező egyedi kötvényeket bocsásson ki oly módon, hogy azokat a jelen teljes kibocsátás egyedi kötvényeivel összevonja, velük egy egységes kötvényt képezzen, és

azok teljes névértékét növelje. Az „*egyedi kötvények*” kifejezés egy ilyen emelés esetén az ilyen módon kiegészítően kibocsátott részleges kötvényeket is magába foglalja.

3. § Kamatok, kamatláb, kamatperiódus és esedékesség

- (1) *Fix kamatláb.* A kötvényre a teljes névértékre vonatkoztatva évi 6,25%-os kamat jár, a futamidő lejártáig (beleértve azt is). A kötvénytulajdonosoknak járó kamatfizetések összegét a kötvénykibocsátó számítja ki minden kamatperiódus végén.
- (2) *Kamatszámítási módszer.* Ha az (1) bekezdés szerinti kamatot egy évnél rövidebb időszakra kell kiszámítani, akkor a számítás napra pontosan az act/act módszer szerint történik.
- (3) *A kamatfizetések esedékessége és a kamatperiódus.* A kamatokat évente utólag, legkésőbb az egyes kamatperiódusok lezárását követő első banki munkanapon kell megfizetni. Az első kamatperiódus 2026. március 1-jén kezdődik és 2027. február 28-án ér véget. Minden további kamatperiódus a következő naptári év március 1-jén kezdődik és február 28-án, illetve február 29-én ér véget. Az első kamatfizetési határnap 2027. március 1., a további kamatfizetési napok pedig minden év március 1-je („kamatfizetési nap”).
- (4) *Késedelem.* Amennyiben a kötvénykibocsátó az esedékesség ellenére se fizeti meg az adott kamatperiódusra járó kamatot, úgy a fennálló összegre az esedékesség napjától kezdve kamatot kell számítani. A késedelmi kamatláb az évre vonatkozóan öt százalékponttal magasabb, mint a német polgári törvénykönyv 247. §-ában meghatározott alapkamat, de legalább a kötvény kamatlábjának megfelelő mértékű, és a késedelmi kamatot az act/act módszer szerint kell kiszámítani.
- (5) *Benyújtási határidő.* Minden kamatfizetés tekintetében a benyújtási határidő három év. Amennyiben a benyújtás nem történik meg az első lehetséges benyújtási időpontot követő ötödik banki munkanap lejártát követően, úgy a BGB (német Ptk.) 286. § (4) bekezdése alkalmazandó.

4. § Futamidő, visszafizetés, visszafizetendő összeg, esedékesség, előtörlesztési jog

- (1) *Futamidő* A kötvény futamideje a kibocsátás napján, 2026. március 1-jén kezdődik, és a 9. §-ban és a 10. §-ban foglalt rendelkezésekre figyelemmel 2032. február 29-én ér véget („*futamidő vége*”).
- (2) *Visszafizetés, visszafizetési összeg, esedékesség.* A kötvénykibocsátó köteles a kötvénytulajdonosnak az egyedi kötvény értékét a névérték 100,000%-ának megfelelő

összeben, 2032. március 1-jén, az egyedi kötvények átruházásával egyidejűleg visszafizetni („visszafizetési nap”).

- (3) *Késedelem.* Amennyiben a kötvénykibocsátó az egyedi kötvényeket a visszafizetési napon egyáltalán nem vagy nem teljes mértékben fizeti vissza, úgy az egyedi kötvényekre a visszafizetési naptól a tényleges visszafizetést megelőző napig, a fennálló visszafizetési összegre vonatkozóan, a 3. § (4) bekezdésében meghatározott kamatlábat alkalmazva, az act/act kamatszámítási módszer szerint kamatot kell felszámítani. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a visszafizetés késedelmes, amennyiben a szerződést idő előtt vagy komoly okból felmondják.
- (4) *Előtörlesztési jog.* A kibocsátó bármikor jogosult a kötvényt 30 és legfeljebb 60 napos határidőn belül előtörleszteni, ha és amennyiben a visszafizetésre váró, a kibocsátó és/vagy vele kapcsolatban álló vállalkozások által nem birtokolt egyedi kötvények teljes névértéke a futamidő alatt a maximális teljes névérték 25,000%-a alá csökken, ezáltal pedig a kötvénykibocsátó összes teljesítési ígérete megszűnik. A 10. § szerint a határidőt kiváltó esemény bekövetkezte után be kell jelenteni az előtörlesztési jog gyakorlását.

5. § Átruházás és visszavásárlás

- (1) *Átruházás.* Minden egyedi részvény szabadon átruházható. Az átruházás úgy történik, hogy az átruházó tulajdonos a gyűjtőokmányban szereplő társtulajdonosi részesedéseinek egy meghatározott részét átruházza az átvevő tulajdonosra. A kötvényből eredő jogok és kötelezettségek a megfelelő számú egyedi kötvény egyidejű átruházása nélkül nem ruházhatók át, és így a kötvénykibocsátóval szemben hatálytalanok.
- (2) *Saját egyedi kötvények visszavásárlása.* A kibocsátó jogosult a jelen kibocsátási feltételekben leírt kötvényeket a piacon, illetve részben vagy egészben más módon egészben megvásárolni, amennyiben ez nem a részvények kereskedelmi célú forgalmazása keretében történik. Ugyanez vonatkozik a kötvénykibocsátó esetleges leányvállalataira vagy az AktG 15. §-a szerint kapcsolt vállalkozásaira is. Nem minősül visszavásárlásnak az értékpapírok lejáratkori visszavétele, illetve a bevonási célú visszavásárlás se.

6. § Fizetések és pénznem

A kötvénykibocsátónak a jelen kötvényfeltételek 3.§ és 4. §-a szerint esedékes teljes összeget euróban kell megfizetnie.

7. § Kifizető szerv és a kifizetések teljesítésének feltételei

- (1) *A kifizető szerv kötelezettségei*. A kibocsátónak a kötvény teljes visszafizetéséig terjedő időre legalább egy kifizetőhelyet ki kell jelölnie, hogy a jelen feltételek szerint teljesítendő, euróban kifejezett pénzbeli követeléseket a kötvénytulajdonosoknak kifizethesse, mégpedig úgy, hogy – a hatályos jogszabályi előírások (adó-, deviza- és/vagy egyéb szabályok) betartásán túlmenően – a kötvénytulajdonosoktól külön nyilatkozat vagy más alakítás teljesítése nem követelhető meg, feltéve, hogy jelen feltételek eltérő rendelkezést nem tartalmaznak.
- (2) *Funkció*. A kifizető a kötvénykibocsátó nevében és költségére jár el, és kizárólag a kötvénykibocsátó teljesítési segédjeként jár el. A kifizető megbízása nem minősül harmadik fél javára kötött szerződésnek, azaz a kifizető nem vállal semmiféle kötelezettséget a kötvénytulajdonosok felé, és nem jön létre jogviszony közte és a kötvénytulajdonosok között.
- (3) *Helyettesítési jogosultság*. A kötvénykibocsátó bármikor jogosult megváltoztatni vagy megszüntetni a kijelölt kifizető intézményt, valamint más vagy további kifizető intézményt vagy intézményeket kijelölni. Az 1 mondat szerinti módosítást közzé kell tenni, mégpedig
1. legalább harminc nappal annak hatálybalépése előtt;
 2. a módosítás dátumának megjelölésével („módosítás napja”);
 3. megjelölve a cég nevét, jogi formáját, székhelyét, a székhely szerinti cégbíróságot, valamint azt a számot, amely alatt a következő/további kifizetőhely a cégnyilvántartásba be van jegyezve;
 4. a közzététel napját nem kell beszámítani.
- A módosítás semmis, ha
5. a hirdetmény a 2. mondat rendelkezéseinek megsértésével kerül közzétételre;
 6. a módosítás hatálybalépésének időpontja a kihirdetéstől számított negyvenötödik vagy egy későbbi napra esik.
- (4) *Kifizető szerv megnevezése*. A kifizető szerv a Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, székhelye Göppingen, az Ulmi Járásbíróság cégnyilvántartásába HRB 533403 szám alatt bejegyezve.
- (5) *Esedékességek*. Ha a pénzügyi követelések teljesítésének esedékességi napja nem banki munkanap, akkor azadott kifizetés a következő banki munkanapon is teljesíthető anélkül, hogy e fizetési késedelem miatt további kamatot kellene fizetni.

8. § Adók

- (1) *Adóelőleg.* Minden kifizetés – különösen a kamatfizetések – esetén levonásra és visszatartásra kerülnek az adók, illetékek és egyéb díjak, amennyiben a kötvénykibocsátó vagy más kifizető szerv jogszabály alapján köteles azok levonására és/vagy visszatartására. Sem a kötvénykibocsátó, sem más kifizető nem köteles a kötvénytulajdonosoknak további összegeket fizetni az ilyen módon levont vagy visszatartott összegek ellentételezése címén.
- (2) *A kötvénytulajdonosok adókötelezettségei.* Amennyiben a kötvénykibocsátónak vagy bármely más kifizető szervnek jogszabály alapján nem köteles adót, illetéket vagy egyéb díjat levonni és/vagy visszatartani, úgy a kötvénytulajdonosok adókötelezettségeivel kapcsolatban a kibocsátó semmiféle kötelezettséget nem vállal.

9. § A kötvénytulajdonosok felmondási joga

- (1) *Kizárt a rendes felmondás.* A kötvénytulajdonos nem jogosult a futamidő lejárta előtt rendes felmondással megszüntetni egyedi kötvényét.
- (2) *Egyéb.* Az egyedi kötvények (fontos okból történő) rendkívüli felmondására vonatkozó jogosultság mindkét szerződő fél tekintetében változatlanul fennáll, amennyiben ez fontosból indokolt, vagy a szerződéses jogviszony folytatását az egyik szerződő fél számára a másik szerződő fél személyében fennálló, fontos ok miatt már nem lehet elvárni.

10. § Közzétételi kötelezettségek, tájékoztatók és hirdetések

- (1) *Közzétételi kötelezettségek.* A kötvénykibocsátó köteles a beszámolási időszak lezárását követő nyolc hónapon belül a vonatkozó számviteli előírások szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját a (3) bekezdés szerinti közzététel útján nyilvánosságra hozni.
- (2) *Közlemények.* A egyedi kötvények kibocsátásával kapcsolatos közlemények az EU prospektusrendelet előírásainak megfelelően, a kibocsátó honlapján, a <https://www.immovation-ag.de> oldalon kerülnek közzétételre.
- (3) *Hirdetések.* Az egyedi kötvényekkel kapcsolatos hirdetményeit és közzétételeit a kötvénykibocsátó a Német Szövetségi Köztársaság Hivatalos Értesítőjében teszi közzé.

11. § A kötvénytulajdonosok határozatai, a kötvényfeltételek módosításai és helyesbítései

- (1) *Többségi határozatok és a kötvénytörvény második részének alkalmazhatósága.* A kötvénytulajdonosok a kötvénytörvény második részének rendelkezései szerint többségi

határozattal módosíthatják a kötvényfeltételeket. A kötvénytulajdonosok határozatainak meghozatalára vonatkozó lehetőség nem korlátozódik bizonyos intézkedésekre. Ezen lehetőség alól meghatározott intézkedések se képeznek kivételt. A határozatok hatálybalépéséhez a kötvénykibocsátó hozzájárulása szükséges.

- (2) *A határozathozatal eljárási kérdései és a szavazati jog.* A kötvénytulajdonosok közgyűlés tartása nélkül, szavazás útján hoznak döntést.
- (3) *Szavazás eredménye:* A kibocsátó köteles minden lezajlott szavazás eredményét
1. a szavazás napjával,
 2. a szavazás időpontjával,
 3. a határozat tartalmával, valamint
 4. a szavazás eredményével
- közzétenni.
- (4) *Közös képviselő.* A jogaik érvényesítése érdekében a kötvénytulajdonosok közös képviselőt jelölhetnek ki. Amennyiben a közös képviselőt meg kell hatalmazni a kötvényfeltételek módosításainak jóváhagyására, ehhez a kötvénytulajdonosok szavazatainak háromnegyedes többsége szükséges.
- (5) *Módosítás jogüggyellett.* A kötvényfeltételek rendelkezéseit jogüggyellett útján kizárólag a kötvénytulajdonosok mindegyikével megkötött, azonos tartalmú szerződésekkel lehet módosítani.
- (6) *A kötvényfeltételek helyesbítése.* A kötvényfeltételek helyesbítéséhez (pl. a 7. § (4) bekezdésében meghatározott esemény miatt) elegendő a kötvénykibocsátó egyoldalú nyilatkozata. A helyesbítést közzé kell tenni.

12. § Alkalmazandó jog, bírósági illetékesség, bírósági jogérvényesítés és a részleges érvénytelenség

- (1) *Alkalmazandó jog.* A kötvény formáját és tartalmát, valamint a kötvénytulajdonosok és a kötvénykibocsátó jogait és kötelezettségeit minden tekintetben a Németországi Szövetségi Köztársaság joga szabályozza.
- (2) *Bírósági illetékesség.* A kötvényjogosult és a kötvénykibocsátó közötti jogviszonyból eredő minden jogvita tekintetében kizárólag a kötvénykibocsátó székhelye szerinti bíróságok illetékesek. Az illetékességre vonatkozó megállapodás nem korlátozza a kötvénytulajdonos azon jogát, hogy más illetékes bíróság előtt eljárást indítson. Egy vagy több másik bírósági illetékességi ok szerint indított eljárás se zárja ki más bírósági illetékesség szerinti eljárásindítást, ha és amennyiben ez jogilag megengedett.

(3) *Bírósági jogérvényesítés.* A kötvénytulajdonos a kötvénykibocsátóval szemben indított jogvitában az egyedi kötvényből eredő követeléseit saját nevében is érvényesítheti, illetve a kötvénykibocsátóval szembeni jogvitában megvédheti az egyedi kötvényen alapuló jogait, amennyiben rendelkezik egy, a hitelintézeti törvény szerint engedélyezett, letétkezelési tevékenységre jogosult intézmény vagy értékpapírok megengedett módon történő őrzésére jogosult más pénzügyi intézmény („*intézmény*”) által kiállított igazolással, ami a következőket tartalmazza:

1. név (természetes személyek esetében keresztnév és vezetéknév, vállalkozások esetében cégnév) és
2. teljes cím (pl. lakcím vagy üzleti cím) és
3. az intézmény által az 1. pontban megnevezett személy számára letétbe helyezett egyedi kötvények száma, és
4. az intézet által kiadott, (egy fő) képviselőre jogosult személy(ek) által aláírt írásbeli igazolás arról, hogy a 3. pont szerinti egyedi kötvények átruházására vonatkozó megbízás kizárólag a kötvénykibocsátó előzetes hozzájárulásával („*hozzájárulás*”) vagy az igazolásnak a kötvénykibocsátó által vagy nevében történő visszajuttatását követően kerülhet sor.

(4) *Részleges érvénytelenség.* Ha az értékpapír-feltételek egyes rendelkezései teljes egészében vagy részben semmissek, érvénytelenek vagy végrehajthatatlanok lennének, illetve azokká válnának, akkor a BGB (német Ptk.) 306. § (1) bekezdése alkalmazandó. A kötvénykibocsátó a semmis, érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést józan mérlegelése alapján, a hatályos jogszabályok figyelembevételével olyan érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesítheti, ami a semmis, érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezés gazdasági célját mennyiség, idő, hely vagy hatály tekintetében leginkább megközelíti, feltéve, hogy ez nem érinti a kötvénykibocsátó elsődleges teljesítési kötelezettségét. Az ilyen szövegcserét haladéktalanul közzé kell tenni.

Kassel, 2026. február 27.

igazgatóság

IMMOVATION Immobilien Handels AG

- A kötvényfeltételek vége -

