



IMMOVATION
Immobilien Handels AG
Kassel - Bad Wilhelmshöhe

Angebot über Genussrechts-Kapital.

Emissionsprospekt

2. Auflage
Gesellschaftsbericht
Unternehmensplan

Dieser Prospekt hat nur Gültigkeit
in Verbindung mit dem 1. Nachtrag
vom 28. Juli 2006.

Inhaltsverzeichnis

Editorial

Kapitel 1 - Angebot

Unternehmensbeteiligung im Überblick	6
Emissionszweck und Grundlagen der Emissionsbeteiligung	7

Kapitel 2 - Risiken

Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung	9
Wagnishinweis und Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt	15
Verantwortlichkeitserklärung des Vorstands und Vorbehaltsangaben	16
Angaben zum IDW Standard und zum VerkProspG/ zum VermVerkProspV	18

Kapitel 3 - Chancen

Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG	19
Unternehmensstätigkeit, Geschäftsgang und Aussichten	23
Bilanz der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2004	30

Kapitel 4 - Prognosen

Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung	36
Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung	38
Erläuterungen zur Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung	40

Kapitel 5 - Genussrechte

Genussrechte im Überblick	43
Zeichnung und Bezug der Genussrechte	47
Steuern des Genussrechts-Inhabers	48

Kapitel 6 - Negativtestate

Negativtestate gemäß VermVerkProspV	51
---	----

Kapitel 7 - Anhang

Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG	52
Genussrechts-Bedingungen	55
Anlegererklärung gemäß § 31 Abs. 2 Wertpapier-Handelsgesetz	58
Zeichnungsschein Genussrecht – Muster	59



Hinweis nach § 2 Abs. 2 VermVerkProspV:

Es wird darauf hingewiesen, dass die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) ist.

Editorial

Zukunftsmarkt für Investments: "Wohnimmobilien in Deutschland"

Deutschlands Wohnimmobilienmarkt ist in Bewegung. Spielten noch bis vor kurzem bei der Anlageentscheidung institutioneller und privater Investoren Wohnimmobilien in Deutschland eher eine untergeordnete Rolle, so wird sich diese Marktmeinung in absehbarer Zeit ändern.

Schon seit Mitte 2004 kaufen Fondsgesellschaften und Opportunity-Fonds aus den USA und Großbritannien große Wohnungspakete. Ziel der Fonds ist die Privatisierung der Wohnungen an Mieter oder die Konzeptionierung von Wohnimmobilienfonds.

Schon jetzt ist erkennbar, dass erstklassig positionierte und attraktive Immobilien zum Verkauf am Markt sind und wir durch den Abverkaufsdruck bei institutionellen Verkäufern, hier insbesondere bei den Versicherungen, Wohnungsbaugesellschaften und Vermögensverwaltungen, aber auch bei Verwertungen durch Banken und der steigenden Zahl von Zwangsversteigerungen, beschaffungsorientiert gut aufgestellt sein werden.

Als Kasseler Immobiliengesellschaft ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG Teil eines Unternehmensverbundes, der seit über 17 Jahren alle Dienstleistungen rund um die Immobilie, von der Projektierung über die Errichtung bzw. Sanierung, dem Vertrieb und der Vermittlung bis hin zur Haus- und Vermögensverwaltung erbringt.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat somit folgerichtig die Betätigungsfelder des klassischen Aufteilungsgeschäftes, des Grossisten- und Veredelungsgeschäftes und der Projektvorfinanzierung gewählt sowie eine strategische Ausrichtung hin zum Discount-Prinzip mit "Börsen"-Philosophie vollzogen.

Eine Unternehmensbeteiligung oder der Erwerb von Immobilieneigentum ist grundsätzlich immer mit Risiken und Unwägbarkeiten verbunden. Prüfen Sie daher, auch in Ihrem eigenen Interesse, unser Angebot genau und sprechen Sie darüber mit einer Person Ihres Vertrauens.

Unsere langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft und die gesamte Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie aller externen Partner und Berater investieren wir verantwortungsvoll in Ihren und unseren gemeinsamen Erfolg.

Kapitel 1 - Angebot

Die Unternehmens-Beteiligung im Überblick

STAND: JULI 2005

EMITTENTIN	IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
ORGANE	Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter (Vorsitzender) Aufsichtsrat: Dr. Heidemarie Krüger (stellv. Vorsitzende), Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender)
BRANCHE	Immobiliengeschäft
GRUNDKAPITAL	Euro 52.000,-
BETEILIGUNGSFORM	vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
AUSGABEBETRAG	zu einem Nennwert von Euro 10,- pro Genussrecht zzgl. Agio als Abschlussgebühr
AGIO ALS ABSCHLUSSGEBÜHR	Mindestvertragsdauer 5 + 10 Jahre: Mindestvertragsdauer 1 + 2 Jahre: ■ 5 % des Nennwertes bei Einmaleinlagen ■ kein Agio bei Einmaleinlagen ■ 6 % des Nennwertes bei Rateneinlagen
MINDESTZEICHNUNG	■ Einmaleinlage ab 500 Stück (= Euro 5.000,-) oder ■ Rateneinlage ab 5 Stück (= Euro 50,-) pro Monat (Ansparplan) Nomaleinlage mindestens Euro 5.000,- (Erstzahlung von 20% der Zeichnungssumme zzgl. Agio) grundsätzlich erforderlich)
MINDESTVERTRAGSDAUER	1,2,5 oder 10 Jahre
EMISSIONSVOLUMEN	2.000.000 Genussrechte im Gesamtwert von Euro 20.000.000,-
GEWINN-ZIELVORGABE	ca. 8 % - 15 % p. a. der eingezahlten Nomaleinlage, jahresdurchschnittlich auf die Beteiligungsdauer
GRUNDAUSSCHÜTTUNG	7 % des Nennwertes p. a. in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungs-Ansprüchen Dritter
GEWINNVORZUG	Grundausschüttung, die in Verlustjahren nicht ausgezahlt wird, ist in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungsansprüchen nachzuzahlen
ÜBERSCHUSSBETEILIGUNG	anteilige Gewinnbeteiligung an bis zu 45 % des Jahresüberschuss vor Gewinnverwendung
GEWINNAUSSCHÜTTUNG	jährliche Gewinnausschüttung jeweils zum 31. Juli
KAPITAL-RÜCKZAHLUNG	bei Kündigung zum oder nach Ablauf der Mindestvertragsdauer durch Einlösung zum Buchwert
INFORMATIONEN- UND KONTROLLRECHTE	■ jährlicher Geschäftsbericht nach testierter Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer ■ nachträgliche Mittelverwendungs-Kontrollrechnung mit Berichterstattung durch einen Wirtschaftsprüfer ■ vierteljährliche Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) ■ Kontrolle durch Aufsichtsrat mit drei Mitgliedern
HAFTUNG	keine Nachschussverpflichtung des Genussrechts-Inhabers
RISIKEN	eine kurz- bis mittelfristige Unternehmensbeteiligung mit entsprechendem Risiko

Emissionszweck und Grundlagen der Emissionsbeteiligung

- KAPITAL- UND INVESTITIONSBEDARF
- BETEILIGUNGSFORM
- RECHTSVERHÄLTNISSE
- STAATLICHE KONTROLLE UND AUFSICHT
- KOSTEN DER EMISSIONSPLAZIERUNG

Kapital- und Investitionsbedarf (Emissionsziel)

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot und dem hier beschriebenen Emissionsvolumen möchte die IMMOVATION Immobilien Handels AG Expansions- und Erweiterungsinvestitionen durchführen. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG investiert vornehmlich in die Projektierung, den An- und Verkauf (Handel) und den Vertrieb von Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien.

Die Mittel für diese Investitionen sollen nicht nur durch Fremdkapital als Verbindlichkeiten, sondern unterstützend durch Genussrechts-Kapital (Eigenkapitalersatz) an der IMMOVATION Immobilien Handels AG aufgebracht werden.

Das Beteiligungsvolumen

Das Angebot sieht ein Genussrechts-Kapital von Euro 20.000.000,- vor, das mit einer ersten Tranche platziert werden soll. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emission wird die IMMOVATION Immobilien Handels AG weitere Genussrechts-Tranchen auflegen.

Platzierungsergebnis

Ausgehend von dem beschriebenen Emissionsziel strebt die IMMOVATION Immobilien Handels AG die Vollplatzierung der hier angegebenen Beteiligungstranchen an. Anders als bei in sich geschlossenen Gesamtfinanzierungsmodellen für konkrete Einzelprojekte bzw. -objekte ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG jedoch nicht auf den einmaligen und vollständigen Zufluss des Beteiligungskapitals angewiesen. Als operativ handelndes Wirtschaftsunternehmen ist es der Gesellschaft vielmehr möglich, die vorgesehenen Investitionen auch abgestuft und zeitlich versetzt vorzunehmen. Für einen dynamischen Geschäftsverlauf wäre zwar eine

kurzfristige Platzierung der Emission von Vorteil. Aus heutiger Sicht ist jedoch für den Auf- und Ausbau des Unternehmens eine Übernahmegarantie zur Vollplatzierung der Emission nicht erforderlich und liegt auch nicht vor.

Die Beteiligungsform

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG gewährt dem Anlagepublikum durch Zeichnung im Wege der Privatplatzierung eine unternehmerische Genussrechts-Beteiligung mit Gewinn- und Verlustbeteiligung. **Die in diesem Prospekt abgedruckten Genussrechts-Bedingungen in Verbindung mit den vom Anleger im Zeichnungsschein gewählten Anlagemodalitäten sind die rechtliche Grundlage dieses Beteiligungsangebotes.**

Rechtsverhältnisse der Genussrechts-Beteiligung

Die Genussrechts-Beteiligung erfolgt in Form von Gewährung sog. Genussrechte durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG gegen Einzahlung des Genussrechts-Kapitals. Rechtliche Bedingungen zur Ausgestaltung von Genussrechten sind gesetzlich nicht näher definiert, so dass sich Inhalt und Konditionen der Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG ausschließlich nach den Genussrechts-Bedingungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Verbindung mit dem Zeichnungsschein richten.

Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen.

Der Ausgabekurs erfolgt zum Nennwert (100 %). Als einmalige Abschlussgebühr fällt ein Agio in Höhe von 5 % des Nennwertes bei Einmaleinlagen bzw. 6 % bei Rateneinlagen an. Für die Zeichnungen mit einer Mindestvertragsdauer von 1 oder 2 Jahren entfällt ein Agio.

Ergebnisbeteiligung, Rangrücktritt

Die Vermögenseinlagen der Genussrechts-Beteiligten nehmen sowohl am Gewinn als auch am Verlust der IMMOVATION Immobilien Handels AG teil. Die Verlustbeteiligung besteht bis zur vollen Höhe der Einlagesumme. Das Agio dient zur teilweisen Deckung der Kosten aus dieser Kapitalmarktemission und fließt dem Anleger nicht wieder zu. Die gesamte Vermögenseinlage haftet vorrangig gegenüber allen sonstigen Gläubigern. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger der IMMOVATION Immobilien Handels AG zurück.

Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung

Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt. Der Investor kann zwischen einer Mindestvertragsdauer von 1, 2, 5 oder 10 Jahren wählen.

Die Kündigungsfristen betragen bei 1- und 2-jähriger Mindestvertragsdauer drei Monate, bei 5-jähriger Mindestvertragsdauer ein Jahr und bei 10-jähriger Mindestvertragsdauer zwei Jahre zum jeweiligen Vertragsende. Erfolgt keine Kündigung zum jeweiligen Vertragsende, so verlängert sich die Laufzeit für alle Mindestvertragsdauer-Varianten um jeweils ein weiteres Jahr. Die Kündigungsfristen bleiben davon jeweils unberührt.

Die Rückzahlung des gekündigten Genussrechts-Kapitals erfolgt zum Buchwert, d. h. zum Nennwert abzüglich eines ggf. anfallenden Verlustanteils.

Im Einzelnen wird auf die Genussrechts-Bedingungen in diesem Prospekt (Seite 55 ff.) sowie auf das Kapitel 5 "Die Genussrechte an der IMMOVATION Immobilien Handels AG" (Seite 43 ff.) verwiesen.

Emissionszweck und Grundlagen der Emissionsbeteiligung

Unabänderlichkeiten

Die Teilnahme am Verlust, die Nachrangvereinbarung sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist können nachträglich nicht geändert, beschränkt oder verkürzt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung des Genussrechts-Kapitals ist seitens der IMMOVATION Immobilien Handels AG nicht vorgesehen.

Staatliche Kontrolle und Aufsicht

Die unternehmerische Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG und die hier angebotene Privatplazierung sowie die eingezahlten Beteiligungsgelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissions- und Beteiligungskapitals. Das Unternehmen und der Privatanleger sind deshalb eine sich lediglich selbst kontrollierende Wagnisgemeinschaft mit Gewinnchance.

Zum 01. Juli 2005 tritt das Anlegerschutzverbesserungsgesetz mit weitreichenden Veränderungen des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) in Kraft. Von besonderer Bedeutung ist dabei die neue Prospektpflicht für nicht in Wertpapieren verbrieften Beteiligungsformen, wie z.B. Genussrechte.

Nach den neuen Regelungen des VerkProspG dürfen die Prospekte erst veröffentlicht und

genutzt werden, wenn der Prospekt von der BaFin genehmigt wurde. Den allgemeinen inhaltlichen und konkretisierenden Anforderungen an den Prospekt gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung, die ebenfalls am 01. Juli 2005 in Kraft tritt, wurde bei dieser Prospektierung vollinhaltlich Rechnung getragen.

Kosten der Emissionsplazierung

Das aus der Emission plazierte Kapital (inkl. Agio) fließt vollumfänglich der Gesellschaft zu. Dabei entstehen erfolgsabhängige Emissionskosten, die teilweise durch das Agio gedeckt sind. Diese variablen Kosten beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für die Plazierung, den Vertrieb sowie die Emissionsbegleitung und betragen netto etwa 10 % des Emissionsvolumens. Bei den Nettobetragsberechnungen wurden die Aufwendungen der zu vereinnahmenden Abschlussgebühr saldomäßig gegenübergestellt. Es werden somit Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, in einer Gesamthöhe von maximal 15 % des Emissionsvolumens geleistet.

Für die Prospektherstellung, die Prospektentwicklung, den Druck und das weitere Marketing fallen Aufwendungen in Höhe von etwa 0,8 % des Emissionsvolumens an. Diese Aufwendungen wurden weitgehend schon vor dem Ver-

triebsstart dieser Emission von der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR getragen und belasten das plazierte Beteiligungskapital nur unwesentlich.

Insgesamt betragen die Emissionskosten bzw. Emissionsplazierungskosten bei vollständiger Plazierung netto ca. Euro 2.160.000,-. Umgerechnet auf die Mindestvertragsdauer z. B. von 10 Jahren entspricht dies einer jährlichen Kostenquote von etwa 1,1 % bezogen auf das Gesamt-Emissionsvolumen von Euro 20.000.000,-.

Verwendung des Netto-Emissionskapitals

Das plazierte Emissionskapital aus dieser Emission wird nach Abzug der Emissionskosten vollumfänglich für Investitionen und weitere betriebliche Aufwendungen des Unternehmens verwendet.

Die Nettoeinnahmen (Netto-Emissionskapital) alleine sind ausreichend für die Realisierung der Anlageziele.

Über die Grundlagen der Investitionsplanung informiert das Kapitel 4 "Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung" (Seite 36 ff.).

Kapitel 2 - Risiken

Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung

- KAPITALVERLUSTRISIKO
- BLIND-POOL
- PLATZIERUNGS- UND INVESTITIONSKOSTEN
- SCHLIESSUNG, BETEILIGUNGSDAUER UND FUNGIBILITÄT
- PARTNER DER BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT

Einleitung

Dem Investor muss grundsätzlich bewusst sein, dass er sich an einem Unternehmen beteiligt, dessen Erfolg entscheidend von den zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen abhängt. Dies beinhaltet generell das Risiko einer schlechteren wirtschaftlichen Entwicklung mit sinkenden Erträgen, als vom Unternehmen bzw. von seinen Organen geplant.

Es können sich Abweichungen zu den dargestellten Prognosen der Geschäftsentwicklung ergeben. Die den Prognosen zugrunde gelegten Zeiträume, Erträge und auch die angenommene Kostenentwicklung basieren teilweise auf bereits zum Zeitpunkt der Prospektveröffentlichung (7/2005) feststehenden Werten, sind im Übrigen aber Annahmen, deren Eintreten **nicht** gesichert vorhergesagt werden kann.

Die nachfolgenden Sachverhalte und Erläuterungen stellen eine Zusammenfassung der nach Ansicht des Prospektherausgebers wichtigsten Risiken dar. Der Prospektherausgeber empfiehlt jedoch in jedem Fall auch die weiteren ausführlichen Darstellungen der Beteiligungsrisiken und Risikobelehrungen im Anschluss an diesen Überblick zu lesen.

Kapitalverlustrisiko

Bei nachhaltiger Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation ergeben sich, wie auch bei anderen unternehmerischen Beteiligungen, negative Auswirkungen. Diese können bei gleichzeitigem Eintreffen verschiedener ungünstiger Faktoren auch **zum Teil- oder sogar Totalverlust** des eingesetzten Anlegerkapitals und zu nicht ausgeschütteten Gewinnen führen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Genussrechts-Inhabers.

Das Kapitalverlustrisiko kann sich auch dadurch realisieren, dass der Ankauf und die Realisierung von Immobilienprojekten eventuell nicht im geplanten Umfang und/oder zu den geplanten Kosten und Erträgen erfolgen oder die Veräußerungen der Immobilienprojekte unter Umständen nicht wie geplant verlaufen, in Bezug auf die kalkulierten Margen bzw. in Bezug auf die Umschlaggeschwindigkeit.

Damit wäre eventuell ein Halten bzw. eine Bestandsverwaltung der Immobilien verbunden bzw. würden somit auch lediglich nur Mietrenditen erzielt.

Blind-Pool

Das Anlagekonzept ist als so genannter Blind-Pool konzipiert. Dies bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung des Investors die Investitionsvorhaben und damit verbunden die Anlageentscheidungen des Vorstandes noch nicht feststehen. Die Anlagen des eingeworbenen Genussrechts-Kapitals werden erst im Zeitpunkt der Investition durch den Vorstand nach den Bestimmungen der Satzung und des in den Leitlinien der Geschäftspolitik festgelegten 10-Punkte-Handels-Codex der IMMOVATION Immobilien Handels AG vorgenommen. (Siehe hierzu auch Seite 25f.). Der Investor weiß also im Zeitpunkt seiner Beteiligungsentscheidung nicht, wie die eingeworbenen Gesellschaftsmittel tatsächlich investiert werden.

Platzierungs- und Investitionskosten

Das Beteiligungskapital wird für investive Zwecke, aber auch für Emissions-, Vertriebs-, Konzeptions-, Beratungs- und Verwaltungskosten verwendet. Dies bedeutet, dass systembedingt der einbezahlte Beteiligungsbetrag nicht in seiner Gesamtheit wertbildend investiert werden kann. (Siehe hier zu auch Seite 28f.)



Schließung

Bei erheblicher Unterschreitung des dargestellten Investitionsvolumens und/oder der nicht vertragskonformen vollständigen Einzahlung der jeweiligen Eigenkapitalanteile der Investoren kann der prognostizierte wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft u. U. ausbleiben, weil die vorgesehene Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht in vollem Umfang zu realisieren ist.

Da eine Platzierungsgarantie nicht prospektiert wurde und auch tatsächlich systembedingt, aufgrund des revolvierenden Immobilienhandels, nicht vorliegt, besteht grundsätzlich die Gefahr, dass Anlegergelder bei Unterschreiten des vorgesehenen Platzierungsvolumens zu einem überproportional hohen Anteil für Emissionsfixkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen wie z.B. Vorstandsbezüge verbraucht werden. Dies hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Erträge und Ergebnisse.

Beteiligungsdauer und Fungibilität

Da die Gesellschaft kurzfristig und revolvierend mit Immobilien, insbesondere mit Wohnimmobilien, in den Ballungsgebieten der Bundesrepublik Deutschland handeln will, ist lediglich auch nur eine kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung des Anlegers von 1, 2, 5 oder 10 Jahren vorgesehen. Die Laufzeit der Genussrechte ist ansonsten aber unbestimmt. Die auf den Namen des

Zeichners lautenden Genussrechte sind grundsätzlich nicht veräußerbar, d.h. sie können nicht an Dritte verkauft oder übertragen werden (Vinkulierung).

Ausnahmen gelten allein für die unentgeltliche Übertragung, die jedoch der Zustimmung der Gesellschaft bedarf. Im Falle des Todes des Namens-Genussrechts-Inhabers treten die Erben an dessen Stelle.

Da die Namens-Genussrechte nicht veräußert werden können, sind sie auch nicht handelbar. Die Genussrechte werden auch nicht an einer Börse gehandelt. Insofern muss der Namens-Genussrechts-Inhaber bedenken, dass er vor Ablauf der Mindestvertragsdauer sowie der Kündigungsfrist nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. (Siehe hierzu auch Seite 11)

Die Beteiligungsgesellschaft und ihre Partner

Der Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kann es notwendig machen, dass neue Partner die Leistungen des ausgefallenen Partners übernehmen, die nicht bereit sind, die notwendigen Leistungen zu den kalkulierten Honorarsätzen zu erbringen.

Interessenkonflikte von Vertragspartnern können immer dort auftreten, wo identische Funktionsträger aufgrund von personellen und/oder

kapitalmäßigen Verflechtungen die Interessen von verschiedenen Gesellschaften vertreten müssen bzw. wenn eine Gesellschaft in verschiedenen Vertragsverhältnissen zur Beteiligungsgesellschaft bzw. dem einzelnen Investor steht. (Siehe hierzu auch Seite 20)

Empfehlung der Zuziehung weiterer Berater

Aufgrund des breiten Interessentenkreises, der mit diesem Prospekt angesprochen werden soll, werden sich für den einzelnen Investor möglicherweise spezielle Fragen ergeben, die für die individuelle Investitionsentscheidung des Investors erheblich sind.

Auch können verschiedene Risiken bei dem einzelnen Investor verstärkt bzw. in Kombination auftreten. Dies hängt von der persönlichen Situation des Investors ab.

Der Prospektherausgeber empfiehlt dem Investor daher, sich gegebenenfalls zusätzlich entsprechend seiner individuellen Situation beraten zu lassen.

Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung

- ALLGEMEINE UNTERNEHMERISCHE RISIKEN
- SPEZIELLE UNTERNEHMERISCHE RISIKEN
- STEUERLICHE RISIKEN
- GESETZLICHE RISIKEN
- FREIE VERWENDUNG DES EMISSIONSKAPITALS
- MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE

Grundsätzlicher Hinweis

Der Anleger beteiligt sich mit Risiko- bzw. Wagniskapital an dem Unternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Beteiligung sprechen, wohlüberlegt abgewogen werden sollten. Der Kapitalanleger sollte daher die nachfolgenden Risikobelehrungen vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Prospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Beteiligung des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Einlagenhöhe nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

Allgemeine unternehmerische Risiken

Jede Investition oder Beteiligung an einem Unternehmen enthält wirtschaftliche Risiken. Bei der hier angebotenen Genussrechts-Beteiligung handelt es sich um eine **unternehmerische Beteiligung ohne staatliche Kontrolle und ohne Einlagensicherung**. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg des Unternehmens. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage, liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG entsprechend den kalkulierten Planzahlen. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des beitretenden Genussrechts-Inhabers geben. Deshalb verbindet sich mit einer Kapitalanlage generell das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes der Einlage und der Gewinnansprüche. Dies ist auch für diese Beteiligung bei einem unerwartet negativen Verlauf der Investitionen bzw. einer Insolvenz der IMMOVATION Immobilien Handels AG grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Spezielle unternehmerische Risiken

Immobilienanlagen

Da die IMMOVATION Immobilien Handels AG Investitionen überwiegend in Wohnimmobilien vornehmen wird, können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten,

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsverbindungen oder Sozialstrukturen der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt und damit eine nachteilige, im Beitrittszeitpunkt des Anlegers noch nicht bekannte erhebliche Tatsache zur Folge hätte;
- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;
- dass aufgrund der noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Prospektaussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, schlechte Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite etc.) gemacht werden können;
- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass sich aufgrund eventuell vertraglich noch nicht abgesicherter Objektzwischen- und -endfinanzierungen nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass sich aus geringeren als angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;

schaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;

- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben;
- dass desgleichen Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassaden, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass infolge eines nicht hinreichend geplanten bauteilspezifischen Verschleißes die der Planung zugrunde gelegten jährlich kalkulatorischen Abschreibungen geringer sind als die zu berücksichtigenden Instandhaltungsrücklagen, wobei vorliegend die relevanten nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen als Folge der erst zukünftigen Investitionsentscheidungen nicht beziffert werden können;
- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen ggf. mangelnder Liquidität nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf Anschlussmietverträge bzw. auf Verkaufspreise hat;
- dass nicht oder nicht ausreichend kalkulierte Werterhaltungsaufwendungen anfallen, z.B. wegen veränderter Wettbewerbsbedingungen;
- dass die kalkulierten zukünftigen Mieterträge, auch solche die auf der Basis von vertraglich zu vereinbarenden Indexklauseln - unter Hinzuziehung der Indexveränderungen der letzten 12 Jahre - mit 0 % bis 5,0 % p.a. ermittelt wurden, aufgrund geringer Inflationsraten nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen und Renditeeinbußen für den Anleger ergeben. Bei den zugrunde gelegten Indexklauseln ist ferner davon ausgegangen worden, dass Preissteigerungen nur hälftig über Mietsteigerungen ausgeglichen werden



können und sich somit insgesamt geringere als die planerischen Bruttoerträge für das in Immobilienanlagen eingesetzte Kapital ergeben könnten.

Unternehmensbeteiligungen und sonstige Kapitalanlagen

Da die IMMOVATION Immobilien Handels AG Investitionen u.a. auch in branchengleichen Unternehmen vornehmen wird, können sich Risiken für die Genussrechts-Inhaber dadurch ergeben,

- dass die aus den Unternehmensbeteiligungen geplanten Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswerthöhungen und Veräußerungsgewinnen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des Beteiligungsunternehmens nicht den geprüften Erwartungen entsprechen hat;
- dass die in die Beteiligungsunternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt eine geringere als die prospektierte Renditeerwartung des in Unternehmensbeteiligungen eingesetzten Kapitals ergeben kann.

Investitionen in Investmentzertifikate, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere

Derartige Wertpapierinvestitionen, die lediglich zur zwischenzeitlichen Liquiditätssteuerung und zur Kurzfristanlage flüssiger Mittel vorgesehen sind, werden bei Erwerb mit den Anschaffungskosten angesetzt. Verringert sich der Kurswert derartiger Wertpapiere oder – in Ermangelung eines solchen – der tatsächliche Wert gegenüber den Anschaffungskosten, findet eine entsprechende Korrektur des Wertansatzes im Rahmen des Jahresabschlusses statt, die zu einer Verringerung des Jahresüberschusses führt und auch durch etwaige Kurserholungen in Folgejah-

ren grundsätzlich nicht wieder aufgeholt werden muss.

Kursgewinne der Wertpapiere wirken sich nur dann aus, wenn sie durch Veräußerung der Wertpapiere realisiert werden. Kursverluste, die unterjährig auftreten, führen zu einer Verschlechterung des Jahresergebnisses, wenn diese Verluste durch Veräußerung der Wertpapiere realisiert werden. Kursverluste, die sich aus dem Vergleich des Kurses des Wertpapiers zum Bilanzstichtag ergeben, führen auch zur Verringerung des Jahresüberschusses, wenn sie nicht realisiert werden.

Auch bei guter Bonität der Schuldner der in den Wertpapieren verbrieften Forderungen im Zeitpunkt der Investition kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zinsen oder die verbrieften Forderungen selbst bei Fälligkeit nicht bedient werden und hierdurch Einnahmeverluste entstehen.

Generell können die Erträge von Wertpapieren über einen längeren Zeitraum nicht verbindlich prognostiziert werden. Das gleiche gilt für Werterhöhungen, so dass exakte Angaben zur Rendite der Wertpapierinvestitionen nicht gemacht werden können.

Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur mit dem Stand vom Juni 2005 wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Für die Gesellschaft hat bis zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe (Juli 2005) noch keine steuerliche Betriebsprüfung stattgefunden. Die Gesellschaft ist jedoch der Ansicht, dass die von der Gesellschaft mit ihren Steuerberatern erstellten Steuererklärungen im Einklang mit den anwendbaren Rechtsvorschriften abgegeben wurden und erwartet daher im Falle einer Außenprüfung keine gravierenden Änderungen der Steuerbescheide, die wesentliche Steuernachzahlungen zur Folge haben könnten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Gesellschaft Steuernachzahlungen zu leisten hat.

Gesetzliche Risiken

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können sich Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene und damit die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse positiv wie negativ auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens auswirken. Entsprechendes ist auch auf Anlegerseite denkbar. Insgesamt besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen das Unternehmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist.

Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung

Wirtschaftliche Risiken und Plan-Divergenzen

Ergänzend zu den vorstehend erläuterten unternehmerischen Risiken könnten sich weitere Risiken aus der im Verhältnis zur dargestellten Unternehmensplanung abweichenden zukünftigen wirtschaftlichen Realität ergeben. Sowohl die der Planung für die Anlagezeiträume zugrunde gelegten Umsatzzahlen, Finanzerträge als auch die angenommenen Kostenerwartungen für die IMMOVATION Immobilien Handels AG basieren nur teilweise auf abgesicherten Ist-Werten. Sie berücksichtigen die Erwartungen des Vorstands der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der Planzahlen Unwägbarkeiten in einem nicht genau zu bezifferbaren Umfang.

Das Erreichen der Gewinnziele sowie die Angaben zu den Abfindungen bzw. der Kapitalrückzahlung haben darüber hinaus die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität zur Voraussetzung. Es besteht folglich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft möglicherweise die Auszahlung nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt. Desweiteren besteht keine Sicherheit hinsichtlich der angenommenen Ertragserwartungen sowie Kostenübernahmen, so dass auf die Risiken aus der hier zugrunde gelegten Ertrags- und Kostenentwicklung hinzuweisen ist.

Bedingung für den Eintritt der anlegerbezogenen Renditeziele ist außerdem die annahmegemäße Realisierung des Zeichnungsvolumens, die Nachhaltigkeit und die Vertragskonformität der Einzahlung der Einlagen durch die Gesamtheit der Anleger. Sollten diese hinter den pro-

spektiven Erwartungen zurückbleiben, könnte dies negative Auswirkungen auf die angestrebten Anlegerrenditen haben.

Da das Beteiligungskapital in das Vermögen der IMMOVATION Immobilien Handels AG fließt und damit sowohl für investive Zwecke als auch zur Finanzierung laufender Kosten der IMMOVATION Immobilien Handels AG eingesetzt wird, können Einlagen der Genussrechts-Inhaber nicht in ihrer Gesamtheit sofort wertbildend investiert werden, sondern werden (auch) zur Finanzierung von Emissions-, Vertriebs-, Konzeptions- und Verwaltungskosten verwendet.

Freie Verwendung des Emissionskapitals

Die Verwendung des Nettoemissionskapitals aus der Plazierung der Genussrechte ist noch nicht in konkreten Investitionsobjekten festgelegt. Es ist vorgesehen, das Kapital vornehmlich in die Projektierung und den An- und Verkauf sowie den Vertrieb von Immobilien und Eigentumswohnungen zu investieren. Der Einsatz des Emissionskapitals steht im Rahmen des satzungsrechtlich formulierten Unternehmensgegenstandes im freien unternehmerischen Ermessen des Vorstands, so dass eine ausreichende Flexibilität bei der Geschäftsleitung gewährleistet ist.

Fehlinvestitions-Risiko

Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG haben wegen der freien Verwendbarkeit des Emissionskapitals wie jede Unternehmensbeteiligung **Blind-Pool-Charakter**. Darunter ist eine Anlageform zu verstehen, bei der einzelne Investitionsvorhaben bzw. deren Bedingungen zum Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers noch nicht endgültig feststehen. Risi-

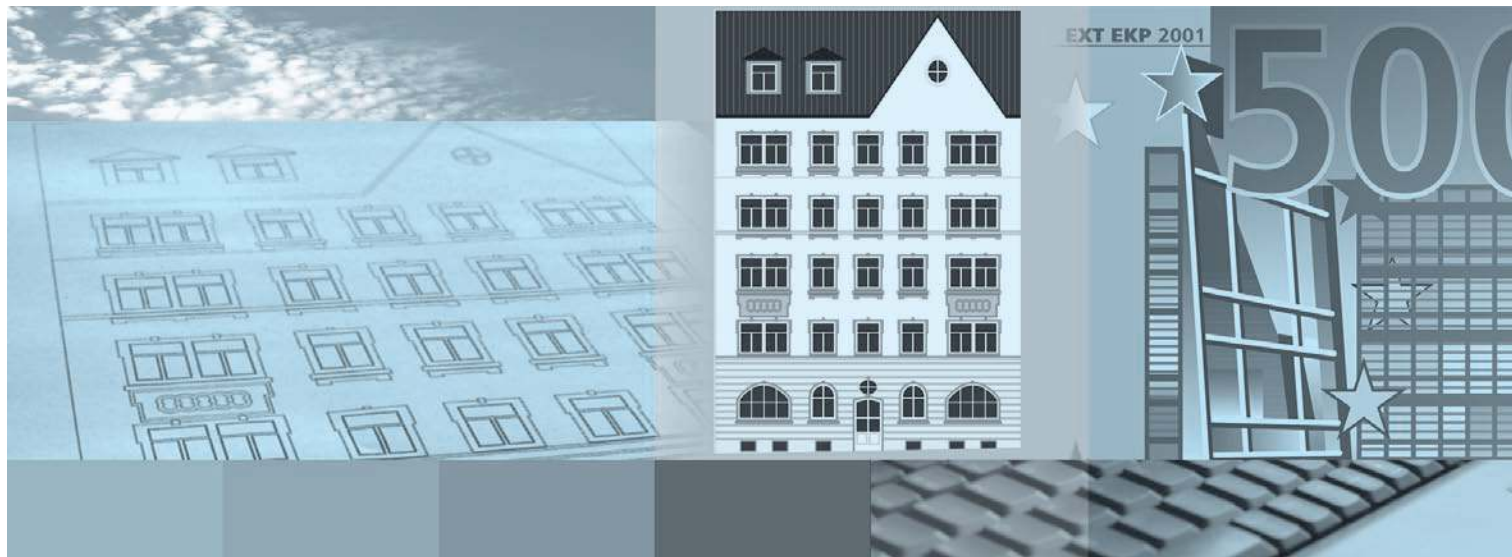
ken ergeben sich für den Anleger daraus, dass trotz Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen dauerhaft zu Verlusten führen können.

Schlüsselpersonenrisiko

Das Gedeihen des Unternehmens hängt in erheblichem Maße von der unternehmerischen Fähigkeit des Vorstands und der Erfüllung der Aufsichtspflichten des Aufsichtsrates gegenüber dem Vorstand ab. Der Verlust dieser unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG haben.

Fremdfinanzierung von Anlegerbeteiligungen

Kapitalanlegern steht es frei, ihre Beteiligung ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Mit der Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung der Fremdfinanzierungskosten als Sonderbetriebsausgaben steigen auch die Gesamtertragsaussichten der Beteiligung. Gleichzeitig erhöht sich mit einer Fremdfinanzierung aber auch die Risikostruktur der Anlage, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z. B. Kreditzinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Fall des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Beteiligung bzw. auch soweit die Beteiligung ggf. keine oder keine ausreichenden Erträge abwirft. Diese von der Entwicklung der Beteiligung unabhängige (Rück-) Zahlungsverpflichtung sollte der Anleger in jedem Fall wirtschaftlich verkraften können.



Veräußerbarkeit der Genussrechte, Kursrisiken

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Veräußerbarkeit und die Handelbarkeit der Namens-Genussrechte bis zum Ablauf der Mindestvertragsdauer nicht möglich ist. Der Genussrechts-Inhaber kann allenfalls beim Emissionsträger um Rücknahme seiner Genussrechte nach Ablauf der Vertragslaufzeit nachsuchen. Dies setzt jedoch dessen Leistungsfähigkeit und eine entsprechende Liquidität voraus.

Genussrechte im freien Verkauf unterliegen einem Wert- und Kursrisiko, so dass der Genussrechts-Inhaber auch einen geringeren Betrag als den Buch- oder Nennwert bei einer Veräußerung erzielen kann.

Mittelverwendungskontrolle

Bei einer Genussrechts-Beteiligung werden die eingezahlten Einlagen des Anlegers Bestandteil des Vermögens der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Einschaltung eines externen Treuhänders im rechtlichen Sinne zur Kontrolle der Einlagegelder hat daher mangels rechtswirksamer Separierungsmöglichkeiten des Anlagekapitals vom Kapital der Gesellschaft auszuscheiden.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat jedoch einen Wirtschaftsprüfer als Mittelverwendungskontrollrechner gewählt. Die Mittelverwendungs-Kontrollrechnung findet quartalsweise, allerdings nur nachträglich statt. Über die Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung wird der Mittelverwendungskontrollrechner den Anlegern einmal jährlich Bericht erstatten. Insofern entfällt die Verpflichtung des Unternehmens zur nachträglichen Mittelverwendungskontrolle auch antizipatorische Wirkung, sie schließt andererseits einen durchsetzbaren Einfluss auf die unternehmerische Verwendung der Mittel im Rahmen des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstandes aber nicht ein.

Jahresabschlussprüfung

Die Überwachung der IMMOVATION Immobilien Handels AG durch den Aufsichtsrat wird ergänzt durch die Jahresabschlussprüfung einschließlich der umfassenden Berichterstattung durch einen hierzu beauftragten Wirtschaftsprüfer. Dieser ist im Verhältnis zur IMMOVATION Immobilien Handels AG uneingeschränkt unabhängig, da zwischen dem Wirtschaftsprüfer und der IMMOVATION Immobilien Handels AG (einschließlich der Personen ihrer Organe) keine rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Verflechtungen bestehen.

Abschlussprüfer der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003 und 2004 war Herr Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar. Der Abschlussprüfer hat die Jahresabschlüsse der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2003 und 2004 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für das Geschäftsjahr 2005 hat die Gesellschaft Herrn Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar zum Abschlussprüfer bestellt.

Wagnishinweis

Dieser Beteiligungsprospekt lädt ein zu einer kurz- bis mittelfristigen unternehmerischen Genussrechts-Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit entsprechenden Risiken. Denn jede unternehmerische Tätigkeit stellt ein Wagnis dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für eine unternehmerische Beteiligung; sie ist stets eine **R i s i k o a n l a g e**. Somit kann prinzipiell auch ein Verlust des eingesetzten Wagniskapitals eines Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Verlust sollte der Kapitalanleger vor dem Hintergrund seiner eigenen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.

Die Anlegergelder werden nicht in ein einzelnes, vorher bestimmtes Objekt bzw. Projekt investiert, sondern werden für die unternehmerische Tätigkeit im Rahmen des satzungsmäßig bestimmten operativen Geschäfts der IMMOVATION Immobilien Handels AG für mehrere, zum Teil auch später festzulegende Vorhaben verwendet.

Die Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist weder mündelsicher noch besteht eine sonstige Einlagensicherung. Die unternehmerischen Beteiligungsgelder unterliegen zudem keiner gesonderten staatlichen Aufsicht, so dass es sich in erster Linie um eine Vertrauensinvestition des Anlegers mit allen unternehmerischen Risiken handelt.

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Für den Inhalt dieses Emissionsprospektes in seiner 2. Auflage übernimmt die **IMMOVATION Immobilien Handels AG Druseltalstraße 31 D-34131 Kassel**

Telefon: 05 61 . 81 61 94 - 0

Telefax: 05 61 . 81 61 94 - 9

E-Mail: info@immo-vation-ag.de

Internet: www.immo-vation-ag.de

Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz die Verantwortung. Sie erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Kassel, Juli 2005

Der Vorstand

Gegenstand des Prospektes

Gegenstand des Angebotes sind 2.000.000 Stück auf den Namen lautende (vinkulierte) Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 10,- aus der von der IMMOVATION Immobilien Handels AG beschlossenen Gewährung von Genussrechten gegen Einzahlung von Genussrechts-Kapital in Höhe von insgesamt Euro 20.000.000,- mit Gewinn- und Verlustbeteiligung (zeitanteilig für das laufende Geschäftsjahr). Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen.

Einsichtnahme in die Unterlagen

Die in diesem Prospekt genannten Unterlagen, die die IMMOVATION Immobilien Handels AG betreffen, können von ernsthaft interessierten Anlegern in den Geschäftsräumen der Gesellschaft nach vorheriger Terminabsprache mit der Geschäftsleitung während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Zielplanungen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen – insbesondere subjektive Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG –, die jedoch mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtigen Einschätzungen und Erwartungen des Unternehmens im Hinblick auf zukünftige Ereignisse wieder. Diese Einschätzungen können Wahrnehmungs- oder Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens erheblich von den in diesem Prospekt geäußerten Zielvorstellungen abweicht.

Verantwortlichkeitserklärung des Vorstands und Vorbehaltsangaben

- VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN INHALT
- ANGABENVORBEHALTE
- VERMITTLER-VERANTWORTLICHKEIT
- UMFANG DER PROSPEKTHAFTUNG
- VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Verantwortlichkeit für den Inhalt

Herausgeber dieses Prospektes ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel. Bei dem Inhalt dieses Prospektes handelt es sich um ein Beteiligungsangebot und eine Darstellung der unternehmerischen Zielplanung über den Beteiligungsverlauf. Der Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG erklärt, dass seines Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG übernimmt entsprechend § 13 Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit §§ 44 bis 48 des Börsengesetzes die Prospekthaftung.

Angabenvorbehalte

Sämtliche Zahlen, unternehmerische Plandaten, Darstellungen, Gewinnvorgaben und sonstige Angaben dieses Prospektes wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf der Grundlage sachkundiger Erwartungen zusammengestellt. Sie befinden sich auf dem Stand vom Juni 2005 und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten. Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Die Einschätzungen können Wahrnehmungs- und Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Hierzu wird insbesondere auf die in dem vorstehenden Abschnitt „Risikobelehrung“ dargestellten Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung hingewiesen. Für die mit der unternehmerischen

Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG verfolgten wirtschaftlichen Ziele wird deshalb keine Haftung übernommen.

Steuerliche Auswirkungen und Ziele der Anleger sind keine Geschäftsgrundlage der abzuschließenden Verträge und werden vom Prospektherausgeber nicht gewährleistet.

Änderungen der Steuergesetze und Abweichungen aufgrund (steuer-) behördlicher Feststellungen bzw. Auflagen oder unternehmerischer bzw. behördlicher Erfordernisse im Interesse der IMMOVATION Immobilien Handels AG bleiben vorbehalten und liegen im Risikobereich des Anlegers.

Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt werden.

Vermittler-Verantwortlichkeit

Dritte, insbesondere die selbstständigen Anlageberater und Vermittler, sind zu abweichenden Angaben nicht berechtigt. Jeder der Vertragspartner ist für die Angaben im Prospekt nur in dem Umfang verantwortlich, wie diese Angaben seine Vertragsleistungen betreffen.

Die selbstständigen Anlagevermittler haben die hier angebotene Kapitalanlage keiner eigenen Prüfung unterzogen und haften deshalb nicht für die Prospektangaben.

Umfang der Prospekthaftung

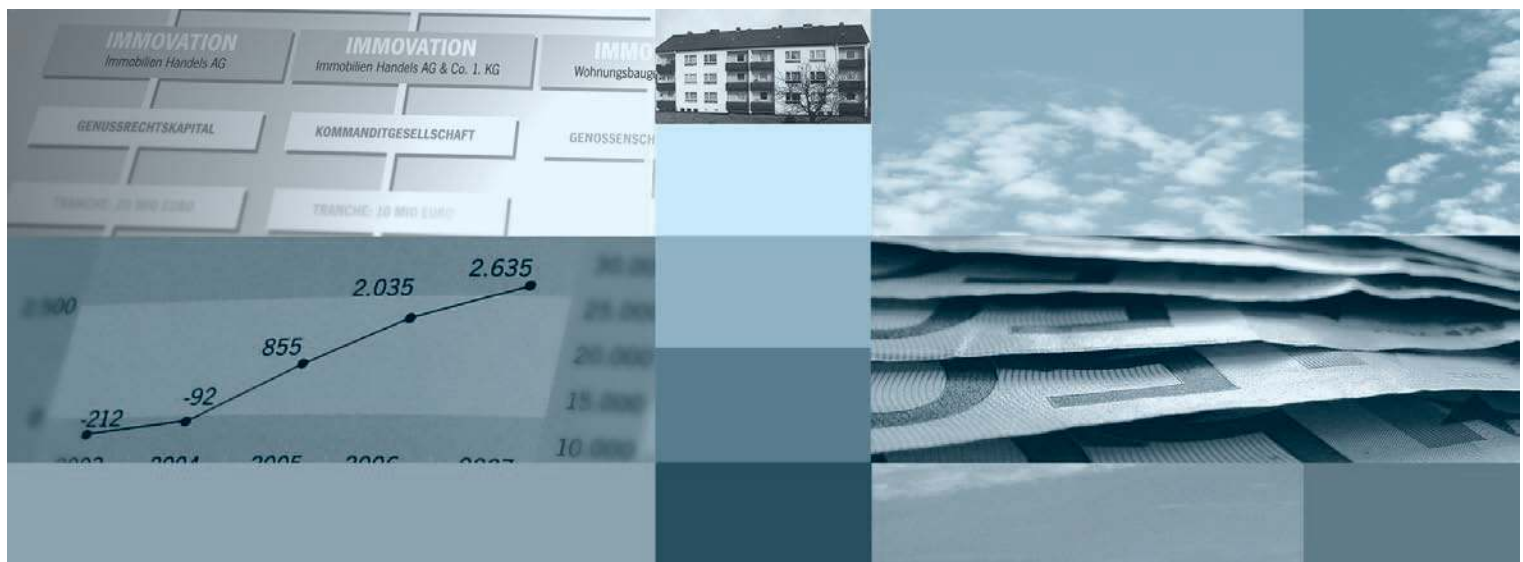
Auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben finden entsprechend § 13 Verkaufsprospektgesetz die Bestimmungen der §§ 44 bis 48 BörsG entsprechend Anwendung.

Derartige Ansprüche sind auf die Höhe und Rückzahlung der tatsächlich geleisteten Einlagen und die Erstattung der mit dem Erwerb verbundenen üblichen Kosten beschränkt. Darüber hinaus unterliegen sie gegenüber den entsprechend § 44 BörsG Verantwortlichen einer Verjährungsfrist von einem Jahr seit Kenntnis des Mangels, höchstens drei Jahre seit der Veröffentlichung des Prospektes. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Mit dem Beitrittsantrag gibt der Genussrechts-Inhaber sein Einverständnis zu den bevorstehenden Angabenvorbehalten im Prospekt.

Vollständigkeitserklärung

Der vorliegende Prospekt und das Vertragswerk informieren den Anleger – nach bestem Wissen und der festen Überzeugung des Vorstands der IMMOVATION Immobilien Handels AG – wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für den Anleger im Hinblick auf seine Entscheidung für eine Beteiligung als Genussrechts-Inhaber von Bedeutung sind oder sein können.



Die Prospektierung erfolgte in Anlehnung an die in dem IDW Standard: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen des Instituts der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf, (IDW S 4) niedergelegten Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Kapitalanlagen mit dem Stand vom 1. September 2000 – soweit diese Anforderungen im Einzelnen auf dieses Kapitalangebot Anwendung finden können – und wurde um weitere angebotspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risiko-belehrungen ergänzt.

Zum 01. Juli 2005 tritt das Anlegerschutzverbesse- rungsgesetz mit weitreichenden Veränderun- gen des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) in Kraft. Von besonderer Bedeutung ist dabei die neue Prospektpflicht für nicht in Wertpapieren verbriefen Beteiligungsformen, wie z.B. Genuss- rechte.

Nach den neuen Regelungen des VerkProspG dürfen die Prospekte erst veröffentlicht und genutzt werden, wenn der Prospekt von der BaFin genehmigt wurde. Den allgemeinen inhaltlichen und konkretisierenden Anforderun- gen an den Prospekt gemäß der Vermögens- anlagen-Verkaufsprospektverordnung, die eben- falls am 01. Juli 2005 in Kraft tritt, wurde bei dieser Prospektierung vollinhaltlich Rechnung getragen.

Zusicherungen des Vorstands

Es wird versichert, dass außer den im Prospekt und im Vertragswerk aufgeführten Verträgen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine weite- ren, für den Anleger bedeutsamen, insbesonde- re belastenden Verträge oder Absprachen, die im Zusammenhang mit diesem Anlageangebot stehen, begründet worden sind. Wirtschaftliche und/oder personelle Verflechtungen (auch über Angehörige i. S. v. § 15 Abgabenordnung) zwis- chen dem Herausgeber des Prospektes, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, ihren Organ-Mitgliedern und deren Aktionären sowie mit oder zwischen sonstigen für die Durch- führung und Abwicklung der Kapitalanlage beauftragten Gesellschaften und Personen bzw. zwischen all diesen untereinander, bestehen über den im Emissionsprospekt angegebenen Umfang hinaus nicht.

Ergänzend sichert der Prospektherausgeber zu, dass im Zeitpunkt der Prospektierung Vereinba- rungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewährsverpflichtungen über den aus dem Prospekt und dem Vertragswerk ersichtlichen Umfang hinaus nicht bestehen. Honorare, Ent- gelte, sonstige Vergütungen oder mittel- und unmittelbare Vorteilgewährungen sind im Emis- sionsangebot ausnahmslos und vollständig genannt.

Nach alledem erklärt der Vorstand der IMMOVA- TION Immobilien Handels AG, dass die für den Anlegerschutz bedeutsame Norm des § 264 a StGB beachtet ist.

Kassel, Juli 2005

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
-Vorstand-

Matthias Adamietz
-Vertriebsvorstand-

Angaben zum IDW Standard und zum VerkProspG / zur VermVerkProspV

Das Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf, hat mit seinem IDW Standard "IDW S 4" (Stand: 1. September 2000) festgelegt, anhand welcher Merkmale ein Wirtschaftsprüfer - unbeschadet seiner eigenen Verantwortlichkeit - Prospekte über Kapitalanlagen beurteilt.

Im Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz (VerkProspG) und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) hat darüber hinaus der Gesetzgeber Mindestinhalte für Verkaufsprospekte festgesetzt, die notwendig sind, um dem Publikum ein zutreffendes Urteil über den Emittenten und dessen Beteiligungsangebot zu ermöglichen.

Der vorliegende Verkaufsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG orientiert sich (im Rahmen ihrer Anwendbarkeit) sowohl an den Anforderungen des IDW Standards sowie denen des VerkProspG/der VermVerkProspV. Die Verweise auf die jeweiligen Abschnitte bzw. Seiten sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt:

IDW Standard 4		VermVerkProspV		Seite im Emissionsprospekt Abschnitt
I	Beschreibung des Anlageobjekts (Beteiligungsunternehmen),	§ 7	Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten	S. 23 ff. Die Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG -Geschäftsgang und Aussichten
		§ 11	Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten des Emittenten	S. 30 ff. Bilanz zum 31. 12. 2004
II	Chancen und Risiken		Darstellung aller Risiken	S. 9 f. Darstellung der Risiken im Überblick
				S. 11 ff. Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung
III	Rechtliche Verhältnisse	§ 4 Nr. 1. 3-12	Angaben über die Wertpapiere (Beteiligungsform)	S. 7 f. Emissionszweck und Grundlagen der Emissionsbeteiligung
		§ 12	Wertpapiere mit Umtausch oder Bezugsrecht, Optionen	S. 43 ff. Die Genussrechte an der IMMOVATION Immobilien Handels AG
IV	Steuerliche Verhältnisse	§ 4 Nr. 2	Angaben über die Steuern auf die Einkünfte aus der Beteiligung,	S. 48 ff. Die Steuern des Genussrechts-Inhabers
V	Kosten der Investitionen	§ 7 Abs. 1, Nr. 4	Angaben über die wichtigsten laufenden Investitionen	S. 27 Aktuelle Investitionen und Erwerbprojekt
				S. 40 Investitionsentwicklung
VI	Finanzierung der Investitionen (Eigenmittel, Beteiligungsmittel, Fremdmittel)			S. 40 Unternehmensfinanzierung
VII	Nutzung der Kapitalanlage (Ertrags-/Aufwandsvorschau, Liquiditätsvorschau, Erläuterungen)	§ 14 Abs. 2	voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende	S. 36 f. Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung
		Nr. 3	und das folgende Geschäftsjahr;	S. 38 f. Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung (Vorgabe)
		Nr. 4	Planzahlen mindestens für die folgenden drei Geschäftsjahre	S. 40 ff. Erläuterungen zur Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung
VIII	Beendigung der Kapitalanlage			S. 7 Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung
				S. 44 Laufzeit und Kündigung
IX	Wichtige Verträge der Vertragspartner (Initiator: Firma, Anschrift, Handelsregister, Kapitalverhältnisse, gesetzliche Vertreter; wesentliche Verträge, wesentliche Vertragspartner)	§ 5	Angaben über den Emittenten	S. 19 ff. Die Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG
		§ 6	Angaben über das Kapital des Emittenten	S. 28 f. Bedeutsame Verträge
		§ 8	Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten	S. 30 ff. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Bestätigungsvermerk, Erläuterungen
		§ 9	Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses des Emittenten	S. 52 ff. Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG
		§ 10	Angaben über Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane des Emittenten	S. 55 ff. Genussrechts-Bedingungen S. 59 Zeichnungsschein - Muster
		§ 3	Angaben über Personal oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospekts die Verantwortung übernehmen	S. 15 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt S. 16 f. Verantwortlichkeitserklärung des Vorstandes und Vorbehaltsangaben

Kapitel 3 - Chancen

Die Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

- FIRMA, SITZ
- GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS
- KAPITALAUSSTATTUNG
- ORGANE
- HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Das Unternehmen

Firma, Gründung, Handelsregister und Sitz

Die **Firma** des emittierenden Unternehmens lautet **IMMOVATION Immobilien Handels AG**.

Das Unternehmen wurde am 1. April 1996 als IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH nach deutschem Recht gegründet.

Durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 21. Dezember 2001 und vom 29. Mai 2002 wurde die Gesellschaft im Wege des Formwechsels in die IMMOVATION Immobilien Handels AG umgewandelt und ist am 2. September 2002 unter der Nr. HRB 6062 beim Amtsgericht Kassel im Handelsregister eingetragen worden.

Sitz der Gesellschaft ist Kassel (Anschrift: Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel).

Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Projektierung und der Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien und die Vermittlung von Finanzierungen.

Die Gesellschaft kann in der Bundesrepublik Deutschland und im Ausland Schutzrechte erwerben und darüber verfügen sowie Vertretungen, Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten.

Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse

Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt Euro 52.000,- und ist eingeteilt in 26.000 auf den Inhaber lautende Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,-. Auf je Euro 2,- Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme.

Alleiniger Gründungsgesellschafter war Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel.

Das Grundkapital wurde durch Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann in der vollen Höhe von Euro 52.000,- zur freien Verfügung des Vorstandes eingezahlt.

Gläubigern der Emittentin werden derzeit keine Umtausch- oder Bezugsrechte auf Aktien eingeräumt, insofern entfällt die Nennung von Bedingungen bzw. des Verfahrens für den Umtausch oder den Bezug.

Alleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Juli 2005 sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (19.501 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (6.499 Aktien).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft beschlossen, Genussrechte mit einem Gesamtnennwert von Euro 20.000.000,- zu in diesem Prospekt beschriebenen Konditionen zu begeben. Weitere Kapitalien bestehen nicht bzw. wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

Organe

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung (= Hauptversammlung).

Der **Vorstand** nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Aktiengesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Satzungsgemäß besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Zum derzeitigen Vorstand wurden Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, und Herr Matthias Adamietz, Kassel, bestellt. Sie sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im zum 31. Dezember 2004 abgelaufenen Geschäftsjahr auf Euro 15.000,-. Ab 2005 werden sich die Bezüge des Vorstands auf anfänglich insgesamt Euro 120.000,- jährlich belaufen. Darüber hinaus stehen dem Gründungsgesellschafter Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Gesamtbezüge, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen aller Art zu.

Der **Aufsichtsrat** wird von der Hauptversammlung gewählt und hat die vornehmliche Aufgabe, die Geschäftsführung, also den Vorstand, im Rahmen seiner Kompetenzen zu überwachen, sie gleichzeitig aber auch zu beraten und zu unterstützen. Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung aus drei Mitgliedern. Zum derzeitigen Aufsichtsrat wurden bestellt:

1. Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter, Kaufmann
- Vorsitzender -
2. Dr. Heidemarie Krüger, Personalberaterin
- Stellvertretende Vorsitzende -
3. Dirk Lassen-Beck, Kaufmann
- Stellvertretender Vorsitzender -

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden jeweils für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt, regelmäßig also etwa für fünf Jahre, da das Geschäftsjahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet wird.

Der Aufsichtsrat entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten außer dem Ersatz ihrer Auslagen eine angemessene Vergütung, über die die Hauptversammlung beschließt. Für die Geschäftsjahre 2002 bis 2004 hat der Aufsichtsrat keinerlei Gesamtbezüge, Auslagenersatzleistungen oder sonstige Vergütungen erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.



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

Beteiligungen, verbundene Unternehmen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält derzeit an der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR eine typisch stille Beteiligung in Höhe von Euro 400.000,00.

Darüber hinaus wurde mit der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien ein Arbeitsgemeinschafts- und Kooperationsvertrag für das Projekt "Wohn- und Geschäftshaus, Friedrich-Ebert-Straße 120, Kassel" geschlossen.

Zur weiteren Diversifikation der Beteiligungsangebote der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde bereits am 22.11.2004 die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG mit Sitz in München gegründet. Die Gesellschaft wurde am 07.03.2005 unter der Nr. HRA 85728 beim Amtsgericht München im Handelsregister eingetragen.

An der Gesellschaft sind beteiligt als geschäftsführende Komplementärin die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, und als Kommanditistin die CT-Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, sowie als geschäftsführende Kommanditisten Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel.

Dieses KG-Beteiligungsangebot wird für die Zielgruppe der Einmalanleger mit einer Beteiligungshöhe ab Euro 20.000,00 konzipiert und

dem Kapitalmarkt im 3. Quartal 2005 zur Zeichnung bzw. Platzierung zur Verfügung stehen.

Am 13.06.2005 wurde die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG gegründet. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält an dieser Genossenschaft keine Beteiligung.

Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, wurden zum Vorstand bestellt, zum Aufsichtsrat wurden bestellt Herr Dipl.-Ing. Wolf Walter (Vorsitzender), Frau Dr. Heidemarie Krüger (Schriftführerin) und Herr Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender).

Das Genossenschafts-Beteiligungsangebot wird u.a. für die Zielgruppe der Ratensparer (Ansparplan) nach dem 5. Vermögensbildungsgesetz konzipiert und dem Kapitalmarkt voraussichtlich im Laufe des Jahres 2007 zur Verfügung stehen.

Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Haftungsverhältnisse/ Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe (2. Auflage) weder Haftungs- oder Eventualverpflichtungen noch Rechts- und Streitigkeiten, die einen bedeutenden Einfluss auf die Lage der IMMOVATION Immobilien Handels AG haben könnten. Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der IMMOVATION Immobilien Handels AG haben können, bestehen ebenfalls nicht. Auch liegen keine Pfand- oder sonstigen Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft vor. Finanzielle Verpflichtungen ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG nur in dem in diesem Prospekt beschriebenen Umfang eingegangen.

Verflechtungstatbestände

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die IMMOVATION Immobilien Handels AG diverse angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Aktionären der IMMOVATION Immobilien Handels AG sowie von Unternehmen, die ggf. mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft – und damit die der Anleger – betroffen sein.

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG dahingehend, dass der Vorstand Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann gleichzeitig geschäftsführender Gesellschafter der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien, der Lars Bergmann Immobilien GmbH und der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH sowie geschäftsführender Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR ist.

Darüber hinaus ist der Vorstand Herr Matthias Adamietz geschäftsführender Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann GbR. Darüber hinaus wird auf die ergänzenden Ausführungen beim Unterpunkt "Beteiligungen, verbundene Unternehmen" verwiesen.



Erfahrung und Kompetenz des Vorstandes und Aufsichtsrats

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Vorstand

Herr Lars Bergmann wurde am 06. Mai 1964 in Marburg/Lahn geboren, ist mit Frau Sabine Bergmann verheiratet und Vater zweier Kinder.

Nach seinem Abitur und der Absolvierung des 18-monatigen Wehrdienstes studierte er an der Universität Marburg/Lahn Rechtswissenschaft und Betriebswirtschaftslehre.

In den Jahren 1986 bis 1987 war Herr Bergmann jeweils als Werkstudent bei der Deutschen Bank Kassel im Bereich Effektenhandel und in den Jahren 1988 bis 1989 bei Hoechst-Behringwerke Marburg - mit dem Schwerpunkt Controlling tätig.

Seine universitäre Ausbildung schloss er 1992 erfolgreich als Diplom-Kaufmann ab. Bereits seit 1988 ist Herr Bergmann mit der Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen in Immobilien befasst. In diesen Geschäftsfeldern erwarb er sich durch sein umfangreiches Know-how allgemeine Anerkennung.

Seit 1991 ist Herr Bergmann mit seinem Unternehmensverbund Mitglied im Ring Deutscher Makler (RDM), heutiger Immobilienverband Deutschland (IVD), und war von 1995 bis 2004 Mitglied der IHK-Vollversammlung Kassel für die Wahlgruppe Grundstücks- und Wohnungswesen, neben zahlreichen Mitgliedschaften in diversen Ausschüssen, ehrenamtlich tätig. Darüber hinaus bekleidet Herr Bergmann seit 2003 das Amt eines ehrenamtlichen Handelsrichters beim Landgericht Kassel.

Herr Bergmann hat seit 1988 mit seinem Unternehmensverbund Makler- und Vermittlungsgeschäfte in einem Gesamtvolumen von über Euro 36,6 Mio. abgewickelt. Zudem schloss er im gleichen Zeitraum im Bereich des Immobilienhandels 41 Projekte mit einem Gesamtumsatz von Euro 21,6 Mio. ab.

Herr Bergmann gründete 1995 die IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH. Seit der Umwandlung in die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Jahr 2002 ist er Vorstand.

Herr Bergmann zeichnet als Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG für die Bereiche Inneres, Konzeptionen & Strategien sowie Rechnungswesen verantwortlich.

Matthias Adamietz, Vertriebs-Vorstand

Herr Matthias Adamietz, geboren am 28. August 1966 in Korbach, ledig, schloss nach dem Real schulabschluss seiner Ausbildung zum Maschinenbauer mit 4-jähriger Tätigkeit in diesem Beruf eine Ausbildung zum Versicherungskaufmann in den Jahren 1991 bis 1992 an.

Seit 1991 war Herr Adamietz überwiegend selbstständig als Versicherungs- und Immobilienmakler tätig. Von 1995 bis 2000 war er Geschäftsstellenleiter der LBSi Kassel. Derzeit ist Herr Adamietz auch geschäftsführender Mitgesellschafter der Firma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel.

Durch qualifizierte Weiterbildungsmaßnahmen in den letzten Jahren zum Gutachter und Sachverständigen für Immobilienbewertungen konnte Herr Adamietz sein Berufsbild weiter verstärkend unterstützen.

Herr Adamietz hat im Rahmen seiner Vorstandstätigkeit bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG die Bereiche Marketing & Vertrieb sowie Objekteinwertung & Einkauf von Immobilien übernommen.

Die Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter (Jahrgang 1967) ist verheiratet und Vater zweier Kinder. Nach dem Abitur 1988 folgte eine Ausbildung zum Bankkaufmann. Anschließend studierte Herr Walter an der Universität Gesamthochschule Kassel Bauingenieurwesen und schloss 1999 erfolgreich als Diplom-Ingenieur ab.

Im gleichen Jahr trat er in die 1926 vom Großvater gegründete Baustoffmarkt-Gruppe Walter ein. Die heutige Baustoffmarkt-Gruppe wuchs durch Neugründungen, Kooperationen und Übernahmen einzelner Baustoffhändler und besteht derzeit aus bis zu 40 Baustoffhändlern, welche hauptsächlich in Hessen, Niedersachsen, Ost-Westfalen, Thüringen und Sachsen vertreten sind. Strategie und Firmenphilosophie der Baustoffmarkt-Gruppe Walter ist es, mit befreundeten Partner-Unternehmen eine bessere Position sowohl bei Lieferanten als auch bei Kunden zu erreichen.

Seit 2002 ist Herr Walter Mitgeschäftsführer des Baustoffmarktes Walter.

Dr. Heidemarie Krüger, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Heidemarie Krüger (Jahrgang 1954) ist geschieden und Mutter eines Sohnes. Nach dem Abitur 1973 folgte bis 1978 ein Studium der Soziologie an der Universität Bielefeld, mit dem

Abschluß zur Diplom Soziologin. Von 1978 bis 1988, mit Promotion in 1987 zur Dr. rer. soc., konnte Frau Dr. Krüger als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Gesamthochschule Kassel, der RWTH Aachen und der Universität Bielefeld in mehreren Forschungsprojekten ihr Fachwissen weiter verstärken.

Seit 1989 ist sie als Personalberaterin bei der Firma Steinbach & Partner GmbH Managementberatung tätig. 1993 wurde sie Seniorberaterin sowie Büroleiterin und 1994 als Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung berufen. Nebenberuflich fungierte Frau Dr. Krüger von 1984 bis 1989 als Lehrbeauftragte im Fachbereich Ökonomie an der Universität Kassel und von 2002 bis 2004 als Gastdozentin an der KIMS Kassel International Management School.

Ihren Lebensweg begleiteten darüber hinaus aktive Mitgliedschaften in diversen Ausschüssen und Gremien u.a. bei der IHK Kassel als Vollversammlungsmitglied und Mitglied diverser IHK-Ausschüsse, bis 2004 an der KIMS Kassel International Management School als Mitglied des Senates und des Examination Board, dem Land Hessen als Mitglied in diversen Wettbewerbsjurys und als Ehrenamtliche Richterin am Arbeitsgericht Kassel sowie weitere Vereins- und Verbandsmitgliedschaften.

Dirk Lassen-Beck, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dirk Lassen-Beck (Jahrgang 1966) ist verheiratet und Vater einer Tochter. Nach dem Abschluss der Höheren Handelsschule in 1987 und dem Abitur in 1988 folgte von 1989 bis 1992 ein Grundstudium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Dortmund und von 1992 bis 1996 das Hauptstudium im Fachbereich Volkswirtschaftslehre an der Universität/Gesamthochschule Essen.

Im Jahr 1996 trat er in den 1951 vom Großvater gegründeten Mineralölhandel, die Firma Albert Beck GmbH ein, welche heute in 3. Generation durch Herrn Lassen-Beck als Geschäftsführer geleitet wird. Neben dem Mineralölhandel beschäftigt sich das Unternehmen mit dem Betrieb von Tanklagern und Tankstellen. Seit Ende 2004 ist die Albert Beck GmbH Direct-Partner der Shell AG.

Die Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

- MARKT UND WETTBEWERB
- GESCHÄFTSPOLITIK/LEITLINIEN
- AKTUELLE INVESTITIONEN
- BEDEUTSAME VERTRÄGE
- AUSSICHTEN

Markt und Wettbewerb

"Handeln statt Halten" - die Geschäftsstrategie der IMMOVATION Immobilien Handels AG basiert auf neuesten Erkenntnissen der Trend- und Zukunftsforschung.

Eine von der IMMOVATION Immobilien Handels AG bei der Future Business Group - Bley und Schwarzmann AG, Schorndorf - in Auftrag gegebene 140-seitige Studie und Potenzialanalyse belegt lokale Nischenwachstumseffekte am Immobilienmarkt inklusive einer zunehmenden mittel- und kurzfristigen Marktdynamisierung. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG nutzt die Ergebnisse laufender Research- und Forecast-Analysen als Basis ihrer Geschäftsstrategie im Immobilienhandel.

Der Immobilienmarkt wird zum Markt der vielen Nischen

Der Immobilienhandel ist das Geschäftsmodell der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Dabei investiert die AG in Markt- und Zukunfts-Know-how, um Einstiegsphasen und Wachstumseffekte am Immobilienmarkt zu nutzen. Der Immobilienmarkt wird zum Markt der lokalen und innovativen Nischen. Nischen verhalten sich grundsätzlich dynamischer und schnelllebiger als Massenmärkte, wovon der aktive und trendorientierte Immobilienhandel profitiert. Somit bestimmen vor allem Handelsstrategien, welche die lokalen Markttrends der wirtschaftsstarken Standorte rechtzeitig integrieren, die Performance im Immobiliengeschäft. Entscheidend dabei ist das frühzeitige Erkennen von Trendverläufen für das Zukunftspotenzial der Immobilieninvestition. Hierfür ist aufwändiges Trend- & Forecast-Research notwendig, das die IMMOVATION AG bei der Future Business Group und deren Researchinstituten beauftragt hat. Das Ergebnis liegt in Form einer Studie über die Zukunftsstruktur des deutschen Immobilienmarktes vor. Auf Basis dieser Erkenntnisse sowie laufenden

Markteinstiegs- und Fungibilitätsprognosen baut die IMMOVATION Immobilien Handels AG ihre Geschäftsstrategie auf, in Kombination mit ihrer eigenen, langjährigen Erfahrung im Immobilienhandel. Auf diese Weise werden umfangreiches Zukunftsresearch und Immobilienhandels-Kompetenz für die Praxis kombiniert.

Trend-Strategien für den Immobilienhandel

Die Studie analysiert die Mega-Trends am Immobilienmarkt, auf die die IMMOVATION Immobilien Handels AG strategisch reagiert, im einzelnen:

Trendeffekte:

Dynamisierung des lokalen Immobilienmarktes, Beschleunigung der Marktphasen, Immobilienmarkt tendiert vom Langfristzyklus zum mittel- und kurzfristigen Zyklus.

IMMOVATION-Strategie:

Mittel- und Kurzfristige Investitionszyklen auf Basis von Marktanalysen und eigenkapitalorientierter Liquidität mittels Ausgabe von Genussrechten.

Trendeffekte:

Lokale Nischenentwicklung des Immobilienmarktes und Ballungszentralisierung.

IMMOVATION-Strategie:

Konzentration auf wirtschaftsstärke Potenzialstandorte auf Basis lokaler Zukunftsanalysen der jeweiligen Handelsphasen.

Trendeffekte:

Ballungszentralisierung und schwache Baukonjunktur der letzten Jahren führen zu Marktverengung, Mietmärkte tendieren progressiv.

IMMOVATION-Strategie:

Standortorientierung auf Bestandsmarkt mit guter und diversifizierter Vermietungsprognose, Streuung der Investition auf Mittelstandslagen, Nutzung unabhängiger Markteinstiegs- und Fungibilitätsprognosen.

Trendeffekte:

Einschränkung der Steuervergünstigungen für Immobilien zur Kapitalanlage bei ev. Änderung der Steuergesetze.

IMMOVATION-Strategie:

Investor ist nicht Direkterwerber von Immobilienbesitz, sondern unternehmerisch Beteiligter über den Erwerb von Genussrechten.

Trendeffekte:

Öffentlicher Bau und Wirtschaftsbau tendieren schwach, lokaler Wohnbau zeigt Nischenwachstumsprognose durch Zunahme Bevölkerungsdichte & Wohnflächenwachstum, Geschosswohnungsbau an bevölkerungsdichten Wirtschaftsstandorten wegen Flächenstagnation mit attraktiven Wertsteigerungsperspektiven.

IMMOVATION-Strategie:

Investitionsorientierung auf Wohnbau mit hoher Fungibilitätsprognose durch Einheiten- und Größenflexibilität.

Trendeffekte:

Lokaler Immobilienzyklus durch Liquiditätszufluss für private Zukunftssicherung, Beschaffungsphase der nächsten Jahre optimal.

IMMOVATION-Strategie:

Nutzung der Markteintrittsphasen und Wachstumszyklen.

Trendeffekte:

Rationalisierung Fremdkapital, Inflexibilität der Kreditversorgungsstruktur, Verschiebungsverlauf zu alternativen & bankunabhängigen Finanzierungsinstrumenten, Beginn eines börsenunabhängigen Beteiligungszyklus.

IMMOVATION-Strategie:

Aufbau eigenkapitalorientierter Liquidität durch unternehmerische Beteiligung in Form von Genussrechten



Analytischer und perspektivischer Immobilienhandel

Gerade der bisher langfristig orientierte Immobilienmarkt dynamisiert sich durch die Zunahme von Anzahl und Geschwindigkeit seiner Einflussfaktoren. Zudem führen die zu beobachtenden Konzentrations- und Nischenprozesse zu einer weiteren Beschleunigung der Marktphasen.

Der Immobilienhandel profitiert von dieser Entwicklung bei richtiger Einschätzung der jeweiligen Handelsphasen. Die Immobilieninvestmentstrategien der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit mittel- und kurzfristig orientiertem Handelshintergrund basieren daher auf unabhängigen, lokalen Markteinstiegs- und Fungibilitätsprognosen inklusive eigenem Erfahrungs- und Produkt-Know-how. Diese strategische Grundlage ist der Ausgangspunkt für positive Handelsperspektiven.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat folgende Betätigungsfelder definiert:

Klassisches **Aufteilungsgeschäft** in Ballungsgebieten, vorerst in den alten Bundesländern.

Grossisten- und Veredelungsgeschäft aus Zwangsversteigerungen, Bankverwertungen und Objekten von institutionellen Verkäufern wie Bauträgern, Vermögensverwaltungen, Versicherungen und Wohnungsbaugesellschaften.

Projekt-Vorfinanzierung: Die IMMOVATION Immobilien Handels AG wird sich an anderen Bauträgern durch Risikokapital (Stille Beteiligungen und Genussrechts-Kapital) gegen die Einräumung von Gewinnbeteiligungen und Alleinvertriebsaufträgen zur Vorfinanzierung (großvolumiger) Bauvorhaben beteiligen.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat folgende Strategien festgelegt:

Discount-Prinzip: Grossisten-Einkauf unter harten Qualitätsgesichtspunkten (siehe **10-Punkte-Handels-Codex**) und Abgabe von aufbereiteten Qualitätsimmobilien im Preissegment unterhalb üblicher Verkehrswerte. Alternativ: Gründung von projektbezogenen Joint-Venturen und Arbeitsgemeinschaften mit Verbundpartnern.

(„Börsen“-)Philosophie: Qualität zu bezahlbaren Preisen. Ein Wiederverkauf des Enderwerbers mit positiven Spekulationsgewinnen nach ca. 15 - 20 Jahren sollte gewährleistet sein.

Die Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

Wettbewerb

Auf dem Gebiet der Immobilien befindet sich die Gesellschaft mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb. Dieser ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt und hängt auch von den zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien ab.

Die aktuelle Entwicklung des Unternehmens

Die Geschäftspolitik/Leitlinien/ Unternehmensgeschichte

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ging durch einen Formwechsel aus der IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH hervor. Der Unternehmensverbund ist seit 17 Jahren in den Segmenten des Immobilienhandels sowie der Kapitalanlage in Immobilien erfolgreich tätig. Der Erfolg basiert auf der unternehmenseigenen Geschäftsphilosophie. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG bietet mit ihren strategischen Partnern ein optimiertes Gesamtprodukt an. Ankauf, Aufbereitung, Sanierung und Renovierung, Vermarktung und die Kunden-Endfinanzierung der Immobilien werden von den Netzwerkpartnern als Gesamtpaket angeboten. Diese Unternehmensstrategie ermöglicht dem Kunden eine Synthese aus Kosten- und Zeitoptimierung bei der gleichzeitigen Chance, die einzelnen Projekte in den unterschiedlichen Fragen individuell anzupassen.

10-Punkte-Handels-Codex der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Organe der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Immobiliengeschäft haben sich wesentliche Kriterien für eine erfolgreiche Strategie des Vermittlungs- und Handelsgeschäfts herausgebildet. Diese haben sich im gesamten Zeitraum der operativen Tätigkeit zu einem internen 10-Punkte-Handels-Codex summiert.

1. Nutzung

Eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit maximal 15 - 20 % Gewerbeanteil pro Immobilie wird angestrebt, damit eine Enderwerberfinanzierung möglichst nach dem Sachwert-Verfahren durchgeführt werden kann.

2. Vermietungsstand

Die Immobilie sollte annähernd voll vermietet sein (max. 10 % Leerstand). Jedoch ist der Vermietungsstand nicht das alleinige Kriterium bei der Auswahl. Entscheidend ist zudem, dass der enderwerbende Kapitalanleger das Gefühl haben soll: "Hier würde ich auch selber einziehen. Hier würde ich mich als Mieter wohl fühlen". Wichtig ist die Identifikation des Käufers mit der Immobilie. Das schließt einen Kauf nur nach dem Papier aus.

3. Lage

Nicht ausschließlich "Lage, Lage, Lage"-Kriterien sind maßgeblich für den Ankauf durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG, sondern ein für Mieter langfristig bezahlbares Nutzungskonzept. Was heute beim Investment in Mietwohnungen zählt, ist "Immobilien Mittelmaß". Die "goldene Mitte" aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße und -zuschnitt sowie insbesondere der Miethöhe versprechen Top-Renditen. Hier gilt: Billigpreise contra Leerstandsrisiko statt Liebhaberpreise für Spitzenobjekte. Die Implementierung der Nutzungskonzepte in die Ankaufentscheidungen wird auch über lange Zeiträume nur zu marginalen Leerstandsquoten innerhalb der Immobilien führen. So können Wertzuwachs, Inflationsschutz und Renditeerwartungen gewährleistet werden.

4. Immobilie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG investiert vorwiegend in 6 - 12-Familien-Einzelwohnhäuser oder in Wohnanlagen. Um die derzeit sehr attraktiven Steuervorteile in Bezug auf die Abschreibung bei denkmalgeschützten oder in

Sanierungsgebieten liegenden Immobilien zu erhalten, wird auf dieses Segment ein besonderer Schwerpunkt gelegt. Das Investitionsobjekt sollte max. 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein (sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist). Eine Investition kommt auch nur dann in Frage, wenn sich die Immobilien in reinen Wohngebieten und nicht an Durchgangsstraßen befinden. Die Objekte müssen eine gute Infrastruktur, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss zum Personennahverkehr, Schulen und Kindergärten sowie Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten aufweisen.

5. Aufteilung

Alle Einheiten sollten über einen Balkon bzw. Terrasse/Gartenanteil verfügen, sowie keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume aufweisen. Bäder und Küchen sollen möglichst mit Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein. Keller, Abstellflächen und Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen-Plätze oder Garagen sollten ausreichend vorhanden sein.

6. Struktur

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG investiert nicht in reine Apartmenthäuser. Entscheidend für den Gesamterfolg bei der späteren Vermarktung wird die Mieterschaft und deren Homogenität sein. Bei hoher Fluktuation der Mieter und einem "anonymen Hochhauswohnen" wird sich ein langfristiger Erfolg bei Ertrag und Wertsteigerung nicht einstellen. Der Mieter muss als Kunde begriffen werden, dessen Bedürfnisse es gilt zu befriedigen. Daher muss der Mietermix in einer Immobilie stimmen. Wohnungsgrößen mit 2 bis 4 Zimmern bzw. 40 bis 90 qm Wohnfläche werden zu einer funktionierenden Hausgemeinschaft beitragen.



7. Mietvertrag

Bei einem Ankauf sollte die durchschnittliche Mietdauer innerhalb einer Immobilie mindestens zwei Jahre betragen. Bei Neuvermietungen sind langfristige Mietverhältnisse anzustreben.

8. Grundstücke

Die Immobilienprojekte sollten angemessene Grundstücks- bzw. Grünflächen aufweisen. Das Verhältnis zwischen Wohnqualität versus Kosten für die Unterhaltung zu großer Grünflächen muss gewahrt bleiben.

9. Baujahr

Grundsätzlich spielt das Baujahr nur eine untergeordnete Entscheidungsrelevanz.

Altersbedingte Abzüge und Wertminderungen, aufgrund von Reparaturstau bzw. Renovierungs- und Sanierungsbedarf aufgrund von bautechnischen bzw. genehmigungspflichtigen An-, Um- und Ausbauten müssen bei der Ankaufspreismittlung erfasst und berücksichtigt werden.

10. Checkliste

Unternehmensinterne Projekt-Checklisten, welche vollständig abgearbeitet sein müssen, bilden die Grundlage für jede Ankaufsentscheidung.

Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.

Zudem erfolgt der Erwerb der Immobilien unterhalb üblicher Verkehrswerte. Hierbei hat sich insbesondere der Immobilienankauf von Genossenschaften, Versicherungen, Vermögensverwaltungen und aus Zwangsversteigerungen als lukratives Geschäftsfeld herausgestellt. Aufgrund seiner ausgezeichneten Erfahrungen in der Immobilienbranche konnte der Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG sehr gute Geschäftsbeziehungen zu diesem Bereich der Immobilienverkäufer aufbauen und pflegen.

In einzelnen größeren Investitionsbereichen sind die Gründung von Joint Ventures und Arbeitsgemeinschaften mit Kooperationspartnern aus der Immobilienbranche geplant.

Das laufende Geschäft/Unternehmens- und Produktbereiche

Nach der Gründung der heutigen Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien im Jahre 1988 schlossen sich weitere Unternehmensgründungen in den folgenden Jahren an. Alle Unternehmen beschäftigen sich bis heute ausschließlich mit der Immobilie im weitesten Sinne, wobei zwei Sparten wesentlich zum bisherigen Erfolg beigetragen haben: Zum einen das klassische Makler- und Vermittlungsgeschäft und zum anderen das Handelsgeschäft.

Das Handelsgeschäft soll nunmehr ausschließlich über die IMMOVATION Immobilien Handels AG abgewickelt werden.

Das Makler- und Vermittlungsgeschäft wird zukünftig von der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR betreut.

Die ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH wird sich auch schon wie in der Vergangenheit mit dem Vertrieb der nunmehr IMMOVATION Immobilien Handels AG-eigenen Immobilien bzw. der Vertriebskoordination und der externen Vertriebsbetreuung befassen, sowie Hilfestellung im Hausverwaltungsbereich geben oder auch als Garantiegeberin fungieren.

Die Lars Bergmann Immobilien GmbH wird als Bauträgerin bzw. Generalunternehmerin für die Renovierungen und/oder Sanierungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG-eigenen Immobilien arbeiten.

Unique Selling Proposition "USP"

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist Teil eines Unternehmensverbundes, der seit 1990 Immobilien erworben, nach WEG geteilt und wieder veräußert hat.

Am 13.01.2005 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass in den Jahren 1990 bis 2004 bei 41 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß den vorgelegten Unterlagen und der testierten Leistungsbilanz eine

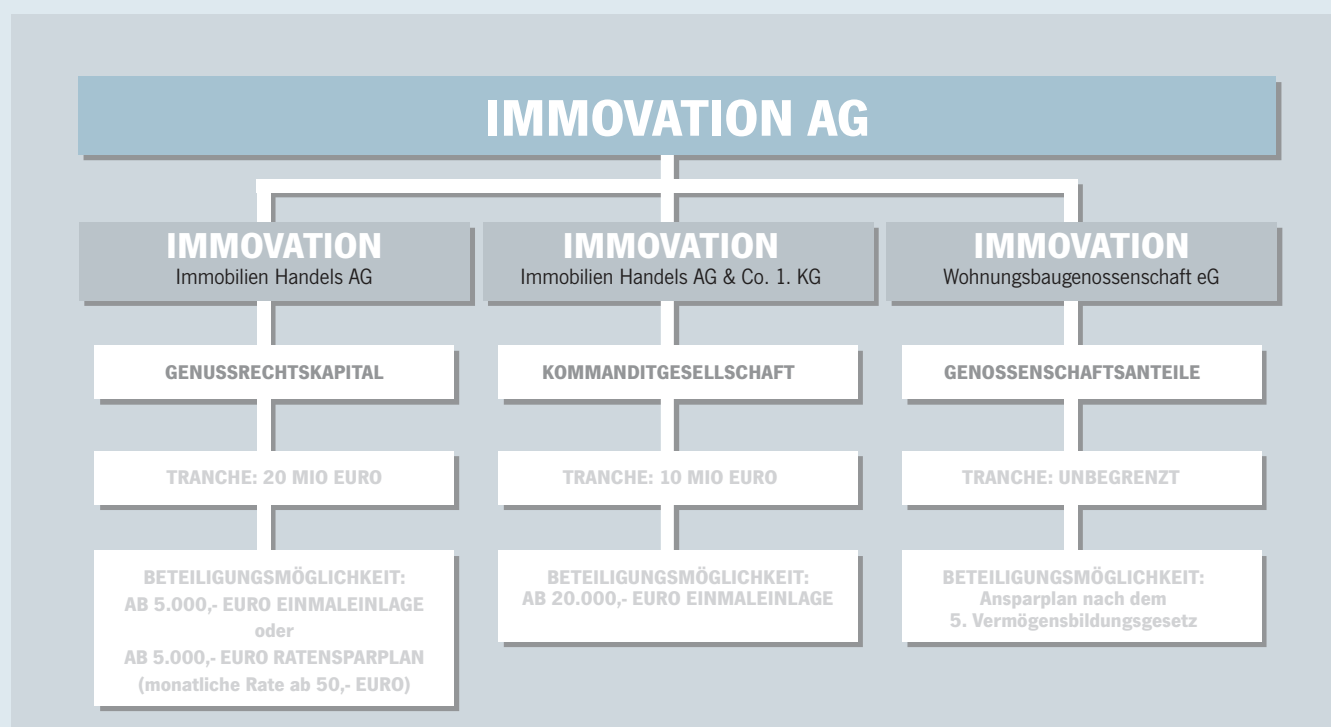
1. durchschnittliche Rendite von 100,27 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.

2. durchschnittliche Rendite von 16,10 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Gesamtkapital (Eigen- und Fremdkapital) vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.

3. ein Handels- und Vermittlungsvolumen per 31.12.2004 von Euro 58.252.815,00 erreicht wurde.

Die Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

Unternehmensstruktur und Beteiligungsangebote



Aktuelle Investitionen / In der Realisierung befindliche Projekte

1. Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten (ca. 1564 m² Wohnfläche) und 6 Garagen auf einem ca. 5.000 m² großen parkähnlichen Grundstück in Lippstadt-Lipperbruch. Die Wohnanlage wurde mit notariellem Kaufvertrag bereits erworben und befindet sich zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe in der Aufbereitung (Einholung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilung nach WEG, Erstellung der Verkaufsunterlagen). Der Vermarktungsstart - Privatisierung an die Mieter und Abverkauf an Kapitalanleger - für diese Wohnanlage wird Ende Juli/Anfang August 2005 sein.

2. Wohn- und Geschäftshaus Neubau/Aufstockung in bevorzugter Innenstadtlage von Kassel, Vorderer Westen. Geplant ist die Aufstockung um ca. 4 bis 5 Stockwerke in Form

einer Baulückenschließung. Aufgrund der hervorragenden Lage wurde mit einer überwiegend gewerblichen Nutzung gerechnet und die gesamte Planung darauf hin abgestellt.

Nach Fertigstellung stehen ca. 1.300 m² Nutz- und Wohnfläche zur Verfügung. Übernommen wird das gesamte Projekt von einem institutionellen Investor, der bereits feststeht.

3. Kurzfristiger Investitionsschwerpunkt für das Aufteilungs- bzw. Grossisten- und Veredelungsgeschäft wird das gesamte Rhein-Main-Gebiet und das Ruhrgebiet sein. Darüber hinaus wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe konkrete Verhandlungen über zwei Projekte in Berlin und eine Verkaufsaufgabe in Leipzig mit den jeweiligen Verkäufern geführt.

Vertrieb und Vermarktung

Der Vertrieb der einzelnen Immobilien erfolgt sowohl durch strategische externe Partner als auch durch eigene Vertriebsfirmen, die einen Schwerpunkt auf die Vermarktung via Internet setzten. Hierbei hat sich die moderne Hochgeschwindigkeitskommunikation mittels der unternehmenseigenen Internetplattform www.immovation-ag.de als sehr effizient erwiesen. Hilfreich für die Vermarktung der Immobilien wird das langjährig entwickelte und mehrfach erfolgreich eingesetzte „Sorglos-Immobilien-Konzept (SIK)“ der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien sein.



Mitarbeiter

Im Unternehmensverbund sind bereits qualifizierte Mitarbeiter(innen) für die Bereiche Sekretariat, Anlageverwaltung und Buchhaltung, Vertriebs- und Kundenbetreuung, Projekt- und Immobilienverwaltung vorhanden. Für das Jahr 2006 ist eine weitere Aufstockung des Personals geplant. Bei entsprechend kurzfristigerem Bedarf kann allerdings schnell reagiert werden.

Grundbesitz

Der Gesellschaft stehen betriebseigene Geschäftsräume in ausreichendem Umfang zur Verfügung, welche sich im Eigentum der Firma Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien befinden.

Patente und Lizenzen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Unternehmens sind.

Controlling/Risikomanagement

Zur effektiven Unternehmensführung der IMMOVATION Immobilien Handels AG gehört das innerbetriebliche Controllingsystem, in dem vor allem das führungsorientierte Rechnungswesen, die Koordination der operativen Planung und das Berichtswesen zusammengefasst sind. Das Controlling der IMMOVATION Immobilien Handels AG unterstützt die Geschäftsführung im Rahmen der Umsetzung der Unternehmensziele bzw. -planung, um Markt-, Wettbewerbs- und andere Tendenzen in der aktuellen Unternehmensentwicklung erkennen und hierauf reagieren zu können.

Neben dem laufenden Controlling ist auch das gesamtunternehmerische Risikomanagement für die IMMOVATION Immobilien Handels AG ein wichtiges Instrument zur strategischen Unternehmensplanung. So werden z. B. die verschiedenen Risiken aus dem Geschäftsbetrieb regel-

mäßig bewertet und in einem Risk-Management-System zusammengetragen. Dies ermöglicht der Geschäftsleitung, sich aktuell einen Überblick über die Risikostruktur des Geschäftsbetriebs zu schaffen und unerwünschten Entwicklungen durch geeignete Maßnahmen schon frühzeitig entgegenzuwirken.

Entsprechende Controlling- und Risikomanagementsysteme existieren im Unternehmen.

Unternehmensbeteiligungen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält derzeit an der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR eine typisch stille Beteiligung in Höhe von Euro 400.000,00.

Darüber hinaus wurde mit der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien ein Arbeitsgemeinschafts- & Kooperationsvertrag für das Projekt "Wohn- & Geschäftshaus Friedrich-Ebert-Straße 120, Kassel" geschlossen.

Zur weiteren Diversifikation der Beteiligungsangebote der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde bereits am 22.11.2004 die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG mit Sitz in München gegründet. Die Gesellschaft wurde am 07.03.2005 unter der Nr. HRA 85728 beim Amtsgericht München im Handelsregister eingetragen.

An der Gesellschaft sind beteiligt als geschäftsführende Komplementärin die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, und als Kommanditistin die CT-Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, sowie als geschäftsführende Kommanditisten Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel.

Am 13.06.2005 wurde die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG gegründet. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält an dieser Genossenschaft keine Beteiligung.

Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-

Kfm. Lars Bergmann, Kassel, wurden zum Vorstand bestellt, zum Aufsichtsrat wurden bestellt Herr Dipl.-Ing. Wolf Walter (Vorsitzender), Frau Dr. Heidemarie Krüger (Schriftführerin) und Herr Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender).

Außergewöhnliche Ereignisse

Außergewöhnliche Ereignisse, die die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG beeinflusst haben, bestehen nicht.

Geschäftsgang 2005

Die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG war im 1. Halbjahr 2005 geprägt durch die Intensivierung der Vertriebsakquisition zur Plazierung der Genussrechts-Kapital-Tranche. Darüber hinaus erfolgten zur weiteren Diversifikation der Beteiligungsangebote die Gründung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & CO. 1. KG sowie der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Die Identifikation von geeigneten Handelsimmobilien und die damit verbundenen Verhandlungen waren ebenfalls wesentlicher Bestandteil der Geschäftstätigkeit des Vorstandes bzw. des Unternehmensverbundes.

Bedeutsame Verträge

Emissionsmarketing- und Plazierungsverträge

Die Vertriebs- (Vermittlungs-) und Marketingverträge zur Gewinnung des Genussrechts-Kapitals werden einer Mehrzahl von Kapitalvermittlungs-Organisationen übertragen. Zudem findet eine Direktplazierung statt. Die Plazierungskosten belaufen sich auf der Basis einer Mischkalkulation von Außendienst- und Direktvertrieb (unter Berücksichtigung der Abschlussgebühr vom Anleger) auf ca. 10 % netto des Plazierungsvolumens. Die Plazierungskosten umfassen insbesondere die Konzeption, die Prospektentwicklungs- und

Die Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

Druckkosten, die Werbung, die Vertriebsakquisition, die Vertriebsmaterialien, das Marketing, die Vertriebsbetreuung und Koordination und fortlaufende Mitarbeiterschulung.

Sonstige Verträge

Mit der Identifizierung geeigneter Handelsimmobilien wurde die Maklerfirma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR exklusiv beauftragt.

Weitere Verträge von besonderer Bedeutung ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG bis zur Prospektherausgabe im Juli 2005 nicht eingegangen. Es wurden darüber hinaus keinerlei Leistungen und Lieferungen durch Personen erbracht, die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennen sind.

Aussichten

Deutschlands Wohnimmobilienmarkt kommt in Bewegung. Spielten noch bis vor kurzem bei der Anlageentscheidung institutioneller und privater Investoren Wohnimmobilien in Deutschland eher eine untergeordnetere Rolle, so wird sich diese Marktmeinung in absehbarer Zeit ändern.

Schon im Juli 2004 kaufte z.B. die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress die Gagfah in Essen mit einem Portfolio von 80.000 Wohnungen. U.a. folgten erst kürzlich der britische Investor Cerberus mit einem Wohnungspaket mit 7.500 Wohnungen von der Deutschen Bank in Wilhelmshaven und die Deutsche Annington Heimbau AG mit der Übernahme von 138.000 Wohnungen der E.on-Tochter Viterra.

Es sind die großen Opportunity-Fonds aus den USA und Großbritannien, die den Wohnungsmarkt aufmischen. Das Ziel dieser Gesellschaften ist der Verkauf der Wohnungen an Mieter oder es sollen Wohnimmobilienfonds aufgelegt werden.

Als Grund für diese Entwicklung steht an erster Stelle der mit Wohnimmobilien zu erzielende Wert beim total return (Netto-Cash-Flow-Rendite plus

Wertveränderungsrendite), der mit 5,2 % den höchsten Wert aller Nutzungsarten erreicht. Der Vergleichswert für Büroimmobilien liegt lediglich bei 1,6 % (Quelle: DIX 2003).

Bezeichnend für diese aktuelle Marktentwicklung ist, dass ausschließlich für Wohnimmobilien eine stabile positive Veränderung der nachhaltigen Roherträge beobachtet werden kann. Dieses spricht für eine hohe Ertragsstabilität und einen nachhaltigen Wertzuwachs.

Wohnimmobilien bieten zudem, im Gegensatz zu vielen geschlossenen Fonds, meistens mehrere realisierbare Exit-Strategien. Markt- und Anlegerorientiert bietet die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit ihrer Kapitalmarkt-Emission "Genussrechts-Kapital" Vertrieben und insbesondere Zeichnern genau die maßgeschneiderten Möglichkeiten, sich an dieser Wertschöpfungskette erfolgreich zu beteiligen:

- Rentierlicher Wiederverkauf als Ganzes oder in Teilstücken (**Grossistengeschäft**)
- Privatisierung oder Teilprivatisierung durch Einzelverkauf (**Aufteilungsgeschäft**)
- Wertsteigerungspotenzial durch nachfragegerechte Sanierung (**Veredelungsgeschäft**)
- Projekt-Vorfinanzierung für Immobilien-Unternehmen (**Beteiligungsgeschäft**)

Darüber hinaus haben die Entwicklungen am Finanzdienstleistungs- und Kapitalmarkt mit der §-15b-EStG-Gesetzesvorlage eine bis vor kurzem in diesem Ausmaß noch nicht erkennbare Brisanz erlangt. Mit der Umsetzung dieser Gesetzesvorlage wird die horizontale Verteilung von Verlustzuweisungen zwischen den Einkunftsarten zur Erlangung von mindestens Steuerstundungseffekten bis hin zu "Steuer geschenken" beendet sein.

Zukunftsorientierte Beteiligungskonzepte der IMMOVATION Immobilien Handels AG bedeuten konzeptionell eine ausschließliche Rendite-Orientierung unter Berücksichtigung der Korrelati-

on zwischen Risiko und Verzinsung, die Erzielung von Einkünften und Gewinnen - keine "tatsächlichen" Fonds-Verluste mehr, die Investition überwiegend in Einzel-Sachwerten, z.B. (Wohn-)Immobilien, die volle "Handeln statt Halten"-Transparenz durch revolvierende Liquidität sowie kurz- und mittelfristige Mindestvertragsdauern von 1,2, 5 oder 10 Jahren.

In den folgenden Jahren sind entsprechend dem Mittelzufluss aus Anlegergeldern zahlreiche Investitionen in die Projektierung und den Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen sowie in den Eigenan- und -verkauf von Immobilien vorgesehen. Die Ausweitung der unternehmerischen Tätigkeit und der Erfolg sind somit abhängig von der Plazierung dieser Privatemission sowie von der Fristigkeit der Plazierung. Je nach Verlauf wird die IMMOVATION Immobilien Handels AG weitere Investitionen tätigen und zusätzliche Projekte realisieren. Weitere Beteiligungstranchen behält sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG vor.

Das Einlagekapital erspart der Gesellschaft volle Refinanzierungskosten und stellt damit sicher, dass sachwertbezogene Sicherheiten als Anlage- und Umlaufvermögen aus finanziertem Eigenkapital vorhanden sein werden.

Bei einer schnellen Durchsetzung des Unternehmenskonzeptes der IMMOVATION Immobilien Handels AG am Markt und einem entsprechenden dynamischen Wachstum der Gesellschaft sehen die Planungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG zur kapitalmäßigen Absicherung der unternehmerischen Expansion mittel- bis langfristig auch einen Börsengang vor.

Bilanz der IMMOVATION

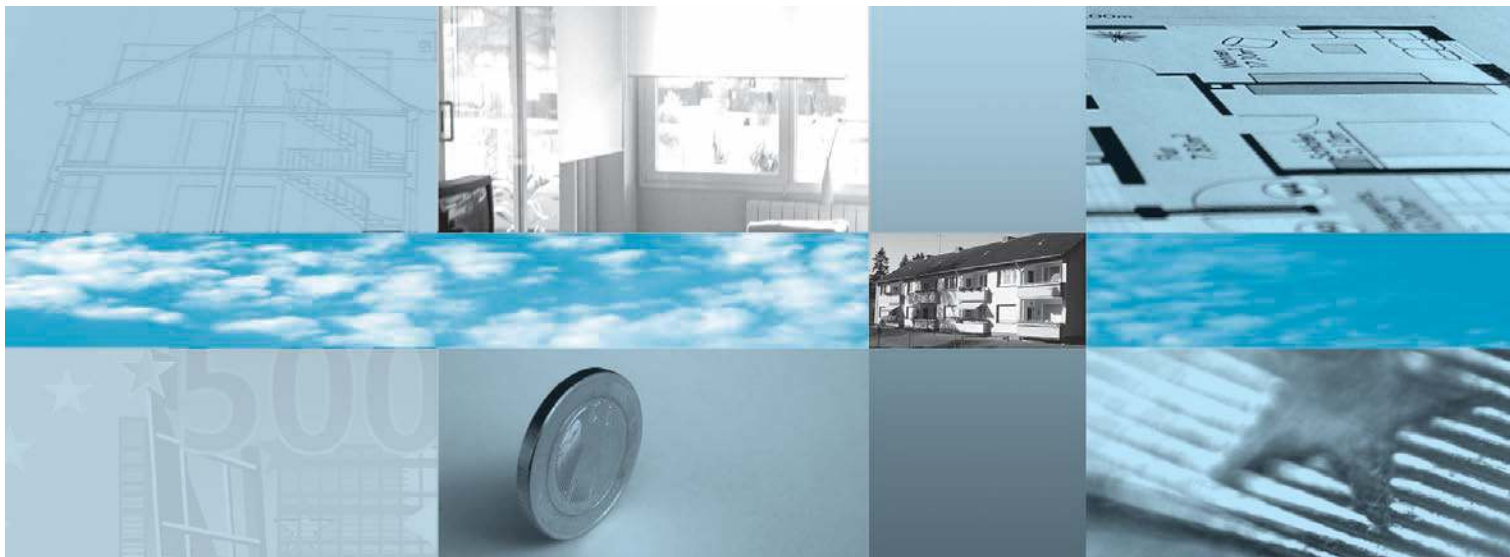
Immobilien Handels AG

zum 31. Dezember 2004

AKTIVA			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Finanzanlagen				
Beteiligungen		544.803,16 EUR		0,00 EUR
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.320,00 EUR		83.520,00 EUR
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		5.750,00 EUR		0,00 EUR
3. Sonstige Vermögensgegenstände		765.072,27 EUR		56.759,85 EUR
		773.142,27 EUR		140.279,85 EUR
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
		7.439,48 EUR		369,03 EUR
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		163.503,92 EUR		0,00 EUR
		<u>1.488.888,83 EUR</u>		<u>140.648,88 EUR</u>
PASSIVA			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital				
		52.000,00 EUR		52.000,00 EUR
II. Kapitalrücklage				
		68.480,00 EUR		0,00 EUR
III. Gewinnrücklage				
Andere Gewinnrücklagen		1.263.500,00 EUR		0,00 EUR
IV. Gewinnvortrag				
		5.856,60 EUR		3.635,58 EUR
V. Jahresüberschuss				
		2.244,17 EUR		2.221,02 EUR
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL				
		14.500,00 EUR		19.000,00 EUR
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen		6.094,79 EUR		1.520,88 EUR
2. Sonstige Rückstellungen		3.800,00 EUR		2.000,00 EUR
		9.894,79 EUR		3.520,88 EUR
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.850,00 EUR		60.000,00 EUR
2. Sonstige Verbindlichkeiten		63.563,27 EUR		271,40 EUR
Davon aus Steuern EUR 1.484,88 (EUR 0,00)		72.413,27 EUR		60.271,40 EUR
		<u>1.488.888,83 EUR</u>		<u>140.648,88 EUR</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	<u>10.000,00 EUR</u>	<u>70.000,00 EUR</u>
2. Gesamtleistung	10.000,00 EUR	70.000,00 EUR
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	4.500,00 EUR	0,00 EUR
b) Sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>2.840,18 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
	7.340,18 EUR	0,00 EUR
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	17.160,00 EUR	0,00 EUR
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.439,40 EUR</u>	<u>0,00 EUR</u>
	18.599,40 EUR	0,00 EUR
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	200,00 EUR	200,00 EUR
ab) Werbe- und Reisekosten	99,00 EUR	7,76 EUR
ac) Kosten der Warenabgabe	8.691,08 EUR	60.000,00 EUR
ad) verschiedene betriebliche Kosten	8.539,49 EUR	86.778,90 EUR
b) Einstellungen in Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>0,00 EUR</u>	<u>19.000,00 EUR</u>
	17.529,57 EUR	165.986,66 EUR
6. Erträge aus Beteiligungen	50.000,00 EUR	0,00 EUR
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.419,36 EUR	2.587,73 EUR
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>26.812,49 EUR</u>	<u>4,63 EUR</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.818,08 EUR	./ 93.403,56 EUR
10. Außerordentliche Erträge	<u>0,00 EUR</u>	<u>97.145,46 EUR</u>
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	97.145,46 EUR
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>4.573,91 EUR</u>	<u>1.520,88 EUR</u>
13. Jahresüberschuss	<u>2.244,17 EUR</u>	<u>2.221,02 EUR</u>



Bescheinigung

Vorliegender Jahresabschluss wurde von uns auf der Grundlage der von uns geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der IMMOVATION Immobilien Handels AG erstellt. Die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen und Angaben war nicht Gegenstand unseres Auftrages. Wir haben die ordnungsgemäße Mittelverwendung beurteilt, indem die von der Gesellschaft getätigten Ausgaben zu den zu Grunde liegenden Belegen abgestimmt wurden. Allen Ausgaben liegen ordnungsgemäße Belege oder Verträge in diesem Sinne zu Grunde.

Bad Karlshafen, den 15. März 2005

Brecht & Dr. Reinhardt & Mangold & Preiß
Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer,
Steuerberater

Dipl.-Kfm. Thomas Brecht
Wirtschaftsprüfer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der von mir erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 der Firma

IMMOVATION Immobilien Handels AG

hat folgenden Wortlaut:

"Ich habe den Jahresabschluss und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss und über den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Lageberichtes vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Erkenntnisse über die Geschäft-

stätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie die Nachweise in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasste die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Meinung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Zu den weiteren Prüfungsfeststellungen verweise ich auf meinen Prüfungsbericht vom 10. Juni 2005.

Hofgeismar, den 10. Juni 2005

Dipl.-Kfm. Wolfgang Anneck
Wirtschaftsprüfer

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Für den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurden die Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches in der geltenden Fassung sowie die ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes angewandt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind an den ertragssteuerlichen Vorschriften ausgerichtet.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsverzeichnis ordnungsgemäß entwickelt.

Die Gesellschaft bilanziert - soweit zulässig - unter Beachtung der steuerlichen Ansatzvorschriften. Sie hat die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-prinzip).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Absatz 2 HGB das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten und die Schulden zu Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Etwaige Wahlrechte des Bilanzansatzes wurden nach steuerlichen Grundsätzen entschieden.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Abwertungen nicht erforderlich. Die Rückstellungen sind nach vernünftigem kaufmännischem Ermessen gebildet worden und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen

Entwicklung des Anlagevermögens

Der Ausweis betrifft zum einen die Einlage in eine Arbeitsgemeinschaft (Friedrich-Ebert-Straße 120). Gegenstand des Vertrages ist der Umbau und die Aufstockung des Gebäudes sowie dessen anschließende Veräußerung. Die Gesellschaft hat zum anderen eine typisch stille Beteiligung an der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR erworben.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die noch nicht eingezahlten Beträge der Genussrechtsinhaber (einschließlich der zu zahlenden Agien) wurden vom Vorstand ermittelt und als Forderung bilanziert. Die gezeichneten Genussrechte werden mit deren Nennbetrag auf der Passivseite ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Gesellschaft hat Vermittlungsprovisionen an das Einzelunternehmen Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien geleistet, die rätierlich auf einen Zehn-Jahres-Zeitraum aufzuteilen sind, da diese im Falle einer Stornierung des vermittelten Vertrages anteilig erstattet werden.

Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft ist als IMMOVATION Immobilien Handels AG beim Handelsregister des Amtsgericht Kassel unter der Register-Nummer HRB 6062 eingetragen.

Das Grundkapital der Aktiengesellschaft in Höhe von Euro 52.000.00 ist in voller Höhe eingezahlt. Es ist eingeteilt in 26.000 Stückaktien zum jeweiligen Nennwert von Euro 2,00. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Aktionäre der Gesellschaft sind HErr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (19.501 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (6.499 Aktien).

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2004 sind die Steuernachzahlungen sowie die zu erwarteten Kosten der externen Buchhaltung, Jahresabschlusserstellung und -prüfung zurückgestellt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betreffen im wesentlichen die Abschlusszahlung aus der typisch stillen Beteiligung, die noch nicht ausgeschütteten Gewinne der Genussrechtsinhaber sowie die Provisionsabrechnung für den Monat Dezember 2004 an die Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien.

Sonstige Pflichtangaben

Durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer

Es wurden im Geschäftsjahr 2004 die beiden Vorstandsmitglieder als Arbeitnehmer beschäftigt.

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann,
Kassel, Kaufmann

Matthias Adamietz,
Kassel, Versicherungs- und Immobilienkaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl.-Ing. Wolf Walter
Niestetal, Kaufmann (Vorsitzender)

Dr. Heidemarie Krüger,
Kassel, Personalberaterin (stellv. Vorsitzende)

Dirk Lassen-Beck,
Kassel, Kaufmann (stellv. Vorsitzender)

Gewinnverwendungsbeschluss

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates und des Vorstandes beschloss die Hauptversammlung am 13. Juni 2005 den Jahresüberschuss zum 31.12.2004 in Höhe von Euro 2.244,17 und den Bilanzgewinn aus den Vorjahren in Höhe von insgesamt Euro 5.856,60 auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus beschloss die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2004 eine Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in Höhe von 12 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital, welche am 20. Juni 2005 ausgezahlt wurde.

Lagebericht für die Bilanz 2004

I. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2004 wurde per 31. Dezember 2004 eine Zeichnungssumme von 1.263.500,00 EUR Genussrechtskapital plazierte. Am 28.02.2005 lag das plazierte Kapital bei ca. 1.500.000,00 EUR.

1. Vertrieb Genussrechts-Kapital

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2004 konnten diverse Verträge mit namhaften Beratern und Vertriebspartnern durch den Exklusiv-Vertriebspartner Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien geschlossen werden. Der Aufbau des Vertriebes wird begleitend unterstützt durch gezielte Anzeigenkampagnen, regelmäßige Newsletter und positive Medien- & Presseberichte. Für den Relaunch der firmeneigenen Internetseite wurden bereits im Februar 2005 entsprechende Verträge mit einer Marketing-Agentur geschlossen.

Hauptaufgabe im ersten Halbjahr 2005 wird sein, neben dem weiterhin verstärkten Aufbau von Vertriebspartnern und -gruppen, regional, vornehmlich in den Ballungszentren, Vertriebskoordinatoren zur Gewinnung weiterer Vertriebspartner zu implementieren.

2. Vertrieb Handelsimmobilien

Im Zuge der Gespräche zur Vertriebspartnergewinnung für die Plazierung der Genussrechts-Kapital-Emission konnten bereits vielfache Kontakte für den Vertrieb der Handelsimmobilien geknüpft werden. Diverse Vertriebspartner stehen für den Abverkauf der Handelsimmobilien bzw. Wohneinheiten auf Abruf zur Verfügung. Mit dem Vertrieb von Handelsimmobilien ist im 3. Quartal 2005 zu rechnen.

3. Handelsprojekte / Due Diligence

Am 31.05.2004 konnte ein Arbeitsgemeinschafts- & Kooperationsvertrag "Friedrich-Ebert-Straße 120, 34119 Kassel" mit der Firma Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien geschlossen werden. Die IMMOVATION AG konnte damit prospektgemäß ihr erstes Handelsprojekt beginnen. Geplant ist die Projektierung eines Wohn- & Geschäftshauses mit Abverkauf in Einzeleigentum, aufgrund der bereits geführten Gespräche ist der Verkauf als Gesamtprojekt an einen institutionellen Investor eher wahrscheinlich.

Sichtungen von weiteren geeigneten Handelsimmobilien im Rhein-Main- sowie Rhein-Ruhr-Gebiet wurden bzw. werden durchgeführt. Erste vielversprechende Handelsobjekte befinden sich zur Zeit in der Bewertung, entsprechende Verhandlungen mit Maklern und Verkäufern werden begleitend geführt. Im Rahmen von Zwischenfinanzierungsgesprächen werden die Projekte bei Banken und Sparkassen zur Einwertung und Finanzierung präsentiert.

4. Typisch stille Beteiligungen

Aufgrund einer zukunftsweisenden strategischen Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG und der angeschlossenen Unternehmensgruppe "Finanzdienstleistungs-Center" Kassel, wurde zur weiteren Stärkung der Präsenz am Kapital- und Finanzdienstleistungsmarkt die Gründung einer AG & Co. 1. KG sowie einer Wohnungsbaugenossenschaft beschlossen. Die benötigten finanziellen Mittel für die Konzeption und das Vertriebsmarketing dieser Neuemissionen wurden im Wege einer typisch stillen Beteiligung zur Verfügung gestellt.

Der Beteiligungsvertrag sieht dabei eine Mindestrendite für die IMMOVATION Immobilien Handels AG in Höhe von 12,5 % p.a. vor, welche für das Jahr 2004 bereits in voller Höhe geleistet wurde.

5. Vorstand und Aufsichtsrat

In der 4. Aufsichtsratssitzung vom 12. August 2004 wurde vorgeschlagen:

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Matthias Adamietz (Vorsitzender) und Frau Sabine Bergmann werden zum 30. September 2004 abberufen.

Frau Dr. Heidemarie Krüger und Herr Dirk Lasen-Beck werden als neue Mitglieder des Aufsichtsrates ab 01. Oktober 2004 berufen.

Herr Dipl.-Ing. Wolf Walter übernimmt ab 01. Oktober 2004 den Vorsitz des Aufsichtsrates, Frau Dr. Heidemarie Krüger und Herr Dirk Lasen-Beck werden jeweils stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende.

Die anschließend stattfindende Hauptversammlung der IMMOVATION Immobilien Handels AG hat diesen Vorschlägen zugestimmt.

Durch den Aufsichtsrat wurde in der Sitzung vom 12. August 2004 beschlossen:

Zum weiteren, alleinvertretungsberechtigten Vorstandsmitglied der Gesellschaft wird mit Wirkung ab 01. Oktober 2004 Herr Matthias Adamietz bestellt. Herr Adamietz soll zukünftig für den Bereich Vertrieb verantwortlich zeichnen.

Mit diesen Wahlen wurde dem key-man-Problem im Vorstand und gleichzeitig der personellen Entflechtung innerhalb des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Die Wahlen haben im Aufsichtsrat wie im Vorstand zu einer hervorragenden personellen Besetzung und Neustrukturierung geführt.

6. Ertragssituation und Ausschüttung für 2004

Das Unternehmen befindet sich derzeit noch in der Aufbauphase, daher wurden Umsätze im Kerngeschäft bisher noch nicht getätigt (siehe Punkt I. 2.). Dennoch wurden bereits außerordentliche Erträge erwirtschaftet.



Bezogen auf das gewichtete Genussrechtskapital kann für das Geschäftsjahr 2004 eine Ausschüttung von 12 % p.a. gewährt werden, welche bereits im 2. Quartal 2005 an die Genussrechtshaber ausgezahlt wird.

7. Eigenkapital-Rendite

Laut Wirtschaftsprüfer-Testat vom 13. Januar 2005 beträgt bei den 41 Handelsprojekten der Unternehmensgruppe IMMOVATION Immobilien Handels AG und "Finanzdienstleistungs-Center" Kassel von 1990 - 2004 die durchschnittliche Eigenkapital-Rendite pro Projekt 100,27 % und die durchschnittliche Gesamtkapital-Rendite pro Projekt 16,10 % bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von 4 bis 20 Monaten.

In Anbetracht des derzeitigen Käufermarktes für Immobilienprojekte sind auch in Zukunft derartige Renditen möglich.

II. Risikobericht

Der Immobilienmarkt befindet sich seit Jahren in einer Konsolidierungsphase und auf einem Niedrigstkaufpreisniveau, daher sind derzeit gesamtwirtschaftliche oder branchenspezifische Risiken über die bereits bekannten Risiken hinaus nicht zusätzlich erkennbar bzw. nicht absehbar.

Um zukünftig Risiken im Investitions- und Finanzierungsbereich noch weiter zu vermindern bzw. auszuschließen, wird mit der Konzeptionierung von Kapitalmarkt-Emissionen in Form einer KG-Beteiligung und einer Wohnungsbaugenossenschaft zusätzlich begleitend zur Genussrechtskapital-Emission begonnen.

III. Nachtragsbericht

1. IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

Bereits im Dezember 2004 wurde die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG mit

Sitz in München gegründet. Unternehmenszweck sind wie bei der Genussrechtskapital-Emission der IMMOVATION Immobilien Handels AG der Immobilienhandel und die Beteiligung an anderen branchengleichen Unternehmen bzw. an deren Geschäften.

Zielgruppe: Einmalanleger ab einer Beteiligungssumme von 20.000,00 EUR.

2. IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG

Geplant ist im 2. Quartal 2005 die Gründung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in München. Unternehmenszweck wird die vermögensverwaltende Bestandshaltung von Immobilien, überwiegend mit wohnwirtschaftlichem Charakter, sein.

Zielgruppe: Ratensparer mit Ansparplänen nach dem 5. Vermögensbildungs-Gesetz

3. Genussrechts-Kapital IMMOVATION Immobilien Handels AG

Nach Abschluss der Arbeiten für die Bilanz 2004 konnte begleitend mit der Aktualisierung der Unterlagen für die 2. Auflage des Emissions-Prospektes "Genussrechts-Kapital IMMOVATION Immobilien Handels AG" begonnen werden. In Abstimmung mit den Rechtsanwälten und Wirtschaftsprüfern sowie den externen Beratern wird die aktualisierte Neufassung im 2. Quartal 2005 bei der BaFin zur Prüfung vorgelegt. Der Prospekt wird dafür auch hinsichtlich des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes und der zugehörigen Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung überprüft und angepasst.

IV. Prognosebericht

Vorstand und Aufsichtsrat gehen von einem weiterhin positiven Verlauf in Bezug auf die Platzierung des Genussrechtskapitals und eine damit verbundene Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft aus.

Nach Aufnahme des operativen Geschäftes ab dem 3. Quartal 2005 werden die prospektierten Erträge voraussichtlich erwirtschaftet.

Eine Ausschüttung von mindestens 7 % bezogen auf das gewichtete Genussrechtskapital 2005 im 2. Quartal 2006 kann aus heutiger Sicht somit prospektgemäß erfolgen.

V. Forschungs- & Zweigniederlassungsbericht

Hier sind jeweils keine Angaben erforderlich.

VI. Schlußbemerkungen und Ausblick

Marktforschungs- und Zeitungsberichten zufolge zieht der Kapitalanlagemarkt für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien in Bezug auf Nachfrage und Absatz bereits wieder deutlich und nachhaltig an.

Die Vermögensvorsorge- und Rentenpolitik der Bundesregierung sorgen für eine starke Verunsicherung in die finanzielle Altersvorsorge-Zukunft bei der Bevölkerung. Insofern findet wieder eine verstärkte Flucht in Sachwerte bzw. Wohnimmobilien statt. Derzeit noch "geparkte" Liquidität wird immer verstärkter für Investitionen in der Immobilienwirtschaft genutzt. Die (eigengenuzte) Wohnimmobilie ist immer noch die beste Altersvorsorge.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat diesen Trend bereits rechtzeitig erkannt und kann somit dem Anleger mit ihren Verbundpartnern alle Profit-Phasen der Wertschöpfungskette bei Immobilien-Investitionen anbieten.

Kassel, den 03. März 2005

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
- Vorstand -

Kapitel 4 - Prognosen

Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung

- INVESTITIONSGRUNDLAGEN
- PLANUNGSPRÄMISSEN UND VORGABERISIKEN
- KOSTENBELASTUNG DES EMISSIONSVOLUMENS
- ERTRAGSGEGMENTE

Investitionsgrundlagen

Das unternehmerische Tätigkeitsfeld der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Projektierung und der Vertrieb von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien.

Die **Investitionspolitik** wird bestimmt durch das Verbot der Spekulation, d. h. der Erwerb von Investitionsgütern wird nicht in einer unbegründeten Hoffnung auf einen Zufallserfolg vorgenommen werden. Deshalb setzen vorerst alle Investitionen und Anlagen über Euro 1.000.000,- regelmäßig die Zustimmung des Aufsichtsrates voraus.

Bei seiner **Anlagepolitik** hat der Vorstand auch die Deckung von Mittelherkunft und Kapitalrückfluss (Ablauf der Genussrechts-Beteiligungen und Rückzahlung des Genussrechts-Kapitals) sowie die Amortisation der Investitionen zu beachten. Daher wird die IMMOVATION Immobilien Handels AG einen Teil der Einlagen in kurz- bis mittelfristigen Geldmarktanlagen, Wertpapieren sowie in Festgeldanlagen vorhalten. Auf diese Weise soll die Liquiditätsslage der Gesellschaft gelenkt und gesichert werden.

Die Kosten aus der Investition in Immobilien (z.B. als Betriebsstätten) schließen insbesondere Zinsaufwendungen von bis zu 6 % p.a. durchschnittlich nominal aus dem Fremdkapitaleinsatz zur Objektfinanzierungen. Die Kosten für die Absetzung für Abnutzung (AfA) sowie die Kosten der Instandhaltung, der Bewirtschaftung und Objektverwaltung werden aufgrund des systembedingten Immobilienhandels nicht berücksichtigt.

Beim **Erwerb von Unternehmensbeteiligungen** wird der Vorstand insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen und der sonstigen Mittelverwendung achten.

Für **Beteiligungen an zukunftssträchtigen Unternehmen** wird ein durchschnittlicher jährlich erzielbarer Bruttoertrag von mindestens 8 % veranschlagt. Zudem wird ein angemessener Wertzuwachs der Anlagegüter von 2 % aus einer kontinuierlichen Umsatzsteigerung bei relativer Kostenminimierung (= Ertragsoptimierung) p.a. erwartet.

Das Gesamtziel der unternehmerischen Tätigkeit besteht darin, materielle Anlagegüter durch Eigenentwicklung sowie durch Erwerb (und gegebenenfalls Weiterveräußerung) zu schaffen und gewinnorientiert einzusetzen, damit das Vermögen der Gesellschaft ausgebaut und die Ertragslage des Unternehmens gesteigert werden kann. Auf der Basis zusätzlicher Erträge aus Kooperationsverträgen wurden die Finanz-, Liquiditäts- und Ergebnispläne unter Beachtung der Prämissen des Kapitalzuflusses aus dem hier angebotenen Emissionsvolumen innerhalb der Jahre 2005 bis 2014 erarbeitet.

Die Aufnahme weiteren Kapitals in den nachfolgenden Jahren wäre erforderlich, um gegebenenfalls das Investitionskapital und die daraus fließenden Erträge sowie die Deckungsbeitragskosten in eine optimale Relation zur Erzielung von Gewinnen zu bringen.

Planungsprämissen und Vorgaberisiken

Die Unternehmenszielplanung der IMMOVATION Immobilien Handels AG wird jeweils in Form **einer Vorgabe** für die künftig zu erwartende Geschäftsentwicklung erarbeitet. Die langfristigen **Plandaten** über den hier dargestellten Zehnjahreszeitraum tragen alle **Unsicherheiten** und **Unwägbarkeiten** zukünftiger Entwicklungen. Sie geben jedoch ein Bild darüber ab, welche unternehmerischen Ziele sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG für die Jahre 2005 bis 2014 gesteckt hat. Hiernach kann auch der Genussrechts-Inhaber in seiner unternehmerischen Verbindung zur IMMOVATION Immobilien Handels AG die Perspektiven des Unternehmens für sich selbst beurteilen. Gleichzeitig dient diese Zielplanung dem Anleger als Grundlage für die angestrebten Ertragsaussichten seiner Beteiligung.

Kostenbelastung des Emissionskapitals

Die von der IMMOVATION Immobilien Handels AG entwickelten Wirtschaftsplanungen berücksichtigen, dass das aus der Emission zur Verfügung stehende Kapital mit einer Beschaffungskostenquote belastet ist, so dass die Nettoinvestitionen (ca. 90 %) bezogen auf das Nominalkapital (100 %) einen erhöhten Ertrag erwirtschaften müssen, um die angestrebten Renditen zu erzielen. Darüber hinaus basieren Ausschüttungen an Genussrechts-Inhaber nicht auf der Aufnahme weiterer Genussrechts-Inhaber, sondern allein auf Ergebnissen des operativen Geschäfts. Um dies sicherzustellen, gilt für alle Ausschüttungen/Entnahmen ein Liquiditätsvorbehalt und ein Unterbilanzvorbehalt.

Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung

Ertragssegmente

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG arbeitet auf der Grundlage bestehender mittelfristiger Finanz- und Liquiditätspläne. Diese Planungen haben die vorstehenden Anlage- und Investitionsprinzipien sowie die Zielgrößen zum Mittelzufluss als rechnerische Grundlagen. Die Erträge und späteren Gewinne werden hauptsächlich in drei Unternehmenssegmenten erzielt:

- (a) Immobilienhandel,
- (b) Projektierung und Vertrieb von Kapitalanlagen,
- (c) Unternehmensbeteiligungen

Die zukünftig erwarteten Gewinne der Gesellschaft resultieren aus der Anlage des Kapitals der IMMOVATION Immobilien Handels AG und des Genussrecht-Kapitals. Diese Erträge sollen im Wesentlichen die voraussichtlichen Investitions- und Vorlaufkosten für das aufzunehmende Genussrechts-Kapital, die Marketing-, Beratungs- und Prospektkosten etc. sowie den Vorfinanzierungsaufwand aus der Durchführung von Dienstleistungen ausgleichen.

Trotz erheblicher Unterschreitung des ab 2003 geplanten, aber erst ab Januar 2004 einsetzenden Mittelzuflusses aus der Plazierung der Genussrechtskapital-Emission konnte der Vorstand die Gesellschaft bereits ab 2003 in die Gewinnzone führen. Für das Geschäftsjahr

2004 konnte der Gewinn sogar soweit gesteigert werden, dass die erste Ausschüttung in Höhe von 12 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital an die Genussrechtsinhaber geleistet werden konnte. Die erarbeiteten Werte der Unternehmenszielplanung (Zielvorgabe) der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind nachfolgend in einem tabellarischen Überblick dargestellt und anschließend näher erläutert.

Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung (Prognose)

Kapitalentwicklung	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Grundkapital (zzgl. Rücklagen/Agio)	154.471	306.499	491.482	711.505	968.359	1.262.639
+ Genusssrechts-Kapital	2.000.000	5.000.000	8.000.000	11.000.000	14.000.000	17.000.000
+ Fremdkapital	1.000.000	2.500.000	4.000.000	5.500.000	7.000.000	8.500.000
= Gesamtkapital	3.154.471	7.806.499	12.491.482	17.211.505	21.968.359	26.762.639
Gewinn- und Umsatzentwicklung	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Umsatzerlöse	600.000	4.130.000	10.325.000	16.520.000	22.715.000	28.910.000
+ sonstige betriebliche Erträge (Liq.-Zins/Mieten/Bestandsveränderung)	3.068.750	5.018.750	5.375.000	5.731.250	6.087.500	6.443.750
- Materialaufwand (Kaufpreise/Renovierung & Sanierung/Ankauf-NK)	2.950.000	7.375.000	11.800.000	16.225.000	20.650.000	25.075.000
- Personalaufwand	120.000	150.000	180.000	210.000	210.000	210.000
- Abschreibungen (Vertrieb/Büro-Orga/Marketing)	0	0	0	0	0	0
= Betriebsergebnis	128.750	297.750	1.155.000	2.012.250	2.899.500	3.786.7500
+ Beteiligungserträge	50.000	60.000	60.000	70.000	80.000	100.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	20.000	50.000	120.000	165.000	210.000	255.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	158.750	307.750	1.095.000	1.917.250	2.769.500	3.631.7500
- Grundausschüttung Genußrechtsinhaber	105.000	245.000	455.000	665.000	875.000	1.085.000
= Jahresüberschuß vor Steuern	53.750	62.750	640.000	1.252.250	1.894.500	2.546.750
- Gewerbesteuer	20.188	35.198	164.825	301.103	443.080	586.958
- Körperschaftsteuer	8.854	7.268	125.351	250.913	382.885	516.993
= Zu verteilende Gewinne auf Mitunternehmer	24.709	20.284	349.824	700.235	1.068.535	1.442.799
Gewinnanteil Genusssrechts-Inhaber (45% Übergewinnbeteiligung)	11.119	9.128	157.421	315.106	480.841	649.260
Gewinnanteil AG-Gesellschafter	11.119	9.128	157.421	315.106	480.841	649.260
Gewinnanteil Unternehmen (10% Rücklage/Agio)	2.471	2.028	34.982	70.023	106.854	144.280
Liquiditätsentwicklung	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Jahresüberschuss	24.709	20.284	349.824	700.235	1.068.535	1.442.799
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
- nicht liquiditätswirksame Erträge	0	0	0	0	0	0
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	24.709	20.284	349.824	700.235	1.068.535	1.442.799
Einzahlungen Aktionäre	0	0	0	0	0	0
- Auszahlungen Aktionäre	11.119	9.128	157.421	315.106	480.841	649.260
+ Einzahlungen Genusssrechts-Inhaber	2.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
- Auszahlungen Genusssrechts-Inhaber	11.119	9.128	157.421	315.106	480.841	649.260
= Cash-Flow Finanzierung	1.977.762	2.981.744	2.685.159	2.369.789	2.038.318	1.701.481
= Summe Cash-Flow	2.002.471	3.002.028	3.034.982	3.070.023	3.106.854	3.144.280
+ verfügbare liquide Mittel alt	52.000	2.154.471	5.306.499	8.491.482	11.711.505	14.968.359
= verfügbare liquide Mittel neu	2.154.471	5.306.499	8.491.482	11.711.505	14.968.359	18.262.639

Hinweis: Die Unternehmenszielplanung beschreibt die unternehmerischen Zielvorgaben der künftigen Geschäftsentwicklung und stellt insoweit eine subjektive Zielvorstellung dar. Wie bei jeder Zukunftsdarstellung bestehen auch bei der Unternehmenszielplanung Abweichungsunsicherheiten in negativer wie auch in positiver Hinsicht. Den Unwägbarkeiten wurde jedoch dadurch begegnet, dass die Annahmen dieses langfristigen Ausblicks auf Zahlen und Planungswerten beruhen, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung als realistisch einzustufen sind.

Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung (Prognose)

Kapitalentwicklung	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
Grundkapital (zzgl. Rücklagen/Agio)	1.593.152	1.825.169	2.057.186	2.289.204	2.521.221
+ Genusssrechts-Kapital	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
+ Fremdkapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
= Gesamtkapital	31.593.152	31.825.169	32.057.186	32.289.204	32.521.221
Gewinn- und Umsatzentwicklung	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
Umsatzerlöse	35.105.000	41.300.000	41.300.000	41.300.000	41.300.000
+ sonstige betriebliche Erträge (Liq.-Zins/Mieten/Bestandsveränderung)	6.800.000	2.375.000	2.375.000	2.375.000	2.375.000
- Materialaufwand (Kaufpreise/Renovierung & Sanierung/Ankauf-NK)	29.500.000	29.500.000	29.500.000	29.500.000	29.500.000
- Personalaufwand	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
- Abschreibungen	0	0	0	0	0
- sonstige betriebliche Aufwendungen (Vertrieb/Büro-Orga/Marketing)	7.521.000	8.310.000	8.310.000	8.310.000	8.310.000
= Betriebsergebnis	4.674.000	5.655.000	5.655.000	5.655.000	5.655.000
+ Beteiligungserträge	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.474.000	5.455.000	5.455.000	5.455.000	5.455.000
- Grundausschüttung Genußrechtsinhaber	1.295.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000
= Jahresüberschuß vor Steuern	3.179.000	4.055.000	4.055.000	4.055.000	4.055.000
- Gewerbesteuer	727.035	903.450	903.450	903.450	903.450
- Körperschaftsteuer	646.828	831.379	831.379	831.379	831.379
= Zu verteilende Gewinne auf Mitunternehmer	1.805.137	2.320.171	2.320.171	2.320.171	2.320.171
Gewinnanteil Genusssrechts-Inhaber (45% Übergewinnbeteiligung)	812.311	1.044.077	1.044.077	1.044.077	1.044.077
Gewinnanteil AG-Gesellschafter	812.311	1.044.077	1.044.077	1.044.077	1.044.077
Gewinnanteil Unternehmen (10% Rücklage/Agio)	180.514	232.017	232.017	232.017	232.017
Liquiditätsentwicklung	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
Jahresüberschuss	1.805.137	2.320.171	2.320.171	2.320.171	2.320.171
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	0	0	0	0	0
- nicht liquiditätswirksame Erträge	0	0	0	0	0
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	1.805.137	2.320.171	2.320.171	2.320.171	2.320.171
Einzahlungen Aktionäre	0	0	0	0	0
- Auszahlungen Aktionäre	812.311	1.044.077	1.044.077	1.044.077	1.044.077
+ Einzahlungen Genusssrechts-Inhaber	3.000.000	0	0	0	0
- Auszahlungen Genusssrechts-Inhaber	812.311	1.044.077	1.044.077	1.044.077	1.044.077
= Cash-Flow Finanzierung	1.375.377	-2.088.154	-2.088.154	-2.088.154	-2.088.154
= Summe Cash-Flow	3.180.514	232.017	232.017	232.017	232.017
+ verfügbare liquide Mittel alt	18.262.639	21.593.152	21.825.169	22.057.186	22.289.204
= verfügbare liquide Mittel neu	21.593.152	21.825.169	22.057.186	22.289.204	22.521.221

Ausführliche Planbilanzen können von ernsthaft
interessierten Kapitalanlegern nach Terminabsprache
in den Geschäftsräumen der Gesellschaft
eingesehen werden.

Erläuterungen zur Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung

- UNTERNEHMENSFINANZIERUNG
- INVESTITIONSENTWICKLUNG
- UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG
- ENTWICKLUNG DER BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN
- LIQUIDITÄTSPLANUNG

Einleitung

Bei den vorstehenden Zahlen handelt es sich um durchschnittliche Planzahlen. Falls die kalkulierten Kosten sich als zu niedrig erweisen sollten oder zusätzliche nicht einkalkulierte Kosten anfallen würden und diese Mehrbelastungen nicht durch zusätzliche Erträge ausgeglichen werden könnten, würde dies zu einer Verschlechterung des Jahresüberschusses und somit auch der Gewinnanteile führen.

Sollten anlagefähige Mittel nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, würde sich das Ergebnis ebenfalls verschlechtern, da die Fixkosten (z. B. Personalkosten) relativ stark ins Gewicht fielen.

Die angegebenen Planzahlen haben keinen Prognosecharakter, sondern stellen anzustrebende Zielergebnisse dar, die durch ständige Plankontrolle in Soll- und Ist-Vergleichen abzuarbeiten sind. Die Erlöse und Erträge wurden nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip mit Sicherheitsabschlägen reduziert. Die Kosten und Aufwendungen wurden nach dem gleichen Vorsichtsgebot mit entsprechenden Aufschlägen bedacht, so dass bei der Ausweisung der Planerträge ein Sicherheitspotenzial vorhanden ist.

Unternehmensfinanzierung

Die mit diesem Emissionsprospekt angebotene Beteiligungstranche in Höhe von Euro 20.000.000,- soll bis zum Jahresende 2011 voll-

ständig platziert werden. Unter Berücksichtigung der angestrebten Mischung von Einmal- und Rateneinlagen plant die IMMOVATION Immobilien Handels AG ab dem Jahr 2006 mit einem durchschnittlichen, jährlichen Mittelzufluss in Höhe von ca. EURO 3.000.000,-. Unvermeidbare Vertragsstornierungen sowie der Ablauf bzw. die Kündigung von Verträgen mit einer Mindestvertragsdauer von 1, 2 oder 5 Jahren sollen durch entsprechende Neuplatzierungen ausgeglichen werden. Zudem strebt der Vorstand an, das Grundkapital der Gesellschaft ebenfalls schrittweise zu erhöhen.

Investitionsentwicklung

Die Höhe des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals hängt insbesondere davon ab, in welchem Umfang Einlagen von Genussrechts-Beteiligten geleistet werden, also in welcher Höhe Einlageverpflichtungen übernommen und wie diese Verpflichtungen erfüllt werden. Erhaltene Agiobeträge stehen für Investitionszwecke nicht zur Verfügung, da diese voll zur Deckung der Emissionskosten dienen.

Angestrebt wird eine Vollinvestition des Genussrechts-Kapitals, unterstützt durch eine Fremdkapitalaufnahme. Die Fremdkapital-/Darlehensquote soll 80 % des Gesamtinvestitionskapitals nicht übersteigen. Angestrebt wird eine Fremdkapital-/Darlehensquote von 60 % des Gesamtinvestitionskapitals, um bei den kreditgebenden Banken den günstigen Zins des 1. Beleihungs-

auslaufes zu erhalten. Die Kalkulationen gehen von einem Nominalzins in Höhe von 6 % bei der Aufnahme von Fremdkapital aus.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Mit den geplanten Investitionen werden für die IMMOVATION Immobilien Handels AG Erlöse erzielt; dies sind z. B. Verkaufserlöse, Mieterträge oder Finanzanlageerträge. Soweit die Erträge nicht zur Begleichung der Kosten eingesetzt werden müssen, werden Gelder sogleich reinvestiert, so dass aus diesen Überschüssen weitere anlagefähige Mittel zur Verfügung stehen.

Den wesentlichen Teil ihrer Umsätze wird die IMMOVATION Immobilien Handels AG aus dem Handel mit Immobilien erzielen. Hierbei kalkuliert sie mit einem Handelsaufschlag von etwa 40 % bezogen auf den Teilmaterialeinwand (Kaufpreis der Immobilie + Renovierungs- und Sanierungskosten + Ankaufsnebenkosten).

Das Wirtschaftsprüfer-Testat vom 13.01.2005 für die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalrendite von 100,27 % und einer Gesamtkapitalrendite von 16,10 % ist Beleg für diesen äußerst vorsichtig kalkulierten Handelsaufschlag von nur 40 %.

Erläuterungen zur Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung

Entwicklung der betrieblichen Aufwendungen

Die operative Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG sieht den Umschlag der Immobilien innerhalb eines Jahres vor. Daher unterliegen dem geplanten Materialaufwand neben den Kosten für die Renovierung und Sanierung der Wohneinheiten auch die Anschaffungskosten der Immobilien.

Der Unternehmenszielplanung liegen bei der Planung der zukünftigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen marktübliche Vertriebsprovisionen sowie angemessene Marketing- und Organisationskosten zu Grunde.

Entwicklung Beteiligungs- und Zinsergebnis

Die Gesellschaft geht derzeit davon aus, dass sie bei einer Fremdkapitalquote von 60 % je Investitionsobjekt das aufgenommene Fremdkapital mit durchschnittlich 6 % zu verzinsen hat. Grundausschüttungen ab 2005 und für die Folgejahre in Höhe von 7 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital sind zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe als gesichert anzusehen.

Liquiditätsplanung

Die Unternehmensliquidität wurde geplant unter Berücksichtigung einer entsprechenden jährlichen Zielgröße zum Mittelzufluss. Im Rahmen der Liquiditätsrechnung wird der cash-flow aus Investitionen, der cash-flow aus dem operativen Geschäft sowie der cash-flow aus Finanzierungstätigkeit den Planungszahlen zugrunde gelegt. Dabei achtet der Vorstand besonders darauf, dass die gegenüber den Anlegern versprochenen Leistungen stets erfüllt werden können. Nach den Planungen ist zudem vorgesehen, dass die Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG in der Gesellschaft angemessene Rücklagen bilden werden. Die liquiden Mittel der Gesellschaft werden vorrangig zur Finanzierung

des Umlaufvermögens, also den Ankauf von Immobilien, verwendet.

Die Liquiditätsreserve (2,5 % des Genussrechts-Kapitals) sowie das nicht in Immobilien gebundene bzw. verwendete Genussrechts-Kapital wird mit einer konservativen Anlagepolitik z. B. auf Termin- oder Festgeldkonten angelegt.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG bildet eine jährliche Gewinn-Rücklage in Höhe von 10 % der zu verteilenden Gewinne.



Worst-Case-planung

Unternehmensfortbestand bei negativen Entwicklungen

Die Gesellschaft ist der festen Überzeugung, dass das von ihr entwickelte Unternehmenskonzept sich am Markt erfolgreich durchsetzen wird und für das Unternehmen entsprechende Gewinne erwirtschaftet werden können. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass aufgrund mangelnden Mittelzuflusses oder allgemein wirtschaftlich negativer Tendenzen nicht die Ziele erreicht werden können, die sich das Unternehmen gesteckt hat. Um im Extremfall das Unternehmen fortführen zu können, wurden worst-case-Pläne entwickelt, in denen insbesondere ggf. notwendige höhere Finanzierungskosten, eine weniger dynamische Unternehmensexpansion

sowie weitere Umstrukturierungsmaßnahmen mit den jeweiligen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage des Unternehmens erarbeitet wurden. Diese Planungen gehen in jedem Fall von der Fortführung des Unternehmens bei einer zeitlichen Streckung der im Normalfall zu erwartenden Unternehmensentwicklung aus. Insoweit berücksichtigen diese Planungen auch ggf. reduzierte Erträge für die Kapitalanleger.

Ein Worst-Case-Plan geht für das operative Geschäft der Gesellschaft zum einen mit marginalen Absatzzahlen gegen Null gehend und zum anderen mit geringeren umsatzabhängigen Kosten unter Beibehaltung der Fixkosten aus.

Übertragen auf die Geschäftsfelder der Gesellschaft würde dies das Halten der Immobilien-

projekte bedeuten bei gleichzeitiger Erwirtschaftung der Erträge lediglich aus den Mieteinnahmen der im Umlaufvermögen befindlichen Immobilien bzw. aus den Einnahmen und Erträgen der Projekt-Vorfinanzierungen bzw. der Unternehmensbeteiligungen.

Selbst bei nur minimalem Platzierungserfolg dieser Kapitalmarktemission ist daher das Unternehmen in der Lage, auch den (ggf. wenigen) Kapitalanlegern eine langfristige Entwicklung ihres Beteiligungskapitals zu ermöglichen. Ein Unternehmens- und Anlegerbeteiligungserfolg ist also auch bei sehr geringer Eigenkapitalzufuhr durch Genussrechts-Beteiligte möglich und erzielbar. In jedem Fall wäre das Unternehmen keineswegs in seinem Bestand gefährdet.

Prognose

	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
+ sonstige betriebliche Erträge	3.068.750	5.018.750	5.375.000	5.731.250	6.087.500
- Materialaufwand	2.950.000	4.425.000	4.425.000	4.425.000	4.425.000
- Personalaufwand	120.000	150.000	180.000	210.000	210.000
- Abschreibungen	0	0	0	0	0
- sonstige betriebliche Aufwendungen	350.000	500.000	500.000	500.000	500.000
= Betriebsergebnis	-351.250	-56.250	270.000	596.250	952.500
+ Beteiligungserträge und -aufwendungen	0	0	0	0	0
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	30.000	150.000	240.000	330.000	420.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-381.250	-206.250	30.000	266.250	532.500
+/- außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0	0	0	0
= Jahresüberschuß vor Steuern	-381.250	-206.250	30.000	266.250	532.500

	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
+ sonstige betriebliche Erträge	6.443.750	6.800.000	2.375.000	2.375.000	2.375.000
- Materialaufwand	4.425.000	4.425.000	0	0	0
- Personalaufwand	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
- Abschreibungen	0	0	0	0	0
- sonstige betriebliche Aufwendungen	500.000	500.000	50.000	50.000	50.000
= Betriebsergebnis	1.308.750	1.665.000	2.115.000	2.115.000	2.115.000
+ Beteiligungserträge und -aufwendungen	0	0	0	0	0
- Zinsaufwendungen	510.000	600.000	600.000	600.000	600.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	798.750	1.065.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000
+/- außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0	0	0	0
= Jahresüberschuß vor Steuern	798.750	1.065.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000

Kapitel 5 - Genussrechte

Die Genussrechte im Überblick

- RECHTSVERHÄLTNISSE ■ AUSGABEKURS, AGIO
- ERGEBNISBETEILIGUNG, GRUNDAUSSCHÜTTUNG
- LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG ■ ZAHLSTELLE
- MITWIRKUNGSRECHTE UND MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE
- NACHSCHUSS UND HAFTUNG DES GENUSSRECHTS-BETEILIGTEN
- BETEILIGUNGSENDE UND KAPITALRÜCKFLUSS ■ VORSORGEMASSNAHME

Grundlagen

Begriff und Inhalt der Genussrechte sind gesetzlich nicht definiert und bieten daher dem Emittenten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Genussrechte beinhalten Vermögensrechte, die in den jeweiligen Genussrechts-Bedingungen genannt sind. Generell handelt es sich um Gläubigerrechte, die auf einen Nominalwert lauten und mit einem Gewinnanspruch verbunden sind. Gesellschaftliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmrecht gewähren Genussrechte nicht.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG gibt 2.000.000 Stück vinkulierte, auf den Namen lautende Genussrechte.

Rechtsverhältnisse

Das Rechtsverhältnis der Genussrechts-Beteiligten basiert auf den im Kapitel 6 zu diesem Prospekt abgedruckten Genussrechts-Bedingungen und des jeweils dazugehörigen Zeichnungsscheins.

Die Genussrechts-Bedingungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind so ausgestaltet, dass das Genussrechts-Kapital bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG als Eigenkapitalersatz bilanziert werden kann. Dies bedeutet insbesondere, dass wesentliche Bestandteile der Genussrechts-Bedingungen nachträglich nicht geändert werden können und vorzeitige Rückzahlungen zurückzugewähren sind.

Die Ausstattung der Genussrechte

Der Nennbetrag der Genussrechte beträgt jeweils Euro 10,-. Die Genussrechte lauten auf den Namen des jeweiligen Zeichners und werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger erhalten jährlich einen Auszug über den Bestand der von ihnen gehaltenen Genussrechte.

Die Genussrechts-Inhaber sind verpflichtet, Namens-, Adress- oder andere für die Verwaltung der Genussrechte relevante Daten der Gesellschaft unverzüglich anzuzeigen.

Ausgabekurs, Agio

Der Ausgabekurs der Genussrechte erfolgt zum Nennbetrag (100 %) von jeweils Euro 10,-.

Neben der Nominaleinlage hat der Genussrechts-Beteiligte ein Agio als Abschlussgebühr zu leisten. Dieses Agio beträgt 5 % des Nennwertes des gezeichneten Genussrechts-Kapitals bei Einmal- bzw. 6 % bei Rateneinlagen. Das Agio wird als Abschlussgebühr ertragswirksam verwendet. Bei einer Mindestvertragsdauer von 1 bzw. 2 Jahren bei Einmaleinlagen entfällt das jeweilige Agio.

Ergebnisbeteiligung, Grundausschüttung

Die Beteiligung am Gewinn und Verlust regeln die §§ 3 und 4 der Genussrechts-Bedingungen. Die eingezahlten Genussrechte werden ab dem der Einzahlung folgenden Monat, für das laufende Geschäftsjahr also zeitanteilig, jährlich mit einer Mindestausschüttung in Höhe von 7 % des jeweiligen Nennbetrags verzinst (Grundausschüttung). Darüber hinaus sind die Genussrechte quotale an bis zu 45 % des auszuschüttenden Jahresergebnisses (Jahresüberschuss) der

IMMOVATION Immobilien Handels AG beteiligt (Überschussbeteiligung). Allerdings darf sich durch die Grundverzinsung kein Jahresfehlbetrag ergeben. Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung der Grundverzinsung nicht oder nicht ganz aus, so reduziert sich der auf das jeweilige Genussrecht entfallende Ausschüttungsbetrag entsprechend.

Es besteht ein Nachzahlungsanspruch für nicht oder nur teilweise bediente Mindestausschüttungen.

Weist die IMMOVATION Immobilien Handels AG in ihrem Jahresabschluss einen Verlust aus, so nehmen die Genussrechts-Inhaber am Verlust der IMMOVATION Immobilien Handels AG bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das Genussrechts-Kapital im Verhältnis zu den bilanzierten nicht besonders gegen Ausschüttung geschützten Eigenkapitalbestandteilen (z. B. Gewinn- und Kapitalrücklagen) anteilig vermindert wird. Im Verhältnis zu den besonders gegen Ausschüttung geschützten Eigenkapitalbestandteilen (z. B. gezeichnetes Kapital) wird das Genussrechts-Kapital vorrangig vermindert. Das gezeichnete Kapital wird also in jedem Fall nur letztangig an ggf. entstehenden Verlusten beteiligt. Die Rückzahlungsansprüche der Genussrechts-Inhaber reduzieren sich entsprechend.

Werden nach einer Teilnahme der Genussrechts-Inhaber am Verlust in folgenden Geschäftsjahren während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so ist aus diesen – nach Wiederauffüllung der besonders gegen Ausschüttung geschützten Eigenkapitalbestandteile und ggf. satzungsmäßiger Rücklagen – das Genussrechts-Kapital bis zum Nennbetrag wieder zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung (einschließlich einer Ausschüttung nach § 3) vorgenommen wird.



Laufzeit und Kündigung

Die Anlagedauer des Kapitals ist grundsätzlich unbestimmt. Eine Kündigung der Genussrechte kann jedoch sowohl vom Anleger wie von der IMMOVATION Immobilien Handels AG ausgesprochen werden. Der Investor kann zwischen einer Mindestvertragsdauer von 1, 2, 5 oder 10 Jahren wählen.

Die Kündigungsfristen betragen bei 1- und 2-jähriger Mindestvertragsdauer drei Monate, bei 5-jähriger Mindestvertragsdauer ein Jahr und bei 10-jähriger Mindestvertragsdauer zwei Jahre zum jeweiligen Vertragsende. Erfolgt keine Kündigung zum jeweiligen Vertragsende, so verlängert sich die Laufzeit für alle Mindestvertragsdauer-Varianten um jeweils ein weiteres Jahr. Die Kündigungsfristen bleiben davon jeweils unberührt.

Vertragswidrige Auflösung

Bei einer vorzeitigen vertragswidrigen Beendigung der Genussrechts-Beteiligung, die die Gesellschaft nicht zu vertreten hat oder bei Zahlungseinstellung schuldet der Genussrechts-Inhaber der Unternehmensträgerin neben dem Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung in Höhe von 12 % der gezeichneten Nominalanlage. Dem Genussrechts-Inhaber bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.

Weitere Kosten

Dem Anleger entstehen darüber hinaus mit dem Erwerb, der Verwaltung oder der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten. Es liegen auch keine Umstände vor, unter welchen der Anleger zu weiteren Leistungen, insbesondere Zahlungen, verpflichtet ist.

Nachrangigkeit

Die Forderungen aus den Genussrechten treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Rang zurück. Das Genussrechts-Kapital wird im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der IMMOVATION Immobilien Handels AG oder der Liquidation der IMMOVATION Immobilien Handels AG erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt.

Liquidationserlös

Die Genussrechte begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Gesellschaft.

Zahlstelle

Die Auszahlung der Ausschüttungen erfolgt durch Überweisung des jeweiligen Ausschüttungsbetrages mittels Überweisung auf das von den eingetragenen Genussrechts-Inhabern anzugebende Konto durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG (Zahlstelle) in eigener Durchführung. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen.

Ausschüttungstermine

Die Ausschüttungen auf die Genussrechte erfolgen nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr und sind grundsätzlich am 31. Juli eines jeden Jahres fällig.

Mitwirkungsrechte und Mittelverwendungskontrolle

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Geschäftsführung allein dem Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Dem Genussrechts-Beteiligten stehen grundsätzlich keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung zu.

Jedem Anleger ist der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Kurzfassung sowie der Abschlussvermerk des Abschlussprüfers über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung auszuhändigen.

Nachschuss und Haftung des Genussrechts Beteiligten

Eine unmittelbare Haftung des Genussrechts-Beteiligten besteht bereits von Gesetzes wegen nicht, soweit er seine Nominalanlage und das Agio erbracht hat. Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 und § 9 der Genussrechts-Bedingungen haftet jedoch die gesamte Vermögenseinlage für entstandene Verluste vorrangig vor unbefriedigten Ansprüchen von Gläubigern der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Insoweit sind im Insolvenzfall des Unternehmens auf die gezeichnete Nominalanlage und das Agio ausstehende Beträge z. B. von Ratenanlegern vor Zahlung der letzten Rate, unmittelbar auszugleichen. Nachschüsse über die Entrichtung der vereinbarten Einlagesumme hinaus sind nicht zu leisten (§ 4 der Genussrechts-Bedingungen).

Die Genussrechte im Überblick

Beteiligungsende und Kapitalrückfluss

Da die Laufzeit der Genussrechte nach den Bedingungen auf unbestimmte Dauer ausgestaltet sind, erfolgt die Rückzahlung der Genussrechts-Einlagen an die jeweiligen Genussrechts-Inhaber erst nach wirksamer Kündigung zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt. Das Genussrechts-Kapital wird an die Genussrechts-Inhaber zum bestehenden Buchwert zurückgezahlt. Unter dem Buchwert ist der Nennwert des Genussrechts zuzüglich noch nicht ausgeschütteter Gewinnanteile abzüglich etwaiger aufgelaufener und noch nicht wieder aufgeholter Verluste zu verstehen, soweit das bilanzierte Eigenkapital nicht unter die Summe der besonders gegen Ausschüttung geschützten Eigenkapitalbestandteile fällt. Hierzu wird auf § 5 der Genussrechts-Bedingungen verwiesen.

Verkauf, Vererbung der Beteiligung

Die auf den Namen lautenden Genussrechte sind grundsätzlich nicht veräußerbar, d. h. sie können nicht an Dritte verkauft oder übertragen werden (Vinkulierung). Ausnahmen gelten allein für die unentgeltliche Übertragung, die jedoch der Zustimmung der Gesellschaft bedarf. Im Falle des Todes des Namens-Genussrechts-Inhabers treten die Erben an dessen Stelle.

Handelbarkeit, Perspektive Börsennotierung

Da die Namens-Genussrechte nicht veräußert werden können, sind sie auch nicht handelbar. Insofern muss der Namens-Genussrechts-Inhaber bedenken, dass er vor Ablauf der Mindestvertragsdauer sowie der jeweiligen Kündigungsfristen nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen kann.

Im übrigen steht es der Gesellschaft frei, die Beschränkung der Handelbarkeit aufzuheben und die Genussrechte nach deren Verbriefung in Genussscheinen an einer Wertpapierbörse bzw. einer elektronischen Handelsplattform listen zu lassen.

Ein entsprechendes Listing hätte für den Anleger den Vorteil einer höheren Fungibilität seiner Geldanlage. Darüber hinaus bestünde die Aussicht, über Kurssteigerungen auch an der Vermögenswertentwicklung der Gesellschaft (mittelbar) teilzuhaben.

Im Fall einer Börsennotierung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates Änderungen der Genussrechts-Bedingungen, die nur die Fassung – insbesondere die Verbriefung – betreffen, insoweit vornehmen, wie dies für die Zulassung der Genussrechte zum Börsenhandel erforderlich ist.

Perspektive Wandlungsoption

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG kann zur Verbreiterung ihrer Eigenkapitalbasis zusätzliche Mittel durch weitere Erhöhungen des Grundkapitals aufnehmen. Dieses soll mittel- bis langfristig durch einen Börsengang des Unternehmens realisiert werden. Soweit es zu einer solchen Maßnahme kommt, ist es erklärte Geschäftspolitik des Vorstands und des Aufsichtsrates der IMMOVATION Immobilien Handels AG, alle aktienrechtlichen Voraussetzungen durch einen entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss schaffen zu lassen, wonach die Genussrechts-Inhaber ihre Anteile zu einem Vorzugskurs in Aktienanteile der Gesellschaft wandeln können.

Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus dem Genussrechte-Rechtsverhältnis erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschlands maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – Kassel vereinbart. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 12 Nr. 2 der Genussrechts-Bedingungen.

Unabänderlichkeiten

Nachträglich können die Teilnahme am Verlust, die Nachrangvereinbarung sowie die Vertragsdauer und die Kündigungsfristen nicht geändert, beschränkt oder verkürzt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung des Genussrechts-Kapitals ist seitens der IMMOVATION Immobilien Handels AG nicht vorgesehen.

Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

Die Genussrechts-Bedingungen sind ausgewogen formuliert, so dass für künftige Änderungen grundsätzlich keine Veranlassung besteht. Insbesondere die Steuergesetzgebung unterliegt jedoch einem ständigen Wandel. Zur Abwendung eines Schadens für das Unternehmen (und damit auch für die Genussrechts-Inhaber) ist es daher erforderlich, dass die Gesellschaft die Genussrechts-Bedingungen – soweit die steuerliche Behandlung von Genussrechten betroffen ist – einseitig den ggf. geänderten steuerlichen Rahmenbedingungen anpassen kann. So würde z. B. bei der Einführung einer Körperschaftsteuerlichen Belastung der Gewinnausschüttungen auf die Genussrechte bei der Gesellschaft die Anpassung durch eine entsprechende Minderung der Ausschüttungen um die Körperschaftsteuer erfolgen.



Im übrigen darf die Gesellschaft Änderungen der Genussrechts-Bedingungen nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates und nur im Hinblick auf die Fassung bzw. auf notwendige Anpassungen bei einer börslichen Notierung vornehmen.

Vorsorgemaßnahme der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Soweit sich für die durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG erworbenen Immobilien ein Abverkaufszeitraum von länger als 6 Monate nach Abverkaufsbeginn abzeichnet, wird die Gesellschaft für die jeweilige Immobilie eine Grundschild in Höhe des von ihr für den Erwerb der Immobilien eingesetzten Eigenkapitals in das Grundbuch bzw. nach (WEG-) Aufteilung in die neu gebildeten Grundbücher, im Rang nach den Grundschilden der zwischenfinanzierenden Bank- und Kreditinstitute, eintragen lassen. Die Grundschilden werden entweder über einen Treuhänder eingetragen oder die Grundschildbriefe werden bei sog. Eigentümergrundschilden treuhänderisch verwahrt.

Insoweit sichert sich die Gesellschaft mindestens immer den 2. Rang im Fall einer möglichen Zwangsverwertung der jeweiligen Immobilien, um dann bei Vorliegen eines entsprechenden Verwendungserlöses einen Teil des für den Erwerb eingesetzten Kapitals wieder vereinnahmen zu können.

Die Zeichnung und der Bezug der Genussrechte an der IMMOVATION Immobilien Handels AG

- BEZUGSBEDINGUNGEN
- ZEICHNUNGSVOLUMEN
- ZEICHNUNGSFRIST

Bezugsbedingungen

Grundlage der Zeichnung der Genussrechte ist der vollständig und richtig ausgefüllte und vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein, der als Muster im Kapitel 6 zu diesem Emissionsprospekt abgedruckt ist. Zeichnungen des Publikums nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel entgegen.

Die Zeichnungssumme (Genussrechts-Kapital) zzgl. Agio kann einmalig oder in bis zu 80 Monatsraten zuzüglich einer Erstzahlung von 20 % der Zeichnungssumme zzgl. Gesamttagio erbracht werden.

Die Zeichnung erfolgt durch Zusendung des Zeichnungsscheins an die IMMOVATION Immobilien Handels AG und Überweisung der Zeichnungssumme und des Agios auf das Genussrechtskapitalkonto der IMMOVATION Immobilien Handels AG Nr. 660 710 469 bei der Hypo Vereinsbank München (BLZ 700 202 70).

Der Bezug der Genussrechte kommt durch die Annahme der Zeichnung durch den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG und Aufnahme in das Genussrechts-Register zustande. Die Zeichnungen werden in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungssumme (Genussrechts-Kapital) und des Agios auf dem Sonderkonto der IMMOVATION Immobilien Handels AG berücksichtigt.

Auf dem Zeichnungsschein erklärt der Zeichner u. a., dass er den Verkaufsprospekt, eine Durchschrift des Zeichnungsscheins, sowie ggf. eine Fernabsatzrechtliche Information für den Verbraucher mit dem Datum seiner Unterschrift erhalten hat.

Ratenzahlung

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG bietet den Anlegern die Möglichkeit, statt einer Einmalanlage die Genussrechte monatlich zu erwerben.

Die Ratenzahldauer beträgt einheitlich 100 Monate, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die monatlichen Zahlungen beginnen. Durch die Ersteinzahlung in Höhe von 20 % der Zeichnungssumme zzgl. Gesamttagio in Höhe von 6 % der Nominaleinlage verkürzt sich die Ratenzahldauer entsprechend des verbleibenden Betrages umgerechnet in Monate.

Der monatlich zu leistende Betrag beträgt mindestens Euro 50,-, dementsprechend beläuft sich die Mindestanzahl der zu erwerbenden Genussrechte à Euro 10,- auf fünf Stück. Höhere Beträge müssen durch zehn teilbar sein, also Euro 60,-, Euro 70,-, Euro 80,- u.s.w. betragen.

Mit dem eingezahlten Kapital erwirbt der Anleger bereits im Monat der Zahlung die Genussrechte und ist für das restliche, laufende Geschäftsjahr und die folgenden ganzen Geschäftsjahre bis zur ordnungsgemäßen Kündigung am Gewinn und Verlust des Unternehmens beteiligt.

Zeichnungsvolumen

Die Genussrechte werden dem interessierten Anlegerpublikum im Wege des Direktbezugs angeboten und können von jedermann erworben werden. Der Mindesterwerb beträgt 500 Genussrechte (= Euro 5.000,-) bei Einmaleinlagen bzw. 5 Genussrechte (=Euro 50,-) bei ratenweiser Zahlung. Eine Begrenzung für den maximalen Erwerb von Genussrechten existiert nicht.

Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot beginnt nach § 9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz einen Werktag nach Veröffentlichung des Emissionsprospektes und endet mit der Vollplazierung der hier angebotenen Genussrechts-Tranche.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Emission vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile und Beteiligungen zu kürzen.

Die Steuern des Genussrechts-Inhabers

- EINKOMMENSTEUER
- ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER
- SONSTIGE STEUERN

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert die für den Anleger wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Genussrechts-Inhabers. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Einkommensteuer

Besteuerung der Gewinnanteile

Merkmal eines Genussrechts ist, dass der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung überlässt und ihm aus dieser Nutzungsüberlassung ein Entgelt, nämlich die Dividende, zufließt. Die Einnahmen aus der Gewinnbeteiligung des Genussrechts-Kapitals rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

Die steuerliche Veranlagung erfolgt dabei grundsätzlich in zwei Schritten: Erst wird die pauschal berechnete Steuer als Steuergutschrift des Anlegers an das Finanzamt abgeführt, anschließend wird im Rahmen der persönlichen Steuerveranlagung diese Gutschrift mit der individuellen Steuerschuld verrechnet (Angabe gemäß § 4 Satz 1 Nr. 2 HS. 2 VermVerkProspV).

Der Gewinnanteil des Anlegers (Bruttodividende) unterliegt gemäß §§ 43 Abs. 1 Nr. 2, 43 a Abs. 1 Nr. 2 EStG der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zzgl. des Solidaritätszuschlages von 5,5 % der Kapitalertragsteuer. Die Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) wird grundsätzlich vom Unternehmen an das zuständige Finanzamt abgeführt. Hierüber erhält der Anleger vom Unternehmen eine Bescheinigung.

Als Nettodividende zur Auszahlung an den Privatanleger kommen demnach 73,62 % der Bruttodividende.

Die Bruttodividende unterliegt seitens des Anlegers der Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag).

Die bereits abgeführte Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) wird vollständig auf die persönliche Steuerschuld angerechnet.

Gewinnanteil	Euro 100,00
Besteuerung auf Unternehmensseite	
./. Kapitalertragsteuer	Euro 25,00
./. Solidaritätszuschlag	Euro 1,38
= Nettodividende	Euro 73,62
Steuergutschrift insgesamt	Euro 26,38
Besteuerung auf Anlegerseite	
Nettodividende	Euro 73,62
+ Steuergutschrift	Euro 26,38
= Einkünfte aus Kapitalvermögen	Euro 100,00
Steuerlast bei einem persönlichen Steuersatz von 35%	
zzgl. Solidaritätszuschlag	Euro 36,93
./. Steuergutschrift	Euro 26,38
= vom Anleger noch zu zahl. ESt	Euro 10,55
Gewinnanteil nach Steuern	Euro 63,07

Sparer-Freibetrag/Werbungskosten

Die Gewinnanteile bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Genussrechts-Inhabers den Sparer-Freibetrag zzgl. Werbungskosten-Pauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können insgesamt jährlich bis zu Euro 1.601,- (Freibetrag Euro 1.550,-; Werbungskosten-Pauschbetrag Euro 51,-) pro Person an Kapitaleinnahmen steuerfrei beziehen, zusammenveranlagte Ehegatten bis zu Euro 3.202,-.

Sämtliche Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Kapitalerträge, die hier im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Genussrechts-Beteiligung an dem Unternehmen stehen, sind als Werbungskosten abziehbar. Als Werbungskosten kommen z. B. in Frage Aufwendungen für Beratungskosten, Fachliteratur über die Genussrechts-Beteiligung, Fahrten zu Unternehmens-Versammlungen, Portokosten, Telefongebühren.

Die Steuern des Genussrechts-Inhabers

NV-Bescheinigung

Außer über den Sparer-Freibetrag ist eine Steuerentlastung auch über eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) möglich. Sie ist nicht auf eine bestimmte Höhe begrenzt. Eine NV-Bescheinigung ist bei dem für den Anleger zuständigen Finanzamt durch den Anleger zu beantragen. Sie kann solchen Genussrechts-Inhabern erteilt werden, von denen anzunehmen ist, dass sie für die Veranlagung zur Einkommensteuer nicht in Betracht kommen (§ 44a Abs. 1 Nr. 2 EStG), z.B. weil ihre Einkünfte insgesamt unterhalb der Grenze der Steuerpflicht liegen. Eine NV-Bescheinigung kann deshalb insbesondere für Kinder und Rentner interessant sein.

Sofern die Genussrechte im Betriebsvermögen liegen, werden die Ausschüttungen als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Genussrechten von Todes wegen sowie die Schenkung von Genussrechten unter Lebenden unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen Wohnsitz hatte.

Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

Befinden sich die Genussrechte im Betriebsvermögen, fällt das Vermögen im Falle der Erbschaft oder beim Erwerb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unter Umständen unter die Begünstigung des Betriebsvermögens (Freibetrag von Euro 256.000,-) und die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage (§ 13 a ErbStG).

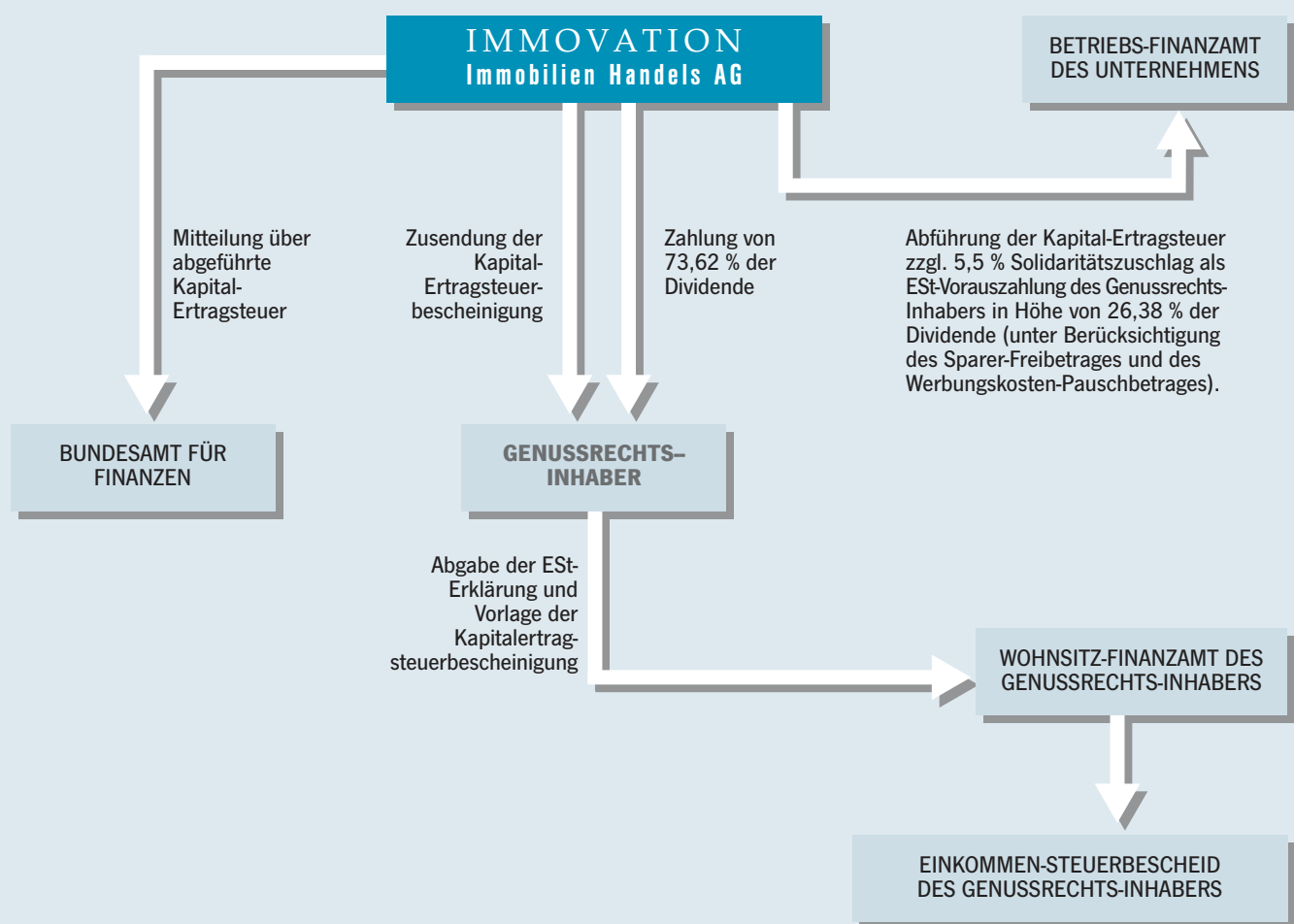
Sonstige Steuern

Der Erwerb und die Veräußerung von Genussrechten sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung von Genussrechten.

Ablaufdiagramm

der Einkommen-Besteuerung

der Gewinnanteile der Genussrechts-Inhaber



Kapitel 6 - Negativtestate gemäß VermVerkProspV

Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) werden in diesem Kapitel folgende Negativtestate, diesen Emissionsprospekt betreffend, erklärt:

Allgemeine Grundsätze (§ 2 VermVerkProspV)

§ 2 Abs. 1 Satz 5: Dieser Emissionsprospekt wurde in keiner anderen in internationalen Finanzkreisen gebräuchlichen Sprache verfasst, sondern ausschließlich in deutscher Sprache.

Angaben über die Vermögensanlagen (§ 4 VermVerkProspV)

§ 4 Satz 1 Nr. 8: Diese Emission erfolgt als Angebotsverkauf nicht befreit.

§ 4 Satz 2 Var. 2: Bei dieser Emission handelt es sich nicht um ein Treuhandvermögen im Sinne des § 8 f Abs. 1 Satz 1. Ein Treuhandvertrag ist daher nicht befreit.

Angaben über den Emittenten (§ 5 VermVerkProspV)

§ 5 Nr. 2: Die Dauer der Emittentin ist unbestimmt.

§ 5 Nr. 3: Die Emittentin ist keine Kommanditgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien.

§ 5 Nr. 6: Die Emittentin ist kein Konzernunternehmen.

Angaben über das Kapital des Emittenten (§ 6 VermVerkProspV)

§ 6 Satz 1 Nr. 1: Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten (§ 7 VermVerkProspV)

§ 7 Abs. 2 Nr. 1: Der Gründungsgesellschafter ist Inhaber der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann- Immobilien, welche den Direktverkauf der emittierten Vermögensanlage an Anleger übernommen hat. Darüber hinaus ist der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, nicht beteiligt.

§ 7 Abs. 2 Nr. 2: Beteiligungen des Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen, bestehen nicht.

§ 7 Abs. 2 Nr. 3: Beteiligungen des Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, bestehen nicht.

Zusätzliche Angaben (§ 9 Abs. 2 VermVerkProspV)

§ 9 Abs. 2 Nr. 2: Den nach §§ 3, 7 oder 12 zu nennenden Personen steht weder das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlichen Teilen desselben noch eine dingliche Berechtigung aus anderen Gründen zu.

§ 9 Abs. 2 Nr. 3: Es liegen keinerlei dinglichen Belastungen des Anlageobjektes vor.

§ 9 Abs. 2 Nr. 4: Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, liegen nicht vor.

§ 9 Abs. 2 Nr. 5: Behördliche Genehmigungen, mit Ausnahme der Veröffentlichungsgenehmigung für diesen Prospekt durch die BaFin, sind nicht erforderlich und liegen daher auch nicht vor.

§ 9 Abs. 2 Nr. 6: Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile wurden nicht geschlossen.

§ 9 Abs. 2 Nr. 7: Ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt wurde nicht erstellt.

§ 9 Abs. 2 Nr. 9: Aufgrund des revolvierenden Immobilienhandelskonzeptes der Emittentin können systembedingt keine auf Dauer gerichteten Einzelangaben über die Prognosen und Erläuterungen des Kapitel 4 hinaus gemacht werden, ebenso wenig zu voraussichtlichen Gesamt-, Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstigen Kosten, Eigen- und Fremdmitteln bzw. Zwischen- und Endfinanzierungsmitteln.

Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten (§ 10 VermVerkProspV)

§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3: Es wurde keine Zwischenübersicht veröffentlicht.

§ 10 Abs. 2 Sätze 1 + 3: Die Emittentin stellt keinen Konzernabschluss auf.

§ 10 Abs. 3: Nach dem Stichtag sind keine wesentlichen Änderungen der Angaben eingetreten.

Angaben des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten (§ 12 Abs. 1 und 2 VermVerkProspV)

§ 12 Abs. 2 Nr. 1: Der Vorstand Dipl.-Kfm. Lars Bergmann ist Inhaber der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien, welche den Direktverkauf der emittierten Vermögensanlage an Anleger übernommen hat. Darüber hinaus ist weder der Vorstand Matthias Adamietz noch Aufsichtsgremien der Emittentin an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut oder beauftragt sind. Ein Beirat besteht nicht.

§ 12 Abs. 2 Nr. 2: Weder Vorstand noch Aufsichtsgremien der Emittentin sind für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

§ 12 Abs. 2 Nr. 3: Weder Vorstand noch Aufsichtsgremien der Emittentin sind für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes Lieferungen oder Leistungen jedweder Art erbringen.

Angaben über den Treuhänder (§ 12 Abs. 3 VermVerkProspV)

Systembedingt wurde kein Treuhänder bei der Emittentin eingesetzt. Der für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses eingesetzte Wirtschaftsprüfer Thomas Brecht, Hafenplatz 9, 34385 Bad Karlshafen, fungiert gleichzeitig auch als Mittelverwendungskontrolleur.

„Sonstige Personen“ (§ 12 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 VermVerkProspV)

§ 12 Abs. 4 i.V.m.

§ 12 Abs. 1 und 2: Eine wesentliche Beeinflussung in Bezug auf Herausgabe und Inhalt des Prospektes durch sonstige Personen hat nicht stattgefunden.

Gewährleistete Vermögensanlagen (§ 14 VermVerkProspV)

Eine Gewährleistung für das Angebot von Vermögensanlagen, für deren Verzinsung oder Rückzahlung wurde weder durch eine juristische oder natürliche Person, noch durch eine Gesellschaft übernommen.

Verringerte Prospektanforderungen (§ 15 VermVerkProspV)

Die Emittentin wurde vor mehr als achtzehn Monaten gegründet. Insoweit finden die Vorschriften des § 15 VermVerkProspV keine Anwendung.

Kapitel 7 - Anhang

- Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- Genussrechts-Bedingungen
- Anlegererklärung gemäß § 31 Abs. 2 Wertpapier-Handelsgesetz
- Zeichnungsschein Genussrecht-Muster

Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Die Aktiengesellschaft führt die Firma "IMMOVATION Immobilien Handels AG". Ihr Sitz ist in Kassel. Ihre Dauer ist auf eine bestimmte Zeit nicht beschränkt.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens ist die Projektierung und der Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien und die Vermittlung von Finanzierungen.

Die Gesellschaft kann in der Bundesrepublik Deutschland und im Ausland Schutzrechte erwerben und darüber verfügen sowie Vertretungen, Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten.

§ 3

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4

Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Bekanntmachungen nur im Bundesanzeiger.

II. Grundkapital und Aktien

§ 5

Das Grundkapital beträgt Euro 52.000,-. Es ist eingeteilt in 26.000 Aktien im Nennbetrag von Euro 2,-.

§ 6

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Trifft im Falle einer Kapitalerhöhung der Erhöhungsbeschluss keine Bestimmung darüber, ob die neuen Aktien auf den Inhaber oder auf den Namen lauten sollen, so lauten sie auf den Inhaber.

§ 7

Die Form der Aktienurkunden und der Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine setzt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats fest. Das gleiche gilt für Schuldverschreibungen.

III. Vorstand

§ 8

Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

§ 9

Die Gesellschaft wird durch ein Vorstandsmitglied oder durch ein stellvertretendes Vorstandsmitglied gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten. Das ordentliche Vorstandsmitglied ist alleinvertretungsberechtigt. Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

IV. Aufsichtsrat

§ 10

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

§ 11

Der Aufsichtsrat wählt jährlich in einer im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung abzuhaltenden Sitzung, zu der es einer besonderen Einladung nicht bedarf, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Wahl ist zu wiederholen, sobald sich eines dieser Ämter erledigt.

§ 12

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn die Mitglieder unter der zuletzt bekanntgegebenen Anschrift schriftlich eingeladen und drei Mitglieder anwesend sind. Den Vorsitz führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder sein Stellvertreter. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende der betreffenden Sitzung.

Möglichst in jedem Kalendervierteljahr soll der Aufsichtsrat einberufen werden. In jedem Kalenderhalbjahr muss er einmal einberufen werden.

Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden der betreffenden Sitzung, bei Wahl das Los.

Der Aufsichtsrat kann auch ohne Einberufung einer Sitzung schriftlich oder telegrafisch abstimmen, wenn der Vorsitzende oder ein Stellvertreter eine solche Beschlussfassung anordnet und kein Mitglied des Aufsichtsrats diesem Verfahren widerspricht.

An den Sitzungen des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse können dem Aufsichtsrat nicht angehörige Personen an Stelle von Aufsichtsratsmitgliedern teilnehmen, wenn sie von die-



sem hierzu schriftlich ermächtigt sind. Sie können auch schriftliche Stimmenabgaben der Aufsichtsratsmitglieder überreichen. Diese Vorschriften gelten nicht für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und seinen Stellvertreter.

Willenserklärungen des Aufsichtsrats werden namens des Aufsichtsrats durch den Vorsitzenden oder seinen Stellvertreter abgegeben.

§ 13

Die Zustimmung des Aufsichtsrats ist erforderlich

- a) zum Erwerb von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten sowie zu Verfügungen über Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten, soweit der Gegenstand Euro 1.000.000,- übersteigt;
- b) zur Errichtung und Auflösung von Zweigniederlassungen;
- c) zu allen die Anlagen der Gesellschaft betreffenden Bauten oder Reparaturen, die im Einzelfalle Euro 50.000,- übersteigen;
- d) Finanzierungen über 100 % der Gesamtgestehungskosten (Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Renovierungs-/Sanierungs- und/oder Umbaukosten);
- e) zum Erwerb von Patenten zu einem Preise über Euro 25.000,- sowie zum Erwerb von Lizenzen zu einem Jahresbetrag über Euro 5.000,-;
- f) zur Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten;
- g) zum Abschluss von Interessengemeinschaftsverträgen;
- h) Dienstverträge mit Angestellten über Euro 50.000,- Jahresgehalt.

Der Aufsichtsrat kann in einer dem Vorstand gegebenen Geschäftsordnung auch andere Geschäfte von seiner Genehmigung abhängig machen.

§ 14

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und ihnen bestimmte Aufgaben übertragen. Den Ausschüssen können auch Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats übertragen werden.

§ 15

Der Vorsitzende oder sein Stellvertreter berufen die Sitzungen des Aufsichtsrats ein unter Einhaltung einer Einladungsfrist von 1 Woche und tunlichst unter Mitteilung der Tagesordnung.

§ 16

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung, die jedes Jahr durch die Hauptversammlung festgesetzt wird. Sie beträgt für den Vorsitzenden das Doppelte und für den Stellvertreter das Eineinhalbfache des für die übrigen Aufsichtsratsmitglieder festzusetzenden Betrages.

V. Hauptversammlung

§ 17

Die Hauptversammlung, die über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrats, die Gewinnverteilung, die Wahl des Abschlussprüfers und gegebenenfalls die Feststellung des Jahresabschlusses beschließt (ordentliche Hauptversammlung), findet innerhalb der ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Außerordentliche Hauptversammlungen sind einzuberufen, wenn es das Wohl der Gesellschaft erfordert.

§ 18

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand einberufen. Sie findet in Kassel statt.

Die Einberufung muss mindestens 32 Tage vor dem anberaumten Termin, den Tag der Veröffentlichung und den der Hauptversammlung nicht mitgerechnet, im Bundesanzeiger bekanntgemacht sein.

§ 19

Zur Ausübung des Stimmrechts in der Hauptversammlung sind die Aktionäre berechtigt, die bei der Gesellschaft, bei einem deutschen Notar, bei einer Wertpapiersammelbank oder bei den sonst bei der Einberufung bezeichneten Stellen ihre Aktien bis zur Beendigung der Hauptversammlung hinterlegen. Die Hinterlegung ist auch in der Weise zulässig, dass die Aktien mit Zustimmung einer Hinterlegungsstelle für sie bei einem Kreditinstitut bis zur Beendigung der Hauptversammlung gesperrt werden.

Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Im Falle der Hinterlegung der Aktien bei einem Notar oder bei einer Wertpapiersammelbank ist die Hinterlegungsbescheinigung des Notars oder der Wertpapiersammelbank spätestens einen Tag nach Ablauf der Hinterlegungsfrist bei der Gesellschaft einzureichen.

§ 20

Auf je Euro 2,- Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme.

§ 21

Die Hauptversammlung leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder sein Stellvertreter oder ein sonstiges Mitglied des Aufsichtsrats. Ist keiner von diesen erschienen oder zur Leitung der Versammlung bereit, so eröffnet der an Lebensjahren älteste anwesende Aktionär die Versammlung und lässt von dieser einen Versammlungsleiter wählen.

Der Versammlungsleiter bestimmt die Reihenfolge der Gegenstände der Tagesordnung sowie die Art der Abstimmung.

§ 22

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht das Aktiengesetz zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, nämlich in den §§ 52 (Nachgründung), 179 (Satzungsänderung), 182, 186, 192, 202, 207 (Kapitalerhöhung), 229 (vereinfachte Kapitalherabsetzung), 262 (Auflösung).

Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

§ 23

Wenn bei Wahlen im ersten Wahlgang keine Mehrheit erzielt wird, so werden die beiden Bewerber mit den erreichten höchsten Stimmenzahlen zur engeren Wahl gestellt. Ergibt die Wahl eine Stimmengleichheit dieser beiden Bewerber, so entscheidet das Los.

VI. Jahresabschluss und Gewinnverteilung

§ 24

Innerhalb der ersten drei Monate eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand für das vergangene Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht und den Jahresabschluss nach Prüfung durch den Abschlussprüfer sowie den Vorschlag für die Gewinnverteilung dem Aufsichtsrat vorzulegen. Dieser kann ihn binnen eines Monats durch seine Billigung feststellen.

§ 25

Der Bilanzgewinn, der in dem festgestellten Jahresabschluss ausgewiesen ist, wird an die Aktionäre verteilt, soweit nicht die Hauptversammlung eine andere Verwendung beschließt.

Die Gewinnanteile der Aktionäre werden im Verhältnis der Einzahlungen auf die Aktien bemessen.

§ 26

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft durch Abwicklung oder Verschmelzung mit einer anderen Aktiengesellschaft bestimmt die Hauptversammlung, die die Abwicklung oder Verschmelzung beschließt, die Art der Auflösung und wählt die Abwickler.

§ 27

Der Beteiligte erklärt, dass die Gründungsgesellschaft die Kosten von Notar und Handelsregister in Höhe von ca. Euro 3.000,- trägt.

Kassel, den 21. Dezember 2001

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

- Vorstand -

Genussrechts-Bedingungen

§ 1 Begebung und Einteilung des Genussrechts-Kapitals

1. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG gewährt gegen die Einzahlung von Genussrechts-Kapital mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu

Euro 20.000.000,-

(in Worten: Euro Zwanzig Millionen)

Genussrechte zu den nachfolgenden Bedingungen.

2. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der IMMOVATION Immobilien Handels AG eingetragen. Die Genussrechte lauten auf den Namen des Genussrechts-Inhabers und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussrechte in Höhe von jeweils Euro 10,-.
3. Die Genussrechts-Inhaber sind verpflichtet, Namens-, Adress- oder andere für die Verwaltung der Genussrechte relevante Daten der Gesellschaft unverzüglich anzuzeigen.

§ 2 Erwerb von Genussrechten

1. Jede natürliche und juristische Person kann Genussrechte durch Zeichnung und Annahme durch den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG erwerben.
2. Jeder Zeichner wird nach Eingang der Zeichnungssumme in das Genussrechts-Register eingetragen. Er erhält eine Bestätigung über den Eingang der Zeichnungssumme und einen jährlichen Kontoauszug über die Entwicklung seiner Beteiligung. Wird das gezeichnete Genussrechts-Kapital in Raten erbracht, erfolgt einmal jährlich eine Abrechnung über die eingezahlten Beträge und die hiervon erworbenen Genussrechte.

§ 3 Gewinnbeteiligung und Ausschüttungen, Grundausschüttung, Zahlstelle

1. Die eingezahlten Genussrechte werden vorbehaltlich des Abs. 2 jährlich mit einer Mindestausschüttung in Höhe von 7 % des jeweiligen Nennbetrags verzinst (Grundausschüttung). Darüber hinaus sind die Genussrechte quotan an bis zu 45 % des auszuschüttenden Jahresergebnis (Jahresüberschuss) der IMMOVATION Immobilien Handels AG beteiligt (Überschussbeteiligung).
2. Durch die Grundausschüttung darf sich kein Jahresfehlbetrag ergeben. Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise gemäß § 4 Abs. 2 zur Wiederauffüllung des Genussrechts-Kapitals bzw. zur vorgeschriebenen satzungsmäßigen oder gesetzlichen Rücklagenzuführung verwendet werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussrechte entfallende Ausschüttungsbetrag entsprechend. Für nicht bediente Grundausschüttungsansprüche besteht ein Nachzahlungsanspruch aus den Jahresüberschüssen der nachfolgenden Geschäftsjahre. Dieser Anspruch ist auf die Jahresüberschüsse der vier auf die Fälligkeit des Rückzahlungsanspruches nach § 5 folgenden Geschäftsjahre beschränkt.
3. Die Genussrechte sind für das Geschäftsjahr zeitanteilig gewinnberechtigt.
4. Die Ausschüttungen auf die Genussrechte für das abgelaufene Geschäftsjahr sind jeweils am 31. Juli des folgenden Jahres fällig. Sofern zu diesem Termin der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG für das vorangegangene Geschäftsjahr noch nicht endgültig festgestellt sein sollte, wird die Zahlung am ersten Bankarbeitstag (maßgeblich ist Kassel) nach der endgültigen Feststellung fällig.

§ 4 Verlustbeteiligung

1. Weist die IMMOVATION Immobilien Handels AG in ihrem Jahresabschluss einen Jahresfehlbetrag aus, so nimmt das Genussrechts-Kapital am Verlust der IMMOVATION Immobilien Handels AG bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das Genussrechts-Kapital im Verhältnis zu den nicht besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteilen anteilig und im Verhältnis zu den besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteilen vorrangig vermindert wird. Die Rückzahlungsansprüche der Inhaber der Genussrechte reduzieren sich entsprechend.
2. Werden nach einer Teilnahme des Genussrechts-Kapitals am Verlust in folgenden Geschäftsjahren während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so ist aus diesen – nach Wiederauffüllung der besonders gegen Ausschüttung geschützten Eigenkapitalbestandteile und ggf. satzungsmäßiger Rücklagen – das Genussrechts-Kapital bis zum Nennbetrag wieder zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung (einschließlich einer Ausschüttung nach § 3) vorgenommen wird.

Genussrechts-Bedingungen

§ 5

Laufzeit, Rückzahlung, Kündigung, Abtretung

1. Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt. Der Investor kann zwischen einer Mindestvertragsdauer von 1, 2, 5 oder 10 Jahren wählen
2. Die Kündigungsfristen betragen bei 1- und 2-jähriger Mindestvertragsdauer drei Monate, bei 5-jähriger Mindestvertragsdauer ein Jahr und bei 10-jähriger Mindestvertragsdauer zwei Jahre zum jeweiligen Vertragsende. Erfolgt keine Kündigung zum jeweiligen Vertragsende, so verlängert sich die Laufzeit für alle Mindestvertragsdauer-Varianten um jeweils ein weiteres Jahr. Die Kündigungsfristen bleiben davon jeweils unberührt.
3. Bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung der Genussrechts-Beteiligung oder bei Zahlungseinstellung schuldet der Genussrechts-Inhaber der Unternehmensträgerin neben dem Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung in Höhe von 12 % der gezeichneten Nominalanlage. Dem Genussrechts-Inhaber bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.
4. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Genussrechte erfolgt zum Buchwert (Nennwert abzüglich einer etwaigen anteiligen Verlustbeteiligung gemäß § 4), soweit kein abzugsfähiger Verlustvortrag gem. § 4 Abs.

1 vorhanden ist und soweit das bilanzierte Eigenkapital nicht unter die Summe der besonders gegen Ausschüttung geschützten Eigenkapitalbestandteile fällt.

5. Die auf den Namen lautenden Genussrechte können grundsätzlich nicht verkauft und veräußert bzw. abgetreten werden. In Ausnahmefällen ist die unentgeltliche Übertragung zulässig, die jedoch der Zustimmung der Gesellschaft bedarf.

§ 6

Ausgabe neuer Genussrechte

1. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG behält sich vor, weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Bedingungen zu gewähren.
2. Ein Bezugsrecht der Genussrechts-Inhaber bei einer neuen Genussrechts-Auflage ist nur gegeben, wenn die Hauptversammlung dies beschließt.
3. Die Genussrechts-Inhaber haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte entfallen.

§ 7

Bestandsschutz

Der Bestand der Genussrechte wird vorbehaltenlich § 4 weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der IMMOVATION Immobilien Handels AG berührt.

§ 8

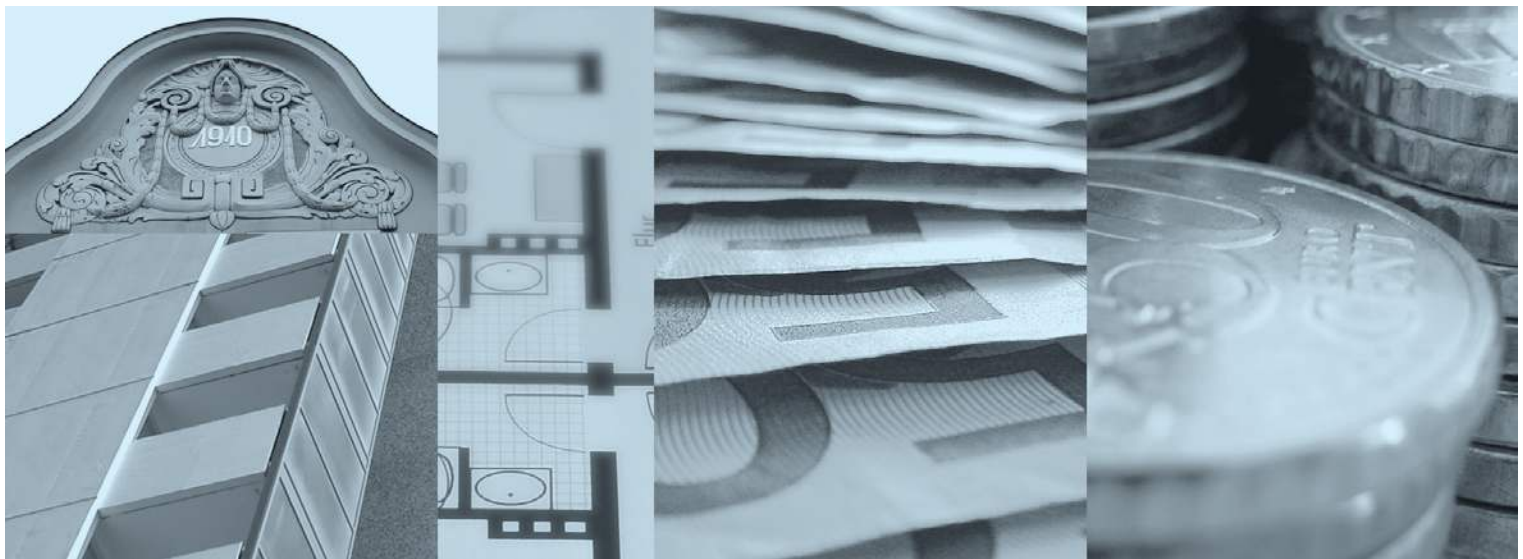
Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

Die Genussrechte gewähren Gewinnrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der IMMOVATION Immobilien Handels AG beinhalten.

§ 9

Nachrangigkeit/Liquidationserlös

1. Die Forderungen aus den Genussrechten treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Rang zurück.
2. Das Genussrechts-Kapital wird im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der IMMOVATION Immobilien Handels AG oder der Liquidation der IMMOVATION Immobilien Handels AG erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt.
3. Die Genussrechte begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Gesellschaft.



§ 10 Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

1. Nachträglich können die Teilnahme am Verlust (§ 4) nicht geändert, der Nachrang (§ 9) nicht beschränkt sowie die Laufzeit und die Kündigungsfrist (§ 5) nicht verkürzt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung ist der IMMOVATION Immobilien Handels AG ohne Rücksicht auf entgegen stehende Vereinbarungen zurückzugewähren.
2. Die Gesellschaft ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:
 - a) Änderung der steuerlichen Behandlung von Genussrechten bei der Gesellschaft. Soweit die Ausschüttung auf die Genussrechte bei der Gesellschaft mit Körperschaftsteuer belastet wird, erfolgt die Anpassung durch eine Minderung der Ausschüttung um die Körperschaftsteuer;
 - b) Änderung der Fassung;
 - c) Änderungen, die für eine börsliche Notierung erforderlich sind, wie z. B. die Verbriefung.

Die Änderung erfolgt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Berücksichtigung der Interessen des Unternehmens, der Aktionäre und der Genussrechts-Inhaber. Der Beschluss über die Änderung bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates.

§ 11 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG, die die Genussrechte betreffen, erfolgen im Bundesanzeiger.

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Die Genussrechts-Bedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist Kassel. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls Kassel. Für den Fall, dass der Genussrechts-Inhaber nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird Kassel als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Genussrechts-Bedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt.

Kassel, Juli 2005

Angaben in Anlehnung an § 31 Abs. 2 Wertpapier-Handelsgesetz

Gemäß § 31 Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz haben Wertpapierdienstleistungsunternehmen bei der Durchführung von Finanzdienstleistungen von ihren Kunden Angaben über deren Erfahrungen und Kenntnisse in derartigen Geschäften, über die mit diesen Geschäften verfolgten Ziele

und über die finanziellen Verhältnisse der Kunden zu erfragen, soweit dies zur Wahrung der Kundeninteressen und im Hinblick auf Art und Umfang der beabsichtigten Geschäfte erforderlich ist.

Name	Vorname, ggf. Geburtsname	Geburtsdatum
Straße	PLZ/Ort	Telefon

Die Beantwortung der Fragen liegt in Ihrem wohlverstandenen Interesse.

1. Bisheriges Anlageverhalten

Haben Sie Ihre Anlagen bislang einzig in Festgelder, Sparbücher, Sparbriefe, Bundesschatzbriefe, Finanzierungsschätze des Bundes oder dgl. investiert?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie sich bereits mit Wertpapieren auseinandergesetzt oder haben Sie Teile Ihres Vermögens in Wertpapiere investiert?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, welche Anlageform haben Sie bisher bevorzugt und seit wie vielen Jahren beschäftigen Sie sich mit den jeweiligen Produktgruppen bzw. wie lange werden diese Geschäfte bereits getätigt:

- | | |
|--|-------------------|
| 1.1. ☐ Erstklassige Euro-Anleihen (z. B. des Bundes), Euro-Geldmarktfonds, offene Immobilienfonds | seit _____ Jahren |
| 1.2. ☐ Industrieanleihen, erstklassige Fremdwährungs-Anleihen, Rentenfonds, ausländ. Geldmarktfonds | seit _____ Jahren |
| 1.3. ☐ Inländ. Aktienfonds, Länderfonds westeurop. Länder, gemischte Fonds | seit _____ Jahren |
| 1.4. ☐ Inländ. und ausländ. Standardaktien, Options- und Wandelanleihen | seit _____ Jahren |
| 1.5. ☐ Unternehmensbeteiligungen und Immobilienfonds am freien Kapitalmarkt | seit _____ Jahren |
| 1.6. ☐ Wertpapiere und Tafelgeschäfte außerhalb der Börse | seit _____ Jahren |

4. Angaben zu finanziellen Verhältnissen

Durchschnittl. Haushalts-Netto-Jahreseinkommen _____ Euro
Jährlich im Durchschnitt frei verfügbare Mittel für Anlagen _____ Euro
Geld- und Wertpapiervermögen _____ Euro
Immobilienvermögen _____ Euro
Verbindlichkeiten (z. B. Baufinanzierung, Ratenkredit) _____ Euro

2. Geschäftsumfang

Umfang der bisherigen Geschäfte je Auftrag/Order (im Durchschnitt)?

☐ bis 5.000,- Euro ☐ bis 12.500,- Euro ☐ bis 25.000,- Euro
☐ bis 50.000,- Euro ☐ über 50.000,- Euro

Anzahl der Käufe pro Jahr?

☐ bis 2 ☐ bis 5 ☐ bis 10 ☐ über 10

Wurden Geschäfte auf Kreditbasis getätigt?

☐ nein ☐ ja Kreditrahmen _____ Euro

3. Künftige Anlage-Strategie/-ziele

Mit welcher Ertragserwartung und Risikobereitschaft werden Sie voraussichtlich Ihre künftige Anlagestrategie wählen:

- ☐ Erwartung stabiler Erträge überwiegend aus festen Zinszahlungen, Zins entsprechend Kapitalmarktniveau, minimale Kursschwankungen. Anlage überwiegend in Produktgruppe 1.1.
Sehr geringe Risikobereitschaft.
- ☐ Erwartung gesicherter Erträge überwiegend aus Zinszahlungen, geringe Anteile auch aus Gewinnen, geringe Kursschwankungen. Anlage überwiegend in Produktgruppe 1.1./1.2., geringe Anteile auch in Produktgruppe 1.3./1.5. möglich.
Geringe Risikobereitschaft.
- ☐ Ertragserwartung klar über Kapitalmarktzinsniveau, Erträge bestehend aus Gewinnen, stillen Reserven und Kursgewinnen, mäßige Kursschwankungen. Anlage in ausgewogener Mischung aus Produkten der Gruppen 1.1. bis 1.6.
Moderate Risikobereitschaft.
- ☐ Erwartung hoher Erträge weitgehend aus Kursgewinnen, starke Kursschwankungen. Anlage überwiegend in Produktgruppen 1.3. bis 1.6.
Hohe Risikobereitschaft.

Unterschrift

Ort, Datum _____ Unterschrift des Anlegers _____

Ort, Datum _____ Unterschrift des Vermittlers _____

Muster des Zeichnungsscheins

IMMOVATION
IMMOBILIEN HANDELS AG
Druseltalstraße 31 · 34131 Kassel
Tel. 0561 · 816194-0
Fax 0561 · 816194-9
info@immovation-ag.de

Vertriebspartner:

Vertragsnummer Einmaleinlage (bitte nicht ausfüllen)
Vertragsnummer Rateneinlage (bitte nicht ausfüllen)
☐ Neukunde ☐ bestehender Kunde

ZEICHNUNGSSCHEIN FÜR GENUSSRECHTS-KAPITAL

☐ Herr ☐ Frau ☐ Firma geboren/ gegründet am:	Telefon	E-Mail
Vorname	Familienstand	Anzahl der Kinder unter 18 Jahren
Name	Beruf	
Straße	Bank	
PLZ/Ort	BLZ	Kto.-Nr.

Ich, der Unterzeichnende, zeichne und übernehme hiermit die nachfolgend bezeichnete Anzahl Genussrechte **mit Gewinn- und Verlustbeteiligung** zum Nennwert von je Euro 10,- der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel. Unter Berücksichtigung des Agios von 5 % für Einmaleinleger bzw. 6 % für Rateneinleger des Nennwertes ergibt sich folgende Abrechnung:

Genussrechte à Euro 10,-	Euro	i. W.: Euro
Agio 5 % oder 6 %	Euro	i. W.: Euro
Summe:	Euro	i. W.: Euro

Die Gewährung von Genussrechten gegen Einzahlung von Genussrechts-Kapital in Höhe von insgesamt bis zu Euro 20.000.000,- beruht auf den Genussrechts-Bedingungen Stand: Juli 2005 i. V. mit den o. a. Beteiligungskonditionen. Der Emissionsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG, insbesondere die dortigen Angabenvorbehalte und Risikohinweise, ist Geschäftsgrundlage dieser Genussrechts-Beteiligung und sein Inhalt ist mir bekannt.

Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage meiner Daten bei meinem Finanzdienstleister ein.

☐ Zur Zeichnung hat zwischen mir undam
.....ein persönliches Beratungs- bzw. Vermittlungsgespräch stattgefunden.

Ort, Datum Unterschrift

ZAHLUNGSART

- ☐ Einmaleinlage
Genussrechtskapital zzgl. Agio
- ☐ Thesauriert

Mindestvertragsdauer

- ☐ 1 Jahr (ohne Agio)
☐ 2 Jahre (ohne Agio)
☐ 5 Jahre
☐ 10 Jahre

- ☐ Rateneinlage: (bis zu 100) Raten à monatl. Euro
(Gesamtsumme geteilt durch Anzahl der Raten = Monatsrate; mind. Euro 50,-)
Erstzahlung: mind. 20 % der Zeichnungssumme zzgl. Gesamtagio: Euro
Einzahlungsdauer: (bis zu 80) Monate ☐ Thesauriert
(= Anzahl der Monatsraten abzgl. Erstzahlung)

Bei einer vorzeitigen vertragswidrigen Beendigung der Genussrechts-Beteiligung, die die Gesellschaft nicht zu vertreten hat oder bei Zahlungseinstellung schuldet der Genussrechts-Inhaber der Unternehmenseinlagen neben dem Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsschuldung in Höhe von 12% der gezeichneten Nominalanlage. Dem Genussrechts-Inhaber bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.

ZAHLUNGSWEISE

1. Einmaleinlage / Erstzahlung Rateneinlage:

- ☐ Verrechnungsscheck ☐ Abbuchung
☐ Überweisung ☐

zum
auf das Konto der IMMOVATION Immobilien Handels AG
HypoVereinsbank München; BLZ 700 202 70; Konto-Nr. 660 710 469

2. Monatliche Ratenzahlung:

- ☐ Abbuchung zum ☐ 1. oder ☐ 15. (Monat/ Jahr)

Abbuchungsauftrag:

Hiermit ermächtige ich die IMMOVATION Immobilien Handels AG, die Einlage zzgl. Agio bzw. die monatlichen Raten durch Abbuchung von meinem obenstehenden Konto abzubuchen. Wenn mein Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank keine Verpflichtung zur Einlösung der Abbuchung. Dieser Abbuchungsauftrag kann jederzeit widerrufen werden.

Ort, Datum Unterschrift

RISIKOHINWEIS

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechts-Kapital handelt es sich **nicht um eine sogenannte mündelsichere Kapitalanlage**, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit den im Prospekt beschriebenen Chancen und Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Der Unter-

zeichnende erkennt die im Emissionsprospekt abgedruckten Vertragsbestimmungen, Verantwortlichkeitserklärungen, Angabenvorbehalte und Risikohinweise als vollinhaltlich zur Kenntnis genommen an. Mündliche oder schriftliche Nebenabsprachen wurden nicht getroffen.

BESTÄTIGUNG

Folgende Unterlagen habe ich mit Datum meiner Unterschrift erhalten:

- ☐ Emissionsprospekt (Stand Juli 2005)
☐ Durchschrift dieses Zeichnungsscheins
☐ Fernabsatzrechtliche Informationen für den Verbraucher

ANNAHME DES ANTRAGES

Ort, Datum

Unterschrift

Ort, Datum

Unterschrift Vorstand

WIDERRUFSBELEHRUNG

WIDERRUFSRECHT

Sie können Ihre Beteiligungserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an: IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

WIDERRUFSFOLGEN

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen Sie innerhalb von 30 Tagen nach Absendung Ihrer Widerrufserklärung erfüllen.

FINANZIERTE GESCHÄFTE

Haben Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanziert und widerrufen Sie den finanzierten Vertrag, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder der Rückgabe bereits zugeflossen ist, können Sie sich wegen der Rückabwicklung nicht nur an uns, sondern auch an Ihren Darlehensgeber halten.

BESONDERE HINWEISE

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag vollständig erfüllt ist und Sie dem ausdrücklich zugestimmt haben.

Ihre IMMOVATION Immobilien Handels AG

Verteiler: Blatt 1 (weiß) IMMOVATION AG, Blatt 2 (rosa) nach Gegenzeichnung zurück an Anleger, Blatt 3 (blau) Vertriebsverw., Blatt 4 (gelb) Vertrieb, Blatt 5 (weiß) Anleger

Beratung & Information Prospekt-Herausgeber:

IMMOVATION

Immobilien Handels AG

Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Matthias Adamietz

Druseltalstraße 31
34131 Kassel

Tel. 0561.816194-0

Fax 0561.816194-9

www.immovation-ag.de

info@immovation-ag.de

