

# Angebot über Genussrechts-Kapital.

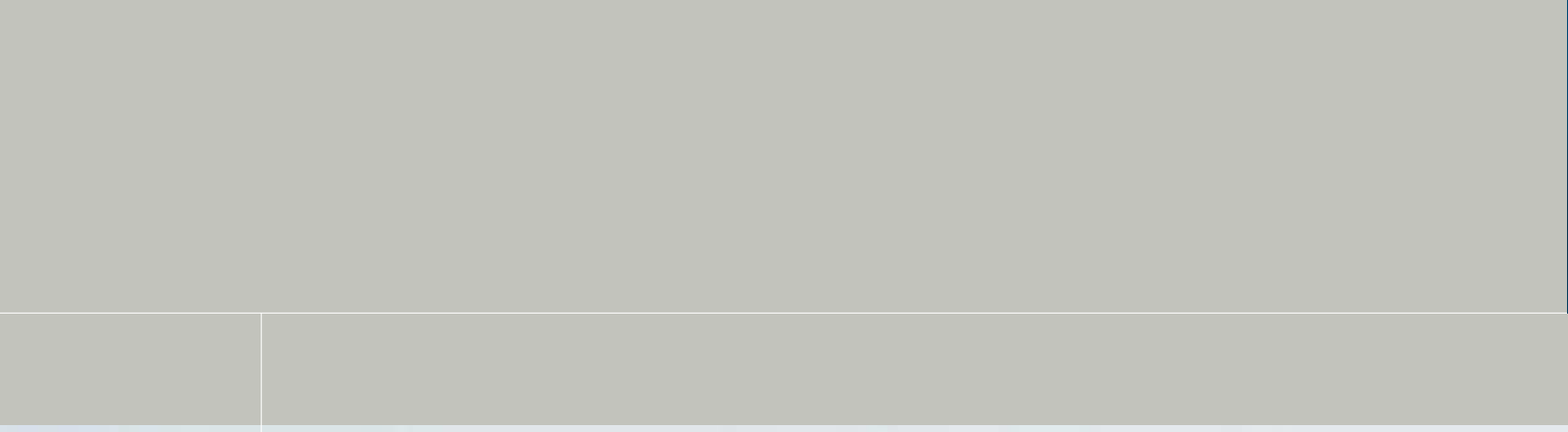
IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG  
KASSEL – BAD WILHELMSHÖHE

KEIN  
AGIO



## EMISSIONSPROSPEKT

2. Tranche  
Gesellschaftsbericht  
Unternehmensplan



## Inhaltsverzeichnis

Editorial .....	5
<b>Kapitel 1</b>	
1.1 Vermögensanlage im Überblick - Kompendium .....	6
1.2 Vermögensanlage im Überblick .....	7
<b>Kapitel 2</b>	
2.1 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt mit Angabenvorbehalt .....	12
2.2 Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung .....	14
2.3 Angaben zum IDW Standard und zum VerkProspG/ zum VermVerkProspV .....	20
<b>Kapitel 3</b>	
3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG .....	22
3.2 Unternehmenstätigkeit, Geschäftsgang und Aussichten .....	28
3.3 Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2007 .....	42
<b>Kapitel 4</b>	
4.1 Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung .....	52
4.2 Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung .....	54
4.3 Erläuterungen zur Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung .....	56
4.4 Sensitivitätsanalyse .....	58
<b>Kapitel 5</b>	
5.1 Genussrechte im Überblick .....	59
5.2 Zeichnung und Bezug der Genussrechte .....	63
5.3 Steuern des Genussrechts-Inhabers .....	64
5.4 Ablaufdiagramm der Einkommensbesteuerung .....	66
<b>Kapitel 6</b>	
6.1 Negativtestate gemäß VermVerkProspV .....	67
<b>Kapitel 7</b>	
7.1 Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG .....	69
7.2 Genussrechts-Bedingungen .....	72
7.3 Zeichnungsschein Genussrecht – Muster .....	75

### **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 Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist.**



## Sachwert Immobilie – Kapitalanlage mit Zukunft

Der Umbruch des Finanzmarktes markiert den Beginn einer Neuorientierung vieler Anleger. Gefragt sind nun Produkte, die glaubwürdig und transparent sind und deren Rendite auf einem nachvollziehbaren Konzept beruht. Doch was macht eine Kapitalanlage vertrauenswürdig?

„Sachwerte sind wahre Werte“ lautet die plausible Antwort auf die Frage nach Kapitalanlagen mit Perspektive in turbulenten Zeiten. Immobilien sind eine solche Anlage mit Zukunft – wenn sie vorausschauend gemanagt werden. Die Scope Group, eines der führenden Analyse-Institute Deutschlands, hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Oktober 2008 einem Management-Rating unterzogen und mit „AA-“ eine hervorragende Bewertung vergeben. Sicherheit und Rendite schließen sich eben nicht aus.

### Stabilität durch vielfältige Einnahmen

Die IMMOVATION AG setzt nicht allein auf den Handel mit Immobilien. Die Rendite des Genussrechts ruht auf mehreren stabilen Säulen des Unternehmensverbundes: Mieterträge aus über 600 Wohneinheiten, Facility-Management, Maklerprovisionen, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services für eigene Objekte und Objekte Dritter. Durch die breite Aufstellung ergeben sich Synergie-Effekte, die auch in Zeiten wechselnder Marktbedingungen für eine besondere Stabilität sorgen.

### Nachhaltigkeit als strategisches Standbein

Beim Aufbau ihres Portfolios konzentriert sich die IMMOVATION AG auf nachhaltig vermietete Wohnimmobilien in Deutschland. Diese Strategie ist das Ergebnis einer rund 20-jährigen Erfahrung des Unternehmensverbundes, dessen Aktivitäten von der Sanierung von Baudenkmalern über Neubauprojekte bis zum Handel mit großen Wohnimmobilienpaketen mit internationalen Investoren reichen. Maßgeblich für den Ankauf der Objekte ist neben einem günstigen Einkaufspreis die „richtige Mischung“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße- und zuschnitt sowie eine durchschnittliche Miethöhe. Geringe Energiekosten, eine intakte lokale Infrastruktur und die leichte Erreichbarkeit städtischer Zentren sind weitere Faktoren, die den Wert einer Immobilie in Zukunft immer stärker mitbestimmen. Diese Kriterien stehen für eine stabile Rendite.

### 2. Tranche Genussrecht – Erfolgsmodell für kurzfristige Kapitalanlagen

Die transparente Produktgestaltung des Genussrechts und die regelmäßige Zahlung einer zusätzlichen Gewinnbeteiligung über die Grundausschüttung hinaus haben viele Anleger überzeugt. Bestätigt durch diesen großen Erfolg der 1. Tranche des Genussrechts bieten wir Anlegern eine aktualisierte Neuauflage an. Mit 1, 3 und 5 Jahren Laufzeit haben wir das Produkt speziell auf die zahlreichen Interessenten abgestimmt, die eine kurze Laufzeit bevorzugen.

Werden Sie immovativ und genießen Sie die Früchte einer Kapitalanlage mit Perspektive. Wir investieren Ihr Kapital verantwortungsvoll mit unserer 20-jährigen Erfahrung im Immobiliengeschäft und dem Einsatz der gesamten Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie aller externen Partner und Berater.

# Kapitel 1

## 1.1

### Vermögensanlage im Überblick – Kompendium

#### EMITTENTIN

IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

#### ORGANE

Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Matthias Adamietz  
Aufsichtsrat: Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende)  
Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender)  
York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender)

#### BRANCHE

Immobiliengeschäft

#### GRUNDKAPITAL

Euro 500.000,-

#### BETEILIGUNGSFORM

vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung

#### AUSGABEBETRAG

zu einem Nennwert von Euro 10,- pro Genussrecht

#### AGIO

entfällt

#### MINDESTZEICHNUNG

- Einmaleinlage ab 500 Stück (= Euro 5.000,-) bei Mindestvertragsdauer 3 bzw. 5 Jahre
- Einmaleinlage ab 1.000 Stück (= Euro 10.000,-) bei Mindestvertragsdauer 1 Jahr

#### MINDESTVERTRAGSDAUER

1, 3 oder 5 Jahre

#### EMISSIONSVOLUMEN

4.000.000 Genussrechte im Gesamtwert von Euro 40.000.000,-

#### GEWINN-ZIELVORGABE

7 % - 10 % p. a. der eingezahlten Nominaleinlage, jahresdurchschnittlich auf die jeweilige Mindestvertragsdauer

#### GRUNDAUSSCHÜTTUNG

7 % p. a. des Nennwertes in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungsansprüchen Dritter

#### GEWINNVORZUG

Grundausschüttung, die in Verlustjahren nicht ausgezahlt wird, ist in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungsansprüchen nachzuzahlen

#### ÜBERSCHUSSBETEILIGUNG

zzgl. zur Grundausschüttung mindestvertragslaufzeitabhängig:  
1 Jahr + 0 % p. a.; 3 Jahre + max. 2 % p. a.; 5 Jahre + max. 3 % p. a.

#### 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
- Kontrolle durch Aufsichtsrat mit mindestens drei Mitgliedern

#### HAFTUNG

keine Nachschussverpflichtung des Genussrechts-Inhabers

#### FAZIT

eine kurz- bis mittelfristige Unternehmensbeteiligung



### Das Anlagekonzept (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 bzw. den Ankauf von Immobilien mit festgelegtem Immobilienanforderungsprofil für den perspektivischen Immobilienhandel, Forderungsankäufe (NPL´s), Konzeption geschlossener Immobilienfonds, Unternehmensbeteiligungen und Consulting & Immobilienservices für Dritte.

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.

### Art der Beteiligung

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.

### Anzahl und Gesamtbetrag

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG begibt 4.000.000 Stück vinkulierte, auf den Namen lautende Genussrechte zu einem Nennwert von EUR 10,- pro Genussrecht. Insgesamt soll mit dieser 2. Genussrechts-Tranche ein Genussrechts-Kapital in Höhe von EUR 40.000.000,- platziert werden. Der Ausgabekurs erfolgt zum Nennwert von 100 %.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die Vorstände führen die Geschäfte der Gesellschaft. Die Gesellschaft wird von den Vorständen im Außenverhältnis, z.B. beim Abschluss von Rechtsgeschäften, einzeln vertreten.

### Gesellschaftszweck und Investitionen

Gegenstand des Unternehmens ist die Projektierung und der Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigen-an- 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.

### Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme

Das Emissionsvolumen beträgt insgesamt EUR 40.000.000,- zu platzierendes Eigenkapital – davon mindestens EUR 22.000.000,- in der Bundesrepublik Deutschland und maximal EUR 18.000.000,- in Österreich. Vom Emissionsvolumen bzw. zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von insgesamt EUR 40.000.000,- steht für die Mindestvertragslaufzeit von 1 Jahr eine zu platzierende Tranche in Höhe von maximal EUR 8.000.000,- zur Verfügung. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 5.000,-, höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000,- teilbar sein.

**Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte**

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.

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.

**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 Einlagensumme. Die gesamte Vermögenseinlage haftet vorrangig gegenüber allen sonstigen Gläubigern. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabfriedigung 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, 3 oder 5 Jahren wählen.

Die Kündigungsfristen betragen bei 1-jähriger Mindestvertragsdauer drei Monate, bei 3-jähriger Mindestvertragsdauer sechs Monate und bei 5-jähriger Mindestvertragsdauer ein Jahr 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.

**Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption**

Anleger erzielen mit ihrer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Die Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG unterliegen ab dem 01.01.2009 der Abgeltungssteuer. Siehe dazu auch „Steuern des Genussrechts-Inhabers“, ab Seite 64 ff.



### Übertragbarkeit der Vermögensanlage

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.

### Zahlstelle

Die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Die Zahlstelle IMMOVATION AG hält den Emissionsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

### Zahlung der Genussrechtseinlage

Die Genussrechtseinlage (Zeichnungssumme) ist nach Annahme des Zeichnungsscheines zum auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Termin in voller Höhe einzuzahlen auf:

Kontoinhaber: IMMOVATION Immobilien Handels AG  
Bank: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München  
BLZ: 700 202 70  
Konto-Nr. 660 710 469

Verwendungszweck: Name des Zeichners und die mit der Annahmestätigung übermittelte Vertragsnummer

### Entgegennahme des Zeichnungsscheines

Zeichnungsscheine nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, entgegen. Sie werden nach Prüfung durch den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG angenommen.

### Zeichnungsfrist

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

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

### Erwerbspreis und Agio

Der Erwerbspreis ergibt sich aus der Zeichnungssumme. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 5.000,-.

# 1.2

## Vermögensanlage im Überblick

### Weitere Kosten der Beteiligung

Bei Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen schuldet der Anleger Verzugszinsen gegenüber der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Höhe von 5 % p. a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Eine Übertragung der Beteiligung ist für den Anleger auf Gesellschaftsebene nicht mit administrativen Kosten verbunden. Es können aber für eine Übertragung Kosten im Zusammenhang mit rechtlicher/steuerlicher Beratung entstehen. Bei der Überweisung des Zeichnungsbetrages können für den Anleger Kosten anfallen. Eine steuerliche Beratung auf Ebene des Anlegers ist mit Kosten verbunden.

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

Dem Anleger entstehen darüber hinaus mit dem Erwerb, der Verwaltung oder der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten.

### Weitere vom Anleger zu erbringende Leistungen

Es liegen auch keine Umstände vor, unter welchen der Anleger zu weiteren Leistungen, insbesondere Zahlungen, verpflichtet ist.

### Gesamthöhe der Provisionen

Das aus der Emission platzierte Eigenkapital fließt vollumfänglich der Gesellschaft zu. Dabei entstehen variable, erfolgsabhängige Emissionskosten, die im Wesentlichen die Aufwendungen für die Platzierung, den Vertrieb und die Emissionsbegleitung beinhalten. Diese Emissionskosten für die Eigenkapitalbeschaffung betragen mindestvertragslaufzeitabhängig max. bis zu 12 % des Emissionsvolumens.

Für die Konzeption, die Prospektentwicklung und –herstellung, den Druck sowie das weitere Marketing fallen Aufwendungen in Höhe von max. 3 % des Emissionsvolumens an. Eventuell anfallende Aufwendungen, welche über diesen Maximalbetrag hinausgehen, werden direkt von der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel, getragen.

Insgesamt wurden die Emissionskosten und weiteren Aufwendungen somit bei vollständiger Platzierung bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von EUR 40.000.000,- mit max. 15 %, mithin max. EUR 6.000.000,- kalkuliert.

### Satzung und Genussrechts-Bedingungen

Satzung und Genussrechts-Bedingungen sind im vollen Wortlaut ab den Seiten 69 ff. abgedruckt.

### Immobilien und Anlagestrategie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG erwirbt bevorzugt Immobilien gemäß dem folgenden Immobilienanforderungsprofil mit entsprechend hohem Vermarktungspotential:

- Renditestarke bzw. nachhaltig gut vermietbare Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- & Geschäftshäuser sowie ausschließlich gewerblich genutzte Objekte ab Baujahr 1900, bevorzugt in mittleren bis guten Wohnlagen deutscher Großstädte, Ballungsgebiete bzw. Standorte mit mindestens 20.000 Einwohnern
- Stark entwicklungsfähige und substanzhaltige Immobilien, auch mit hohem Leerstand und Renovierungsbedarf, im Einzelfall auch Komplettsanierung möglich (Value-Add)
- Notleidende Projekte, Portfolios oder NPL's bzw. Immobilien mit leistungsgestörten Finanzierungen (technische defaults)
- Keine Baugrundstücke, keine Neubauprojekte, keine Hochhäuser, keine Nießbrauchrechte
- Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung 2-5-geschossige Bebauung, Balkone, keine innen liegenden Küchen oder Bäder, angemessener Grünflächen- bzw. Gartenanteil sowie ausreichend vorhandene Kfz-Stellplätze
- Ankauf standort- bzw. lagebedingt bis max. zum ca. 15-fachen der IST-Jahresnettokaltmiete, d.h. ca. 7 % p.a. Anfangsrendite
- Kaufpreise ab ca. EUR 1 Mio. pro Einzelimmobilie, auch Restbestände und Wohnungspakete, Ausbaureserven im Dachgeschoss angenehm
- Unterstützt durch anerkannte Bewertungssysteme: z.B. Plötz-Immobilienführer, IVD-Marktanalyse, HVB-Expertise oder hypozertifizierte Gutachter.

### Prognostizierte Ausschüttungen /Wirtschaftlichkeit

Der Anleger erhält gemäß der Prognoserechnung (siehe Seite 54 f.) einmal jährlich eine mindestvertragslaufzeitabhängige Ausschüttung in Höhe von 7 % p.a. bei 1-jähriger Laufzeit, max. 9 % p.a. bei 3-jähriger Laufzeit und max. 10 % p.a. bei 5-jähriger Laufzeit bezogen auf seine Genussrechtseinlage (Zeichnungssumme) ab Eingang der Zahlung bis zur Rückzahlung durch Kündigung. Die Ausschüttungen beinhalten keine Rückzahlung der Genussrechtseinlage.

### Zielgruppe

Anleger (Altersgruppe: Best-Ager 40-50+) mit entsprechend hoher Steuerprogression, die sich über eine professionell geführte Immobilienhandelsgesellschaft an der gesamten rendite- und ertragsorientierten Wertschöpfungskette der deutschen Immobilienwirtschaft beteiligen wollen. Das Beteiligungsangebot eignet sich für den moderat spekulativorientierten kurzfristigen Investor, der hohe laufende Ausschüttungen nachhaltig erzielen will. Die Genussrechte an der IMMOVATION Immobilien Handels AG sollten gemäß den individuellen Anlagestrategien einem Portfolio angemessen beigemischt werden.

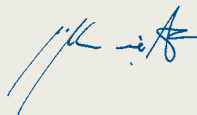
#### Verantwortlichkeit für den Inhalt

Anbieter 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. Die Prospektverantwortlichen erklären, dass ihres 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.

Prospektaufstellungsdatum  
Kassel, den 19. Dezember 2008



**Dipl.-Kfm. Lars Bergmann**  
(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG)



**Matthias Adamietz**  
(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG)



#### 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 Dezember 2008 und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten. 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. Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt werden.

#### Vermittler-Verantwortlichkeit

Dritte, insbesondere die selbständigen 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.

### 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. Darüberhinaus unterliegen sie gegenüber den entsprechend § 44 BörsG Verantwortlichen einer Verjährungsfrist gemäß § 46 BörsG von einem Jahr seit Kenntnis des Mangels, höchstens drei Jahre nach Begründung der Beteiligung durch den Anleger. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Mit dem Beitrittsantrag gibt der Kapitalanleger (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 der Prospektverantwortlichen – 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 18. Mai 2006 – soweit diese Anforderungen im Einzelnen auf dieses Kapitalangebot Anwendung finden können – und wurde um weitere angebotspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risikobelehrungen ergänzt.

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

Nach den neuen Regelungen des VerkProspG darf der Prospekt erst genutzt werden, wenn die Veröffentlichung des Prospektes von der BaFin gestattet wurde. Den allgemeinen, inhaltlichen und konkretisierenden Anforderungen an den Prospekt gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung, die ebenfalls am 01. Juli 2005 in Kraft trat, wurde bei dieser Prospektierung vollinhaltlich Rechnung getragen.

### Zusicherungen der Prospektverantwortlichen

Es wird versichert, dass außer den im Prospekt und im Vertragswerk aufgeführten Verträgen im Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren, für den Anleger bedeutsamen, insbesondere 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) zwischen dem Herausgeber des Prospektes, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, ihren Organmitgliedern und deren Aktionären sowie mit oder zwischen sonstigen für die Durchführung und Abwicklung der Kapitalanlagebeauftragten 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 Vereinbarungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewährverpflichtungen über den aus dem Prospekt und dem Vertragswerk ersichtlichen Umfang hinaus nicht bestehen. Honorare, Entgelte, sonstige Vergütungen oder mittel- und unmittelbare Vorteilgewährungen sind im Emissionsangebot ausnahmslos und vollständig genannt. Nach alledem erklären die Prospektverantwortlichen, dass die für den Anlegerschutz bedeutsame Norm des § 264 a StGB beachtet ist.

#### 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 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 Ergebnis 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 dieser Kapitalanlage das maximale 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 nicht ausgeschlossen.

#### 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 nicht im geplanten Umfang und/oder zu den geplanten Kosten und Erträgen erfolgen oder die Veräußerungen der Immobilienprojekte nicht wie geplant verlaufen, in Bezug auf die kalkulierten Margen bzw. in Bezug auf die Umschlaggeschwindigkeit.

Damit wäre 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. Der Investor weiß also im Zeitpunkt seiner Beteiligungsentcheidung 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.

### Schließung

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

Da eine Plazierungsgarantie nicht prospektiert wurde und auch tatsächlich systembedingt, aufgrund des revolvierenden Immobilienhandels, nicht vorliegt, besteht grundsätzlich die Gefahr, dass Anlegergelder bei Unterschreiten des vorgesehenen Plazierungsvolumens 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.

### Fungibilität

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.

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.

### Spezielle unternehmerische Risiken

#### Immobilienanlagen

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

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen 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 Immissionsbelastungen 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 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;
- 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 bau-teilspezifischen 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 Wert-erhaltungsaufwendungen 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, Beteiligungswerterhöhungen und Veräußerungsgewinnen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des Beteiligungsunternehmens nicht den geprüften Erwartungen entsprochen 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.

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.

Unabhängig von der 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.



### 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 Dezember 2008 wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Für die Gesellschaft hat bis zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung eine steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2003 bis 2005 stattgefunden. Der Gesellschaft wurde abschließend bestätigt, dass die von der Gesellschaft mit ihren Steuerberatern erstellten Steuererklärungen im Einklang mit den anwendbaren Rechtsvorschriften abgegeben wurden und erwartet daher im Falle weiterer Außenprüfungen 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 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.

### 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 Prospekt-aufstellung 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. Des Weiteren 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 prospektiven 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 Platzierung der Genussrechte ist noch nicht in konkreten Investitionsobjekten festgelegt. Es ist vorgesehen, das Kapital vornehmlich in die Projektierung, den An- und Verkauf sowie den Vertrieb von Immobilien zu investieren, als auch zur Konzeption geschlossener Immobilienfonds und zum Zwecke von Consulting & Services für Dritte einzusetzen. Der Einsatz des Emissionskapitals steht zwar im Rahmen des satzungsgemäßen, rechtsverbindlich formulierten Unternehmensgegenstandes, aber im freien unternehmerischen Ermessen des Vorstands und könnte somit zweckentfremdet werden.

#### Fehlinvestitions-Risiko

Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG haben wegen der freien Verwendbarkeit des Emissionskapitals 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. Risiken 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.

#### 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.

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG dahingehend, dass die Vorstände der IMMOVATION AG Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann gleichzeitig geschäftsführende Gesellschafter der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH und der GLOBAL CONZEPT GmbH (vorm. Lars Bergmann Immobilien GmbH) sowie geschäftsführende Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR sind.

#### Fremdfinanzierung von Anlegerbeteiligungen

Kapitalanlegern steht es frei, ihre Beteiligung ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. 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.

**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 Mittelverwendungskontrolleur gewählt. Die Mittelverwendungs-Kontrollrechnung findet allerdings nur nachträglich statt. Insofern entfaltet 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.

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

**Abschließendes Negativtestat**

Weitere wesentliche Risiken existieren nach Kenntnis des Anbieters nicht.

## 2.3

### Angaben zum IDW Standard und zum VerkProspG / zur VerkProspVO

Das Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf, hat mit seinem IDW Standard "IDW S 4" (Stand: 18. Mai 2006) festgelegt, anhand welcher Merkmale ein Wirtschaftsprüfer – unbeschadet seiner eigenen Verantwortlichkeit – Prospekte über Kapitalanlagen beurteilt.

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

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

IDW Standard 4		VerkProspVO	Seite im Emissionsprospekt	Seite im Emissionsprospekt	Seite im Emissionsprospekt
					Abschnitt
I	Beschreibung des Anlageobjekts (Beteiligungsunternehmen),	§ 7	Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten	S. 28 ff.	Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG -Geschäftsgang und Aussichten
		§ 11	Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten des Emittenten	S. 40 ff.	Jahresabschluss zum 31.12.2007 und Aussichten
II	Risiken		Darstellung aller Risiken	S. 14 ff.	Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung
III	Rechtliche Verhältnisse	§ 4 Nr. 1. 3-12	Angaben über die Wertpapiere (Beteiligungsform)	S. 7 f.	Vermögensanlage im Überblick
		§ 12	Wertpapiere mit Umtausch oder Bezugsrecht, Optionen	S. 62	Genussrechte im Überblick
IV	Steuerliche Verhältnisse	§ 4 Nr. 2	Angaben über die Steuern auf die Einkünfte aus der Beteiligung,	S. 64 ff.	Steuern des Genussrechts-Inhabers
V	Kosten der Investitionen	§ 7 Abs. 1, Nr. 4	Angaben über die wichtigsten laufenden Investitionen	S. 34 ff.	Bisherige Investitionen
VI	Finanzierung der Investitionen (Eigenmittel, Beteiligungsmittel, Fremdmittel)			S. 56 f.	Unternehmensziel und Liquiditätsplanung
VII	Nutzung der Kapitalanlage (Ertrags-/Aufwandsvorschau, Liquiditätsvorschau, Erläuterungen)	§ 14 Abs. 2	voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende	S. 52 f.	Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung
		Nr. 3	und das folgende Geschäftsjahr;	S. 54 f.	Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung (Prognose)
		Nr. 4,	Planzahlen mindestens für die folgenden drei Geschäftsjahre	S. 54 f.	Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung (Prognose)
VIII	Beendigung der Kapitalanlage			S. 73	Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung
IX	Wichtige Verträge der Vertragspartner (Initiator: Firma, Anschrift, Handelsregister, Kapitalverhältnisse, gesetzliche Vertreter; wesentliche Verträge, wesentliche Vertragspartner)	§ 5	Angaben über den Emittenten	S. 22 ff.	Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG
		§ 6	Angaben über das Kapital des Emittenten	S. 22	Kapitalausstattung
		§ 8	Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten	S. 49 f.	Jahresabschluss zum 31.12.2007
		§ 9	Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses des Emittenten	S. 44	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
		§ 10	Angaben über Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane des Emittenten	S. 26 f.	Vorstand und Aufsichtsrat
		§ 3	Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospekts die Verantwortung übernehmen	S. 12 f.	Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt und Angabenvorbehalt





# Kapitel 3

## 3.1

### Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

#### 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 gegründet und unterliegt deutschem Recht. 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 Eigen-an- 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 500.000,- und ist eingeteilt in 250.000 auf den Inhaber lautende Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,-. (Gezeichnetes Kapital)

Auf je Euro 2,- Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme. Dem Genussrechts-Beteiligten stehen grundsätzlich keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung zu. (Angabe der Hauptmerkmale der Anteile)

Alleiniger Gründungsgesellschafter (gezeichnetes und eingezahltes Grundkapital Euro 52.000) war Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel.

Das Grundkapital wurde in voller Höhe eingezahlt oder durch Kapitalerhöhungen erbracht. Die Kapitalerhöhungen erfolgten zum einen in Form ordentlicher Kapitalerhöhungen durch Bareinlagen oder zum anderen in Form von Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung der Kapitalrücklage (Agio). Das Grundkapital steht dem Vorstand zur freien Verfügung.

Gläubigern der Emittentin werden 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 Dezember 2008 sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (125.000 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (125.000 Aktien).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft beschlossen, Genussrechte mit einem Gesamtnennwert von Euro 40.000.000,- zu in diesem Prospekt beschriebenen Konditionen zu begeben. Per 19.12.2008 belief sich das platzierte Eigenkapital der 1. Genussrechts-Tranche auf Euro 24.642.000,-. 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 Finanzvorstand wurde Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, und zum Vertriebsvorstand Herr Matthias Adamietz, Kassel, bestellt. Sie sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.

Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr 2007 wurden den 2 Mitgliedern des Vorstandes Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, in Höhe von jeweils Euro 120.000, mithin insgesamt in Höhe von Euro 240.000, gewährt. Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art wurden den Mitgliedern des Vorstandes im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr 2007 nicht gewährt.

Dem Gründungsgesellschafter Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann stehen als Aktionär Gewinnbeteiligungen am Jahresüberschuss der Gesellschaft und als Vorstand sonstige Gesamtbezüge, insbesondere das Jahresgehalt, in Höhe von Euro 120.000 zu.

Darüber hinaus stehen dem Gründungsgesellschafter Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art außerhalb des Gesellschaftsvertrages 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 mindestens drei Mitgliedern. Zum Aufsichtsrat mit Wirkung ab dem 01. Januar 2009 wurden bestellt:

1. Dr. Heidemarie Krüger, Personalberaterin  
- Vorsitzende -
2. Dirk Lassen-Beck, Kaufmann  
- Stellvertretender Vorsitzender -
3. York Hilgenberg, Steuerberater  
- 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 das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr 2007 wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt. Ein Beirat besteht nicht. 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.



**Unternehmensbeteiligungen,  
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.

Der Arbeitsgemeinschafts- und Kooperationsvertrag für das Projekt "Wohn- und Geschäftshaus, Friedrich-Ebert-Straße 120, Kassel" wurde 2008 erfolgreich abgewickelt und aufgelöst.

Zur weiteren Diversifikation der Beteiligungsangebote der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde 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 Komplementärin die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, als Treuhandkommanditistin die Müller Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH, München, sowie als geschäftsführende Kommanditisten Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel.

Das Beteiligungsangebot der 1. KG wurde mit einem Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt Euro 30 Mio. und einem zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von Euro 12 Mio. aufgelegt. Die Schließung erfolgt zum 31. Dezember 2008.

Am 09.10.2006 wurde die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG mit Sitz in München gegründet. Die Gesellschaft wurde am 01.03.2007 unter der HRA 89749 beim Amtsgericht München im Handelsregister eingetragen. An der Gesellschaft sind beteiligt als Komplementärin die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, als Treuhandkommanditistin die Müller Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH, München, sowie als geschäftsführende Kommanditisten Herr Matthias Adamietz und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

Das Beteiligungsangebot der 2. KG wird mit einem Emissionsvolumen in Höhe von insgesamt Euro 40 Mio. und einem zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von Euro 16 Mio. aufgelegt. Der Platzierungsbeginn erfolgt im 1. Quartal 2009, eine Schließung ist spätestens zum 31. Dezember 2010 vorgesehen

Am 13.06.2005 wurde die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG gegründet. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält an dieser Genossenschaft eine Beteiligung in Höhe von 1.850.000,-.

Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, wurden zum Vorstand bestellt.

Jeweils zu Gunsten der IMMOVATION Immobilien Handels AG werden noch im Dezember 2008 Ergebnisabführungsverträge zwischen der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel, AG Kassel, HRB 5844, und der IMMOVATION AG sowie zwischen der GLOBAL CONZEPT GmbH (vorm. Lars Bergmann Immobilien GmbH), Kassel, AG Kassel, HRB 6672, und der IMMOVATION AG protokolliert und zur Eintragung im jeweiligen Handelsregister beim Amtsgericht Kassel eingereicht.

**Geschäftsjahr, Bekanntmachungen**

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

**Haftungsverhältnisse / Rechtsstreitigkeiten**

Es bestehen im Zeitpunkt dieser Prospektaufstellung 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.

**Organschaft**

Rückwirkend zum 01.01.2006 wurde durch das Finanzamt Kassel zwischen den Firmen Adamietz & Bergmann Immobilien GbR (Organträger), IMMOVATION AG, ex ante GmbH und GLOBAL CONZEPT GmbH eine Umsatzsteuerorganschaft anerkannt.



## 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 die Vorstände der IMMOVATION AG Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann gleichzeitig geschäftsführende Gesellschafter der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH und der GLOBAL CONZEPT GmbH (vorm. Lars Bergmann Immobilien GmbH) sowie geschäftsführende Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR sind. Darüber hinaus wird auf die ergänzenden Ausführungen beim Unterpunkt "Beteiligungen, verbundene Unternehmen" verwiesen.



- Lars Bergmann, Matthias Adamietz sind ...**
- Ergebnisabführungsvertrag
  - Komplementärin, Initiatorin und Prospektherausgeberin
  - Genossin
  - Stille Beteiligung
  - G Geschäftsführende Gesellschafter (50 % + 50 %)
  - K Geschäftsführende Kommanditisten
  - A Vorstände, Aktionäre (50 % + 50 %)
  - V Vorstände

# 3.1

## Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

### ERFAHRUNG UND KOMPETENZ DES VORSTANDES UND AUFSICHTSRATS



Matthias Adamietz und Lars Bergmann

#### Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Vorstand

Herr Lars Bergmann wurde am 06. Mai 1964 in Marburg/Lahn geboren, ist 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 Werksstudent 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 ist geschäftsführender Mitgesellschafter der Firma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel.

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 & Finanzierungen verantwortlich.

#### Matthias Adamietz, Vertriebs-Vorstand

Herr Matthias Adamietz, geboren am 28. August 1966 in Korbach, verheiratet, schloss nach dem Realschulabschluss 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 selbständig als Versicherungs- und Immobilienmakler tätig. Von 1995 bis 2000 war er Geschäftsstellenleiter der LBS in Kassel. Herr Adamietz ist 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, Objekteinwertung sowie Ankauf & Verkauf von Immobilien übernommen.

**Dr. Heidemarie Krüger,  
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.

**York Hilgenberg,  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates**

York Hilgenberg, geboren am 04.03.1956 in Kassel, ist geschieden und lebt in einer Partnerschaft. Nach dem Abschluss der Allgemeinen Hochschulreife 1976 verpflichtete er sich von 1976 bis 1978 als Soldat auf Zeit bei der Bundeswehr und wurde als Reserveoffiziersanwärter angenommen.

1978 bis 1983 studierte York Hilgenberg an der Universität Passau Betriebswirtschaftslehre und schloss sein Studium als Diplomkaufmann ab. Während seines Studiums gründete Herr Hilgenberg 1979 gemeinsam mit anderen ein Lokalkomitee der AIESEC (Internationale Vereinigung von Studenten Wirtschaftswissenschaften) in Passau. Von 1980 bis 1981 führte er das Finanzressort des Lokalkomitees.

Zwischen 1980 und 1982 absolvierte York Hilgenberg verschiedene Praktika, unter anderem bei der Stadtparkasse Kassel, im Steuerbüro Bauer, Passau und bei DATEV, Nürnberg. Von 1983 bis 1986 war Herr Hilgenberg zunächst als Prüfungsassistent und anschließend als Prüfungsleiter in der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Price Waterhouse GmbH, Frankfurt tätig.

Im Oktober 1986 wechselte Herr Hilgenberg in die Steuerberatungskanzlei seines Vaters Kurt Hilgenberg in Kassel. Dort war er als Steuerberatungsassistent tätig. Ab 1989 übernahm er die Kanzlei Hilgenberg und führt sie seit dem als selbstständiger Steuerberater.

## 3.2

### Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten



#### DER UNTERNEHMENSVERBUND UND SEINE TÄTIGKEITSFELDER

Die IMMOVATION AG ist eine Unternehmensgruppe, deren Kerngeschäft die Projektierung, der An- und Verkauf (Handel) und der Vertrieb von Immobilien in Deutschland ist. Seit zwei Jahrzehnten ist die IMMOVATION AG mit großem Erfolg bundesweit aktiv. Der österreichische Markt wird von einer Niederlassung in Wien erschlossen.

In der Immobilienbranche gibt es kurz- und langfristige Trends, deren Berücksichtigung den Erfolg eines Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Hinzu kommt, dass auch der deutsche Immobilienmarkt zunehmend durch internationale Markteinflüsse geprägt wird.

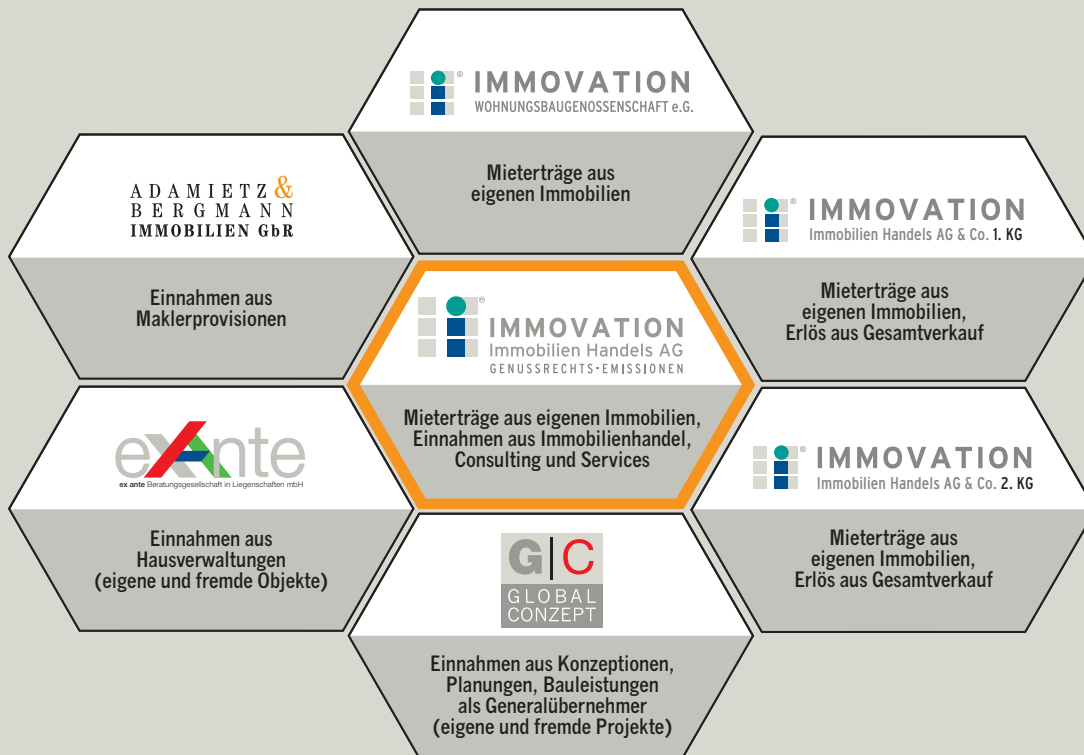
Der nachhaltige Erfolg eines Unternehmens hängt in einem solch dynamischen Umfeld von der Fähigkeit ab, Veränderungen der Marktverhältnisse frühzeitig vorherzusehen und durch vorausschauende Planung flexibel agieren zu können.

Voraussetzung für diese Planung ist vielfältiges Know-how und eine umfassende Erfahrung. Eine Kompetenz, die durch zwei Jahrzehnte bundesweit erfolgreiche Tätigkeit in der Immobilienbranche des Unternehmensvorstandes, Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz, belegt ist. Das Team wird komplettiert durch in ganz Deutschland tätige Spezialisten für den Immobilien-Ankauf, Vertriebskoordinatoren und -partner, Facility Manager und einer kreativen Marketing-Abteilung.

#### Wettbewerbsvorteile

Eine wesentliche Aufgabe der strategischen Planung besteht darin, auf branchenübliche Veränderungen des Immobilienmarktes vorbereitet zu sein und zum Vorteil des Unternehmens reagieren zu können. Außerdem müssen auch unvorhersehbare Ereignisse, wie die Turbulenzen des Finanzmarktes und dessen Nachwirkungen, soweit möglich, bei der Planung berücksichtigt werden. Um gegen solche Marktentwicklungen gewappnet zu sein, wurde und wird die IMMOVATION Immobilien Handels AG frühzeitig zu einem starken Unternehmensverbund ausgebaut.

Das Ziel ist, durch vielfältige Einnahmequellen marktbedingte Schwankungen in den Einnahmen, z. B. aus dem Immobilienhandel, auszugleichen. Auf diese Weise kann Kapitalgebern, im Vergleich zum Wettbewerb, der ausschließlich mit Immobilien handelt, eine überdurchschnittlich hohe Stabilität geboten werden.



## Unternehmen der IMMOVATION AG

### Stabilität durch vielfältige Einnahmen

Das Spektrum der Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde beständig erweitert. Der Erfolg des Unternehmens baut auf vielen stabilen Säulen auf.

Nach der Gründung der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien im Jahre 1988 schlossen sich in den folgenden Jahren weitere Unternehmensgründungen an. Alle Teile des Unternehmensverbundes schöpfen Einnahmen aus dem Immobilienhandel und Service-Leistungen rund um die Immobilie. Dabei haben seit der Emission der ersten Tranche des Genussrechts insbesondere zwei Sparten zum Erfolg beigetragen:

#### ■ Das Handelsgeschäft

Es wird von der **IMMOVATION Immobilien Handels AG** sowie den weiteren Firmen **IMMOVATION Handels AG & Co. 1. KG** und der **IMMOVATION Handels AG & Co. 2. KG** (ab 2009) betrieben. Über den Immobilienhandel hinaus werden aus diesen Gesellschaften kontinuierlich Mieterträge erwirtschaftet.

#### ■ Das klassische Makler- und Vermittlungsgeschäft

Es wird durch die **Adamietz & Bergmann Immobilien GbR** betreut. Aus dieser Firma fließen dem Unternehmensverbund Einnahmen aus Maklerprovisionen zu.

Die **ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH** ist im Bereich Facility Management und der Hausverwaltung für eigene und fremde Objekte tätig.

Die **Global Konzept GmbH** ergänzt seit dem 4. Quartal 2008 die Unternehmensgruppe (ehemals Lars Bergmann Immobilien GmbH). Als Generalübernehmerin ist sie zuständig für Konzeption, Planung, Betreuung und die Realisierung von Bauleistungen für die IMMOVATION AG - Gruppe und Objekte Dritter.

Die **IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG** verwaltet und betreut eigene wohnwirtschaftliche Immobilien. Aus diesem Bereich schöpft der Unternehmensverbund weitere Einnahmen aus Mieterträgen.

Die Strategie, mit einer breiten Aufstellung der Unternehmensgruppe stabile Einnahmen zu gewährleisten, hat sich bereits für die Zeichner der 1. Tranche des Genussrechts bewährt. Es hat sich gezeigt, dass die prospektierten Renditen der IMMOVATION AG über wechselnde Marktverhältnisse hinweg realistisch sind. Die Grundausschüttung und die regelmäßige zusätzliche Ausschüttung von Gewinnen seit der Emission der 1. Tranche belegen den Erfolg des Konzeptes.

## 3.2

### Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

#### Beurteilung durch Rating-Institutionen

Rating-Unternehmen und unabhängige Prüfinstanzen haben die IMMOVATION AG und das Genussrecht hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit geprüft. Das Unternehmen, das Management und die Produktkonzeption wurden durchweg positiv beurteilt:

##### ■ Scope: „AA–“

Das Management der IMMOVATION AG wurde im Oktober 2008 durch die Scope Group, einem der führenden Analyse-Institute Deutschlands, mit AA- bewertet. Die Aufstellung des Unternehmens habe eine „sehr hohe Qualität“. Scope bescheinigt der Unternehmensgruppe eine „langjährige Erfahrung im Geschäftsfeld“ und „überdurchschnittliche wirtschaftliche Ergebnisse“. In der Vergleichsgruppe verfüge die Unternehmensgruppe über eine „hohe Bonität und Kapitalstärke“. Die Aufstellung des Unternehmens werde „kontinuierlich im Hinblick auf die Erweiterung der Geschäftstätigkeit entwickelt“.

##### ■ G.U.B.: „Platzierungsreif“

Die Gesellschaft für Unternehmensanalyse und Beteiligungsmanagement mbH (G.U.B.) bewertet die 1. Tranche des Genussrechts der IMMOVATION AG in ihrem zweistufigen Bewertungssystem („platzierungsreif“ oder „nicht platzierungsreif“) als „platzierungsreif“ (Report 3.2006). G.U.B. bestätigt: „die im Emissionsprospekt dargestellte Umsatz- und Liquiditätsprognose für den Zeitraum 2005 bis 2015, zusätzlich ergänzt durch das ‚Worst-Case-Scenario‘, erscheint nachvollziehbar und realistisch“. Das Konzept sei „plausibel“, das „Reportingkonzept adäquat“ und das „Platzierungsrisiko vertretbar“.

##### ■ experten.de: „Volle Transparenz“

Das Netzwerk für Finanzdienstleister in Deutschland beurteilt Unternehmen anhand von 5 Kriterien zur erhöhten Dokumentationspflicht und Transparenz. Die IMMOVATION AG erhielt die maximale Punktzahl und das Prädikat „volle Transparenz“ (Rating 08.2006).

##### ■ anlegerschutzauskunft.de: „Volle Transparenz“

Der Internetservice für ratsuchende Anleger legt großen Wert auf eine objektive Darstellung der Leistungsbilanz eines Unternehmens. Analysiert wurde das Wirtschaftsprüfer-Prospektgutachten nach dem IDW-Standard (Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Wolfgang Annecke), sowie die Vollständige Initiatoren-Leistungsbilanz nach der gif-Empfehlung. Die IMMOVATION AG erhält auch hier mit der Beurteilung „volle Transparenz“ die bestmögliche Bewertung.



## GESCHÄFTSSTRATEGIE & LEITLINIEN

### Marktanalyse

Die Geschäftsstrategie der IMMOVATION Immobilien Handels AG wird kontinuierlich an die Marktbedingungen angepasst und weiterentwickelt. Der Immobilienhandel ist das Kerngeschäft innerhalb der vielfältigen Aktivitäten des Unternehmensverbundes. Erkenntnisse der Trend- und Zukunftsforschung sind, neben eigenen Marktanalysen und die Erfahrung aus 20 Jahren Immobilienhandel, eine wichtige Grundlage der strategischen Planung.

Entscheidend für das Zukunftspotenzial einer Immobilieninvestition ist das frühzeitige Erkennen von Trendverläufen. Es gilt günstige Einstiegsphasen zu nutzen, um vom Wachstum des Immobilienmarktes zu profitieren. Zu diesem Zweck wurde u. a. bei der Future Business Group ein aufwändiges Trend- & Forecast-Research in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage dieser Studie sowie weiteren aktuellen Analysen hat die IMMOVATION AG folgende Kernstrategien entwickelt.

#### Trend:

Lokale Immobilienmärkte verändern sich ständig, die Marktphasen beschleunigen sich und der Immobilienmarkt tendiert von langfristigen Zyklen zu mittel- und kurzfristigen Zyklen.

#### IMMOVATION-Strategie:

Stärkung des Eigenkapitalanteils durch Ausgabe von Genussrechten. Mit der gewonnenen Liquidität kann die IMMOVATION AG flexibel auf einem dynamisierten Markt mit mittel- und kurzfristigen Investitionszyklen agieren.

#### Trend:

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

#### IMMOVATION-Strategie:

Mit den Genussrechten erwerben Kapitalanleger keine Immobilien, sondern beteiligen sich an der IMMOVATION AG durch die Bereitstellung von Kapital. Damit sind Anleger nicht unmittelbar von eventuellen Änderungen der Steuergesetzgebung für Immobilien betroffen. Durch diese Art der Beteiligung können mögliche Einschränkungen bei Steuervergünstigungen auch ohne Nachteile für Anleger gestaltet werden.

#### Trend:

Für drei Viertel der Befragten in Deutschland sind Immobilien die erste Wahl beim Thema private Zukunftssicherung bzw. Altersvorsorge („Trend Research 2008“, DB Immobilien). Die Anforderungen an die Finanzierung von Immobilien durch Kreditinstitute sind jedoch gestiegen. Nicht alle Immobilienbesitzer sind diesen gestiegenen Anforderungen gewachsen und bieten Ihre Objekte zu sehr günstigen Konditionen an.

#### IMMOVATION-Strategie:

Ein kapitalstarkes Unternehmen wie die IMMOVATION AG kann, u. a. durch das aus den Genussrechten zugeflossene Eigenkapital, die anhaltend günstige Marktphase für den Einkauf lukrativer Objekte nutzen. Der hohe Eigenkapital-Anteil beeinflusst außerdem die Kreditvergabe der Bankpartner positiv. Auf diese Weise können Anleger am Wachstum des Immobilien-Portfolios teilhaben.

#### Trend:

Der deutsche Immobilienmarkt wird im europäischen Vergleich immer attraktiver. Dies gilt laut einer Studie von PricewaterhouseCoopers („Emerging Trends in Real Estate Europe 2008“) insbesondere für die Ballungszentren Hamburg, München, Frankfurt und Berlin. Sie zählen erstmals seit 2004 zu den zehn aussichtsreichsten Standorten Europas.

Steigende Haushaltszahlen und sinkende Neubauraten in Deutschland führen vor allem in Städten und Zuzugsregionen dazu, dass Wohnraum knapper wird. In vielen Städten nimmt der Leerstand ab und unterschreitet bereits die „magische Grenze“ von 8 %. Unterhalb dieser Grenze beginnen nach einer wissenschaftlichen Untersuchung die Mieten zu steigen (IVD, AIZ 10.2008)

#### IMMOVATION-Strategie:

Erwerb von Wohnimmobilien mit ca. 55 bis 65 % ihres Verkehrswertes in wirtschaftsstarken Potenzialstandorten auf Basis lokaler Zukunftsanalysen in der jeweiligen Handelsphase. Knapper und nachhaltig vermieteter Wohnraum sowie steigende Mieten bieten hervorragende Voraussetzungen für die Erwirtschaftung attraktiver und gleichzeitig stabiler Renditen.

## 3.2

## Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

### Trend:

Parallel zu diesen Ballungszentren, entwickeln sich auch in und um kleineren und mittleren Städten lokale Marktnischen für Wohnimmobilien, die ebenfalls eine hohe Rendite möglich machen. Ursache hierfür ist der langfristige Trend zum „Wohnen in der Stadt“. Nahezu 75 Prozent der Befragten einer Studie favorisieren eine Lage in oder um eine Stadt mit über 100.000 Einwohnern („Trend Research 2008“, DB Immobilien).

Geringe Energiekosten, eine intakte lokale Infrastruktur und die leichte Erreichbarkeit städtischer Zentren sind Faktoren, die den Wert einer Immobilie in Zukunft immer stärker mitbestimmen. Kriterien, die außer für junge Familien, vor allem auch für den wachsenden Anteil der älteren Bevölkerung eine immer wichtigere Rolle spielen.

### IMMOVATION-Strategie:

Der Objekt-Research der IMMOVATION AG unterliegt strengen Qualitätskriterien, die in einem eigenen Handels-Codex (s. folgende Seiten) festgehalten sind. Nicht nur Immobilien in Großstädten und Ballungsräumen sind im Fokus des Objekt-Researches sondern auch Immobilien, die in der Peripherie attraktiver Zentren liegen. Wesentlich für die Objektauswahl ist, neben einem Verkauf der Immobilien mit Gewinn, die nachhaltige Vermietung. Die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe sind Voraussetzungen, für einen Objekterwerb. Ein weiteres Kriterium, das für den Erwerb einer Immobilie spricht, ist eine ausgewogene Mischung von jungen und älteren Mietern, so dass das Risiko eines altersbedingt hohen Leerstandes minimiert ist.

### Trend:

Die Abschaffung der Eigenheimzulage in Verbindung mit der geringen Zunahme des Einkommens großer Bevölkerungsteile hat in den letzten Jahren für viele die Möglichkeiten zum Erwerb von Eigentum eingeschränkt und das Interesse an Mietwohnungen stark zunehmen lassen.

### IMMOVATION-Strategie:

Konzentration auf Bestandsimmobilien mit guter Vermietungsprognose. Wichtig für den Erwerb von Wohnimmobilien ist ein langfristig bezahlbares Nutzungskonzept. Wesentliche Kriterien für das Investment in Mietwohnungen sind die goldene Mitte aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße- und -zuschnitt sowie den o.g. Faktoren. Die strategische Entscheidung für Objekte mit einer „nur“ durchschnittlichen Miethöhe steht für zuverlässige Renditezahlungen.

### Trend:

Der öffentliche Bau und Wirtschaftsbau stagniert nach wie vor. Positive Wachstumstendenzen im Wohnbau gibt es in wirtschaftlich starken Regionen in und um städtische Zentren. An bevölkerungsdichten Wirtschaftsstandorten (Ballungsgebieten) ist die Fläche für Neubauten begrenzt. Bestandsimmobilien im Geschosswohnungsbau bieten dort attraktive Wertsteigerungsperspektiven.

### IMMOVATION-Strategie:

Die Investitionen konzentrieren sich auf Mietwohnungen in ausgesuchten Regionen. Umfang und Größenordnung der zu erwerbenden Objekte hängt u. a. davon ab, wie günstig die Prognosen für eine nachhaltige Vermietung und eine Veräußerung der Immobilien ausfallen.





### Immobilien-Handels-Codex als operative Leitlinie

Als Essenz aus den strategischen Überlegungen und den langjährigen Erfahrungen im Immobiliengeschäft wurden Kriterien formuliert, die einem Immobilien-Handels-Codex festgehalten worden sind. Diese Leitlinien sichern die Qualität beim Erwerb von Immobilien und sorgen für eine stabile Ausschüttung der Rendite.

#### 1. Lage & Nutzung

Im Mittelpunkt der Objektauswahl stehen Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Ausschließlich gewerblich genutzte Objekte werden nur in Einzelfällen erworben.

Bevorzugt werden mittlere bis gute Wohnlagen in deutschen Großstädten, sowie in Ballungsgebieten. Immobilien in Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und gute Wohnlagen in deren Peripherie kommen ebenfalls in die engere Wahl. Die Objekte müssen eine gute Infrastruktur, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss an den Personennahverkehr, Schulen und Kindergärten sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe aufweisen.

Immobilien mit hohem Leerstand und Renovierungsbedarf und im Einzelfall auch mit erforderlicher Komplettsanierung (Value-Add), kommen nur in Frage, wenn sie stark entwicklungsfähig und substanzhaltig sind.

#### 2. Ausschlüsse

Vom Ankauf ausgeschlossen sind reine Baugrundstücke, Neubauprojekte, Hochhäuser, Objekte mit Nießbrauchrechten, Lagen an Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen mit hoher Lärmbelastung und reine Apartmenthäuser.

#### 3. Baujahr und Objektzustand

Als unterer Richtwert für den Erwerb von älteren Objekten gilt ein Baujahr ab 1900. Grundsätzlich ist das Baujahr jedoch nur ein Anhaltspunkt bei der Recherche nach geeigneten Objekten. Wesentlich für eine Kaufentscheidung bzw. Preisermittlung für den Ankauf sind dagegen altersbedingte Abzüge und Wertminderungen aufgrund von Reparaturstau bzw. Renovierungs- und Sanierungsbedarf sowie die Frage, ob bautechnische bzw. genehmigungspflichtigen An-, Um- und

Ausbauten erforderlich sind.

Denkmalgeschützte Objekte oder Immobilien in Sanierungsgebieten sind ein fester Bestandteil zum Aufbau des Portfolios. Auf dieses Segment wird ein besonderer Schwerpunkt gelegt, um die derzeit sehr attraktiven Steuervorteile in Bezug auf die Abschreibung in Anspruch nehmen zu können.

#### 4. Ausstattung und Aufteilung

Wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude sollten 2 bis 5 Geschosse aufweisen. Ist kein Fahrstuhl vorhanden, sollte das Investitionsobjekt max. 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein.

Die Objekte sollen über Balkone bzw. Terrasse verfügen, keine innen liegenden Küchen oder Bäder und Durchgangszimmer haben. Keller, Abstellflächen und Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen-Plätze oder Garagen sollten ausreichend vorhanden sein.

#### 5. Grundstücke

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

#### 6. Nachhaltige Vermietung

Die Immobilie sollte bereits beim Ankauf annähernd voll vermietet sein (max. 10 % Leerstand). Maßgeblich für den Ankauf durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist eine positive Prognose für die nachhaltige und kontinuierliche Vermietung nach dem Erwerb. Immobilien, die in Frage kommen, müssen deshalb die „goldene Mitte“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße und -zuschnitt sowie insbesondere eine durchschnittliche Miethöhe aufweisen. So können Wertzuwachs und Inflationsschutz gewährleistet und die Renditezahlungen stabil gehalten werden.

Bevorzugt werden Objekte mit Wohnungsgrößen von 2 bis 4 Zimmern bzw. 40 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie werden von den meisten Wohnungssuchenden nachgefragt. Sie können in kurzer Zeit wieder vermietet werden.

## 3.2

# Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

### 7. Mieterstruktur

Eine funktionierende Hausgemeinschaft ist ein wesentlicher Faktor, der den kontinuierlichen Ertrag und die Wertsteigerung einer Wohnanlage beeinflusst. Vor dem Erwerb von Immobilien ist deshalb zu prüfen, ob es in einer Wohnanlage oder in deren Umfeld soziale Konflikte gibt oder vorhersehbar sind.

Bevorzugt werden Objekte, die eine homogene Zusammensetzung der Mieter aufweisen. Dies wirkt sich erfahrungsgemäß positiv auf die angestrebte geringe Fluktuation und eine nachhaltige Vermietung der Objekte aus. Auf eine ausgewogene Mischung aus jüngeren und älteren Bewohnern ist zu achten, da sonst ein altersbedingt überdurchschnittlicher Leerstand wahrscheinlich ist.

### 8. Mietvertragsdauer

Bei einem Ankauf sollte die durchschnittliche Mietdauer einer Immobilie mindestens zwei Jahre betragen. Bei Neuvermietungen und insbesondere bei Gewerbemietverträgen sind langfristige Mietverhältnisse anzustreben.

### 9. Kaufpreise & Herkunft der Immobilien

Der Ankauf erfolgt je nach Standort- bzw. Lage bis max. zum ca. 15-fachen der IST-Jahresnettokaltmiete, d.h. ca. 7 % p. a. Anfangsrendite. Die Kaufpreise betragen ab ca. ca. EUR 1 Mio. pro Einzelimmobilie, auch Restbestände und Wohnungspakete. Ausbaureserven im Dachgeschoss werden positiv bewertet.

Der Ankauf wird unterstützt durch anerkannte Bewertungssysteme: z. B. Plötz-Immobilienführer, IVD-Marktanalyse, HVB-Expertise oder hypoertifizierte Gutachter.

Mögliche Quellen für den Objekterwerb weit unter Verkehrswert sind notleidende Projekte oder Portfolios, NPL's (non performing loans) bzw. Immobilien mit leistungsgestörten Finanzierungen (technische defaults).

### 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.

### Unique Selling Proposition "USP"

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

Am 03.12.2008 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass in den Jahren von 1990 bis 2008 bei 44 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß den vorgelegten Unterlagen und der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 121,75 % 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 24,20 % 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 30.11.2008 von Euro 91.279.793,98 erreicht wurde.

### BISHERIGE INVESTITIONEN/ REALISIERUNGSGRAD

Mit dem zugeflossenen Anlagekapital der Emission der 1. Tranche des Genussrechtes konnten bis zum aktuellen Zeitpunkt (12.2008), zahlreiche attraktive Wohnimmobilien, teilweise mit Gewerbeanteil, in vier verschiedenen Regionen Deutschlands erworben werden.

### Wohnanlagen, Lippstadt-Lipperbruch / Celle (verkauft)

Die Wohnanlagen „Fasanenweg 2 -12, Lippstadt-Lipperbruch, 36 Wohneinheiten“ und „Amtland 20 - 26b, Bergen (Celle) 42 Wohneinheiten“ wurden nach Abschluss der Veredelungsarbeiten für beide Wohnanlagen (Erteilung einer Baugenehmigung für die jeweiligen Dachgeschosse, Erbaurechtsbestellungsverträge und Aufteilung in einzelne Wohnungserbaurechts-Grundbücher) Mitte 2006 durch notariellen Kaufvertrag verkauft.

### Wohn- und Geschäftshäuser, Berlin (vermietet)

Am 21. Juli 2006 konnte mit notariellem Kaufvertrag das erste von inzwischen neun außergewöhnlich attraktiven Objekten am Topstandort Berlin erworben werden. Mit dem Ankauf weiterer Berliner Wohn- und Geschäftshäuser im August 2007 konnte das geplante Portfolio Berlin I (1-6) und das Portfolio Berlin II (7-9) geschlossen werden.

#### Lage

Bei den beiden Portfolios handelt es sich um sechs bzw. drei Wohn- und Geschäftshäuser in strukturstarken Lagen Berlins. Alle Häuser sind verkehrsgünstig gelegen und sind zudem gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage und die guten Bewertungen gewährleisten eine nachhaltige Vermietung.

#### Bauweise / Zustand

Die Objekte des Portfolios wurden um die Wende des 20. Jahrhunderts erbaut. Viele stilvolle Elemente zeugen davon. Alle Häuser wurden in den letzten Jahren grundlegend saniert.

Sie präsentieren sich daher in einem sehr guten Zustand. Die Wohnungen sind modern und zeitgemäß. Bei der Sanierung wurde die komplette Technik, wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation erneuert. Zum Teil wurde durch Dachausbau zusätzlicher Wohnraum gewonnen.

#### Nachhaltig vermietet

Das Mieterpublikum ist sehr angenehm und solvent. Ein Großteil wohnt seit langen Jahren dort. Sowohl der sehr gute Zustand der Objekte als auch das gute Mieterpublikum sind Zeichen einer sehr qualifizierten Betreuung durch die Hausverwaltung.

Das Portfolio kann als Gesamtpaket oder auch in Teilen erworben werden. Durch dieses flexible Angebot wird ein breites Kundensegment vom Käufer einer Einzelimmobilie bis hin zu besonders kapitalstarken ausländischen Investoren angesprochen. Verkaufsverhandlungen mit ausländischen Großinvestoren für das Gesamtportfolio wurden bereits aufgenommen.



## 3.2

## Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

### Wohnanlage, Meiningen (vermietet)

Im September 2008 wurde das Portfolio der IMMOVATION AG durch eine weitere Wohnanlage mit 28 Eigentumswohnungen in Meiningen, Gutsstraße 47 – 55, erweitert (2 WE sind eigen genutzt). Dabei handelt es sich um 5 Mehrfamilienhäuser, mit je 6 Wohneinheiten und zugehörigen Carport-Stellplätzen. Die Häuser liegen in einem ruhigen Wohngebiet an einem Hang mit Blick über Meiningen.

Wichtige Ziele wie die Innenstadt und der Bahnhof, als wichtigster Verkehrsknoten der Deutschen Bahn in Südthüringen, sind leicht erreichbar.



Die Kreisstadt Meiningen zählt mit rund 20.300 Einwohnern zu den ältesten und bedeutendsten Städten in Thüringen. Die Mittelstadt an der Werra gilt als Kultur-, Justiz, und Finanzzentrum in Südthüringen. Die Wirtschaft ist geprägt durch Kultur- und Städtetourismus. Meiningen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen und ein ausgedehntes Angebot zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Der örtliche Arbeitsmarkt hat durch Unternehmen aus der High-Tech Branche, des Maschinen- und Metallbaus sowie der Nahrungsmittelindustrie eine aussichtsreiche Zukunft. Erst kürzlich im Oktober 2008 investiert ein ortsansässiges Unternehmen (Tür- und Fenstertechnik) 41,5 Millionen Euro in den Ausbau der Produktionsanlagen.

### Wohnanlage, Hamm (vermietet)

Eine weitere Wohnanlage wurde im Oktober 2008 in Hamm (Sieg), Auf dem Balkert 9 - 13c, erworben. Das Objekt besteht aus 9 Gebäudeteilen mit insgesamt 120 Wohnungen inklusive 80 Parkplätzen. Die Häuser liegen in einer ruhigen Wohngegend in einem Umfeld, das mit seinem hohem Grünanteil zur Naherholung einlädt.



Das Ortszentrum von Hamm mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken ist fußläufig erreichbar. Der nächste S-Bahnanschluss in Richtung Köln und Siegen ist ca. 2 km entfernt.

Hamm an der Sieg ist der zentrale Ort der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die sich aus 11 weiteren Ortsteilen mit ca. 13.100 Einwohnern zusammensetzt. Als Geburtsort von Friedrich-Wilhelm Raiffeisen ist Hamm ein interessantes Tourismusziel für zahlreiche Besucher aus aller Welt. Darüber hinaus bietet die lebendige Kleinstadt eine gute Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Banken, Ärzten und Apotheken, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Sportanlagen und das größte Naturfreibad des Westerwaldes machen Hamm zu einem begehrten Wohnstandort.

### Vertrieb und Vermarktung

#### Vermarktung der Objekte

Der Vertrieb der Immobilien erfolgt sowohl durch eigene Vertriebsfirmen der Unternehmensgruppe als auch durch externe Partner, die Immobilien-Angebote der IMMOVATION AG via Internet einem internationalen Käuferkreis zugänglich machen. Darüber hinaus werden alle Objekte über die unternehmenseigene Internetplattform [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de) erfolgreich vermarktet.

Damit Anleger sich jederzeit ein Bild von den Objekten machen können, aus denen die Rendite gewonnen wird, bietet die IMMOVATION AG einen besonderen Service: Auf zusätzlichen Internetseiten werden Beispiele aus dem wachsenden Immobilien-Portfolio der IMMOVATION AG vorgestellt (Beispiel: [www.berlin-portfolio.eu](http://www.berlin-portfolio.eu)).

#### Vermarktung der Genussrechte

Der Vertrieb der Genussrechte erfolgt über Vertriebspartner, bevorzugt Financial Planner und einzelne Vermittler. Sie werden durch ein wachsendes Team professioneller Vertriebskoordinatoren betreut (9 Personen per 12/2008).

Dem Vertrieb stehen modernste Informationsmedien zur Verfügung, die kontinuierlich gepflegt und aktualisiert werden. Diese Aufgabe erfüllt ein professionelles Marketing-Team, das dafür sorgt, dass die Produkte der IMMOVATION AG in Print- und Online-Medien immer präsent sind.

## 3.2

# Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

### Mitarbeiter

Im Unternehmensverbund sind bereits qualifizierte Mitarbeiter(innen) für die Bereiche Sekretariat, Anlegerverwaltung und Buchhaltung, Vertriebs- und Kundenbetreuung, Projekt- und Immobilienverwaltung, Immobilienresearch und -finanzierungen sowie Marketing, vorhanden. Für das Jahr 2009 ist eine weitere Aufstockung des Personals geplant. Bei entsprechendem 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 Controlling-System, 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 regelmäßig 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.

In Zusammenarbeit mit einem namhaften deutschen Versicherungsunternehmen hat die IMMOVATION AG ein weit reichendes „Haftungsdach“ für Vermittler ihrer Genussrechts-Emission mit Wirkung ab dem 23. März 2007 eingedeckt. Obwohl am Kapitalmarkt eine Vermögensschadenhaftpflicht für die Platzierung von Mezzaninekapital praktisch nicht mehr existiert, konnte für die Emissionen und damit für die Vertriebspartner der IMMOVATION AG genau diese Lücke vollumfänglich und zukunftsorientiert geschlossen werden. Neben der schon vorhandenen D&O-Versicherung für Vorstand, Beirat und Aufsichtsrat soll darüber hinaus für die Prospekthaftung wieder zusätzlich eine E&O-Versicherung abgeschlossen werden.

### 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 bis 2007 war Herr Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar. Der Abschlussprüfer hat die Jahresabschlüsse der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2003 bis 2007 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für das Geschäftsjahr 2008 hat die Gesellschaft Herrn Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar zum Abschlussprüfer bestellt.

### Außergewöhnliche Ereignisse

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

## BEDEUTSAME VERTRÄGE

### Platzierungsverträge

Die Platzierung dieser Genussscheinemission erfolgt als B2B-Geschäft über externe qualifizierte Vermögensberater und Financial Planer mit jeweils gesonderten Vertriebsvereinbarungen. Bundesweit betreut werden die Vertriebspartner durch interne Vertriebskoordinatoren, für Österreich über die Niederlassung der IMMOVATION AG in Wien. Platzierungs-garantien wurden weder durch die IMMOVATION AG noch durch die externen Vertriebspartner bzw. internen Vertriebs-koordinatoren abgegeben.

### Sonstige Verträge

Mit der Identifizierung geeigneter Immobilienprojekte wurde die Maklerfirma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR exklusiv beauftragt. Weitere Verträge von besonderer Bedeutung ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG bis zur Prospektaufstellung im Ende Dezember 2008 nicht eingegangen.

### Umfang nicht nur geringfügiger Leistungen und Lieferungen

Die Prospektverantwortlichen, gleichzeitig Mitglieder des Vorstandes der Emittentin, haben maßgeblich an der Prospekt-aufstellung mitgewirkt. Der Gründungsgesellschafter als auch die Mitglieder des Aufsichtsrates der Emittentin haben keinerlei nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen erbracht.

## Geschäftsgang 2008

Das Geschäftsjahr 2008 wurde geprägt durch die weltweite Finanzmarktkrise. Die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION AG wurde dadurch aber nur mittelbar beeinflusst. Bereits zum 30.06.2008 konnte die 1. Tranche der Genussscheinemission erfolgreich und vorzeitig mit einem Eigenkapitalvolumen von über Euro 20 Mio. platziert werden. Die Identifikation geeigneter Immobilienprojekte konnte aufgrund der Trendumkehr vom Verkäufer- zum Käufermarkt ab dem 3. Quartal 2008 erfolgreich für die IMMOVATION AG als auch für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG fortgesetzt werden. Finanzierungszusagen, insbesondere bei kurzfristigen Zinsfestschreibungen, wurden darüber hinaus begleitet durch erhebliche Zinssenkungen.

Das Gesamtszenario Käufermarkt, mit Einkaufsfaktoren zwischen dem 8- bis 10-fachen der IST-Jahresnettokaltniete, und ein zumindest für das erste Halbjahr 2009 weiterhin anhaltender Zinsabwärtstrend werden für hohe Überschüsse allein aus dem Miet-/Zinsdifferenzgeschäft führen. Einsetzend im 4. Quartal 2008 verzeichnete die IMMOVATION AG aufgrund einer am Anlegermarkt einsetzenden Sachwertflucht einen im Verhältnis zum Gesamtplatzierungsjahr 2008 überproportionalen Eigenkapitalzufluss.

Das Projekt „Arbeitsgemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße 120, Kassel“ konnte Mitte 2008 erfolgreich abgewickelt werden, ebenso im 2. Halbjahr 2008 zwei Immobilientransaktionen. Plangemäß können in 2009 die Ausschüttungen für 2008 vertragslaufzeitabhängig in der prognostizierten Höhe von bis zu 12 % p. a. geleistet werden.

## 3.2

## Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

### AUSSICHTEN

Die Geschäftsentwicklung der IMMOVATION AG wird in der nächsten Zukunft durch zwei herausragende Entwicklungen maßgeblich beeinflusst: Zum einen durch die Veränderungen des Finanzmarktes und zum anderen, durch die Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland.

### Finanzierungsbedingungen

Die transparente Konzeption des Produktes und der anhaltende Ausbau des bundesweiten Vertriebspartnernetzes (ab 2009 werden die Genussrechte auch in Österreich angeboten) hat sich bezahlt gemacht: Die bewährte Sachwert-Strategie ist glaubwürdig und kann auch zunehmend kritische Anleger überzeugen.

Das Platzierungsvolumen der 1. Tranche des Genussrechtes ist über die Emissionszeit hinweg stetig gewachsen. Die platzierte Zeichnungssumme in den ersten 6 Monaten des Jahres 2006 entsprach der Platzierungssumme der Jahre 2004 und 2005 zusammen. Im Vergleich zwischen den Jahren 2007 und 2008 konnte - entgegen dem Trend aufgrund der Turbulenzen am Finanzmarkt - die Summe der Kapitaleinlagen noch einmal um 25 % gesteigert werden. Insgesamt wird das Unternehmen bis zum Platzierungsende der 1. Tranche (31.12.2008) ca. 25 Millionen Euro Genussrechtskapital platziert haben.

Der Erfolg der IMMOVATION AG basiert außerdem auf einem besonders soliden Finanzierungskonzept und einer stabilen Allianz mit den Bankpartnern. Ein Beispiel: Die Immobilien-Portfolien „Berlin I + II“ der IMMOVATION AG wurden – bezogen auf den Verkehrswert – mit einem Fremdkapital in Höhe von nur ca. 50 % refinanziert. Das ist für die derzeitige Lage am Finanzmarkt ungewöhnlich niedrig. Die monatlich steigenden Mieteinnahmen der Objekte übertreffen dabei bei weitem die monatliche Annuität aus Zins und Tilgung. Aufgrund dieser guten Bonität ist auch die Finanzierung neuer Objekte durch die Bankpartner der IMMOVATION AG in Zukunft gewährleistet.

Förderlich ist auch, dass gerade in den Zeiten der Veränderungen im letzten Quartal 2008, der Aufstellung des Unternehmens durch ein Management-Rating von Scope mit „AA-“, eine „sehr hohe Qualität“ bescheinigt wurde.

Obwohl sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund der jüngsten Marktereignisse verschärft haben, sind die an die Darlehenszusagen geknüpften Bedingungen prospektgemäß oder sogar besser als erwartet ausgestaltet. Alle Objekte der IMMOVATION AG konnten ca. 30- 40 % unter Ihrem Verkehrswert erworben werden. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Rahmenbedingungen, entsprechend den Vorgaben des Immobilien Handels-Codex, ist eine nachhaltige Vermietung gesichert und eine späterer Verkauf der Objekte mit überdurchschnittlichem Gewinn wahrscheinlich.

### Immobilienmarkt

Die Ereignisse am Immobilienmarkt in den USA im Jahr 2008 haben dazu geführt, dass manche Anleger bei Investitionen in Immobilien zurückhaltend sind. Sie vermuten ein überdurchschnittliches Risiko. Es handelt sich jedoch nicht um eine Krise des deutschen Immobilienmarktes, sondern um eine verfehlte Kreditpolitik einiger Banken, die in der Folge die Finanzmarktkrise auslöste.

Der Immobilien Verband Deutschland (ivd) stellt fest, dass der Immobilienmarkt in Deutschland beste Voraussetzung für lohnende Zukunftsinvestitionen bietet, da die „Fundamentaldaten“ stimmen (AIZ 10I2008). Gestiegene Mieten sowohl bei Gewerbe- wie bei Wohnimmobilien im letzten Quartal 2008 belegen diese Entwicklung. Im Mittelpunkt stehen dabei Städte und Zuzugsregionen – genau die Zielgebiete, in die die IMMOVATION entsprechend Ihrer Strategie investiert hat und weiter investieren wird.



Die Zeit ist günstig für Investitionen. Die Immobilienpreise in Deutschland sind im internationalen Vergleich niedrig. Der Wandel des Finanzmarktes beschert der IMMOVATION AG Angebote in einer großen Auswahl und zu Konditionen, bei denen wir als kapitalstarke Unternehmensgruppe zugreifen müssen und können. Durch ein bundesweites Informationsnetz ist die IMMOVATION AG in der Lage, besonders lukrative Objekte aufzuspüren. Derzeit können Immobilien sehr günstig, zum 8- bis 9-fachen der Jahresnettokaltmiete erworben werden. Das liegt weit unter den Einkaufsfaktoren dieses Prospektes.

Als Sachwerte erweisen sich Immobilien in solchen inflationären Phasen als besonders wertstabil. Aktuelle Umfragen zeigen, dass die Immobilie in Deutschland nach wie vor als besonders beliebte Form der Altersvorsorge gilt („Trend Research 2008“, DB Immobilien). Das Interesse an Wohnimmobilien, die aus dem Portfolio wieder veräußert werden sollen, ist also dementsprechend groß.

Wohnimmobilien bieten, im Gegensatz zu vielen geschlossenen Fonds, meistens mehrere Möglichkeiten Objekte des Portfolios wieder zu veräußern.

- 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)

Der Erfolg dieses Geschäftsmodells ist belegt. Die hochgesteckten Erwartungen der Genusssrechts-Anleger wurden über die gesamte Laufzeit vier Jahre hintereinander erfüllt. Zusätzlich zur Grundausschüttung von 7 % wurde das Vertrauen der Anleger mit einer satten Gewinnbeteiligung belohnt.

### **Dynamisches Wachstum mit wertstabilen Sachwerten**

In den nächsten Jahren sind entsprechend dem Kapitalzufluss aus Kapitalanlagen zahlreiche Investitionen in weitere Objekte, insbesondere Wohnanlagen, vorgesehen. Die Ausweitung der unternehmerischen Tätigkeit und der Erfolg sind somit abhängig von der Platzierung der 2. Tranche der Genusssrechts-Emission. 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.

Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG wie bisher weiter dynamisch wächst. Mit der 2. Tranche des Genusssrechts bietet die IMMOVATION Immobilien Handels AG Vertriebspartnern und Anlegern mit Interesse an kurzfristigen Kapitalanlagen die Möglichkeit, sich auch in Zukunft an der Wertschöpfung aus dem Sachwert Immobilie erfolgreich zu beteiligen.

# 3.3

## Jahresabschluss der IMMOVATION AG zum 31.12.2007

### BILANZ

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
<b>A Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.674,00	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	2.542.094,74	2.503.085,10
	<u>2.566.768,74</u>	<u>2.503.085,10</u>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Fertige Erzeugnisse und Waren	23.845.364,63	2.144.246,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.383,51	505,66
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.231,14	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.774.824,81	496.202,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.283.497,22	1.753.517,21
	<u>6.197.936,68</u>	<u>2.250.225,19</u>
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	921.167,98	2.269.713,28
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.647.343,51	775.010,78
	<u>35.178.581,54</u>	<u>9.942.281,31</u>

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	500.000,00	250.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>	125.069,50	229.624,50
<b>III. Gewinnrücklagen</b>	1.189,00	924,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	22.602,58	17.555,82
<b>V. Genussrechtskapital</b>	14.945.590,00	7.940.370,00
	<u>15.594.451,08</u>	<u>8.438.474,32</u>
<b>B Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	1.406,29
2. Sonstige Rückstellungen	25.938,44	159.450,00
	<u>25.938,44</u>	<u>160.856,29</u>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.025.964,33	1.006.910,53
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.803,53	3.587,82
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.517.424,16	332.452,35
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
3.517.424,16 € (Vorjahr 332.452,35 €)	19.558.192,02	1.342.950,70
	<u>35.178.581,54</u>	<u>9.942.281,31</u>



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2007**

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse	378.823,69	3.381.593,82
2. Gesamtleistung	378.823,69	3.381.593,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Ordentliche betriebliche Erträge	500.000,00	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	300,00	0,00
c) Sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.041,00	90,00
	<b>503.341,00</b>	<b>90,00</b>
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	20.642,88	2.680.219,22
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	240.518,64	75.000,00
6. Abschreibungen	1.458,22	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Raumkosten	11.545,56	0,00
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	33.711,03	3.021,75
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	306,00	0,00
ad) Werbe- und Reisekosten	74.890,40	500,00
ae) Kosten der Warenabgabe	133.885,68	56.043,08
af) Verschiedene betriebliche Kosten	128.357,17	195.774,79
b) Wertberichtigungen zu Forderungen	950,00	0,00
c) Sonstige Aufwendungen	7.500,00	0,00
	<b>391.145,84</b>	<b>255.339,62</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	847.610,55	104.202,32
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	79.948,14	47.393,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.147.512,87	397.020,29
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	9.221,07
<b>12. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.444,93</b>	<b>116.479,05</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.133,17	4.164,32
14. Abgeführte Gewinne aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	0,00	106.164,58
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>5.311,76</b>	<b>6.150,15</b>
16. Gewinnvortrag aus Vorjahren	17.555,82	11.712,67
17. Einstellung in Gewinnrücklagen	265,00	307,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>22.602,58</b>	<b>17.555,82</b>

**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 11. Juli 2008

**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 2007 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 2007 bis 31. Dezember 2007 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 Geschäftstätigkeit 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 15. Juli 2008.

Hofgeismar, den 15. Juli 2008



## ANHANG 2007

### Allgemeine Angaben

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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 ertragsteuerlichen Vorschriften ausgerichtet.

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

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

Nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft.

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Etwas 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

- a) Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen.
- b) Die Finanzanlagen wurden mit Ihren Anschaffungskosten bewertet. Haftungsverhältnisse aus den eingegangenen Beteiligungen bestehen nicht.
- c) Die Vorräte wurden mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.
- d) Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen.
- e) Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten bilanziert.
- f) Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet insbesondere Aufwandsabgrenzungen für vorschüssig gezahlte Provisionen und Versicherungsbeiträge sowie Darlehensbearbeitungsgebühren.
- g) Das Grundkapital der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 500.000,00 €. Es ist eingestellt in 250.000 Aktien zum Nennbetrag von 2,00 € je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Aktionäre zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung sind Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz mit jeweils 125.000 Aktien. Die Bildung der gesetzlichen Rücklage erfolgte gemäß § 150 AktG.
- h) Die Rückstellungen wurden in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie sind dem Grunde nach erforderlich und angemessen. Die im Jahresabschluss ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen betreffen zu erwartende Aufwendungen für die externe Buchhaltung, Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie Zinsaufwendungen für stille Beteiligungen.
- i) Die Verbindlichkeiten sind mit Ihren Rückzahlungsbeträgen bewertet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Sinne des § 285 Nr. 1b HGB gesichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 16.000.000,00 € haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 und weniger als 5 Jahren. In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von 2.650.000,00 € enthalten.

## 2. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind Inlanderlöse.

Der Jahresüberschuss 2007 beträgt 5.311,76 €.

## 3. Sonstige Pflichtangaben

### Haftungsverhältnisse

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist persönlich haftende Gesellschafterin nach § 285 Nr. 11a HGB der nachfolgenden Gesellschaften:

1. IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, München
2. IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, München
3. Lars Bergmann & IMMOVATION Immobilien Handels AG GbR, Kassel  
(Arbeitsgemeinschaft Friedrich-Ebert-Str. 120, Kassel)

### Durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer

Es wurden im Geschäftsjahr 2007 die beiden Vorstandsmitglieder als Arbeitnehmer beschäftigt.

### Geschäftsführung

Vorstände der Gesellschaft sind:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Herr Matthias Adamietz

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Herr Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter (Vorsitzender)  
Frau Dr. Heidemarie Krüger (stellv. Vorsitzende)  
Herr Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender)

Kassel, den 15. Juli 2008



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann



Matthias Adamietz

### Gewinnverwendungsbeschluss

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates und des Vorstandes beschloss die Hauptversammlung am 15. Juli 2008 den Jahresüberschuss zum 31.12.2007 in Höhe von Euro 5.311,76 und den Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt Euro 22.602,58 auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus beschloss die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2007 eine vertragslaufzeitabhängige Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in Höhe von bis zu 12 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital, welche zum Juli 2008 ausgezahlt wurde.

## LAGEBERICHT FÜR DIE BILANZ 2007

### I. GESCHÄFT UND STRATEGIE

Im Geschäftsjahr 2007 wurde per 31. Dezember 2007 eine Zeichnungssumme von 7.005.220,00 EUR Genusssrechtskapital platziert. Somit erreichte der kumulierte Platzierungsstand per Ende 2007 knapp EUR 15 Mio. Genusssrechtskapital. Per 30. Juni 2008 lag das platzierte Genusssrechtskapital bereits bei über EUR 20 Mio.

#### 1. Überblick

##### Unternehmensverbund IMMOVATION AG

Anleger und Investoren erhalten die Möglichkeit einer unternehmerischen Beteiligung am Deutschen Immobilienhandelsfonds der IMMOVATION AG und partizipieren an der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette des Unternehmensverbundes.

Dabei steht die IMMOVATION AG für den kurzfristigen (Wohn-) Immobilienhandel bzw. die Privatisierung von Immobilien, die IMMOVATION AG & Co. KG – Produktreihe für eine mittelfristige Immobilien-Portfoliostrategie in Zusammenarbeit mit in- und ausländischen Großinvestoren. Der Unternehmensverbund erwirbt dafür Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten und Größenordnungen an verschiedenen ausgesuchten Standorten, vorzugsweise in westdeutschen Städten und Ballungsgebieten mit guter bis hoher Kaufkraft.

Die Research- und Investitionsschwerpunkte lagen in den vergangenen Monaten neben der prosperierenden Bundeshauptstadt Berlin, einem der wachstumsstärksten und entwicklungsfähigsten Immobilienstandorte in Europa, hauptsächlich in guten A- und B-Lagen westdeutscher Städte und Ballungsgebiete.

##### Ziele der Unternehmensleitung

Das Geschäftsjahr 2007 war geprägt durch den weiteren Ausbau und die langfristige Festigung von bewährten Strategien sowie darüber hinaus die kurzfristige Implementierung von neuen Ideen und Visionen im Unternehmen, angepasst an die sich rasant verändernden nationalen und internationalen Marktgegebenheiten sowie deren Zugangsmöglichkeiten. Zum einen wurde für den Hauptunternehmenszweck „Handel mit Immobilien“ die Portfoliostrategie für in- und ausländische Großinvestoren weiter ausgebaut. Zum anderen wurde das Marketingkonzept deutlich verändert und ein Relaunch von der ausschließlich produktbezogenen Vermarktung der einzelnen Emissionen und Immobilienprodukte hin zur medialen Image- und Markenwerbung des Unternehmensverbundes „IMMOVATION AG“ vollzogen.

Die Teilnahme an allen in 2007 stattgefundenen Leitmesse und Fachkongressen der Finanzdienstleistungsbranche, jeweils mit einem repräsentativen Messestand, war dabei wieder unterstützende Informationsquelle und Plattform für den wichtigen „face-to-face“-Erfahrungsaustausch aller Abteilungen, insbesondere für die Bereiche Emissionsvertrieb und Immobilienresearch.

Die Zielsetzung einer dezentralen Vertriebskoordination in Deutschland und Österreich wird auch in 2008 weiterhin ein wichtiger Erfolgsbaustein sein.

Für 2008 plant die Unternehmensleitung auch eine weitere Verstärkung der Vertriebs-Administration und Anlegerbetreuung. Ähnlich einem Call-in-Center steht dann jedem Geschäftspartner und Anleger für alle Fragen rund um die IMMOVATION AG ein kompetenter Ansprechpartner telefonisch sofort zur Verfügung.

Personell deutlich verstärkt wird in 2008 die unternehmenseigene Immobilien-Research-Abteilung, um bundesweit geeignete Immobilienprojekte noch schneller zu identifizieren und kurzfristig zu erwerben.

Seit April 2008 konnte die seit über 15 Jahren mit dem Unternehmensverbund zusammenarbeitende Marketing- und Werbeagentur

exklusiv für die IMMOVATION AG gewonnen werden und steht nunmehr der Unternehmensleitung lokal am Firmensitz jederzeit zur Verfügung.

Mit Schließung der beiden Emissionen „IMMOVATION AG Genussrechtskapital“ und „IMMOVATION AG & CO. 1. KG“ zum Jahresende 2008, werden im 4. Quartal 2008 bereits die inhaltlichen und wirtschaftlichen Ausgestaltungen und Strategien für die 2. Genussrechts-Emission und die „IMMOVATION AG & Co. 2. KG“ konzipiert. Dabei werden alle bis dahin der Unternehmensleitung vom Kapitalmarkt zur Verfügung stehenden Fakten und Erkenntnisse der letzten Monate und Jahre in Zusammenarbeit mit den Geschäfts- und Vertriebspartnern verarbeitet.

#### Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der IMMOVATION AG ist für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2007 und das 1. Halbjahr 2008 zufrieden stellend.

Die erst für Ende 2011 geplante vollständige Platzierung des Genussrechts-Kapitals konnte bereits per 30.06.2008 vorzeitig vollzogen werden. Vorstand und Aufsichtsrat werden auf der Hauptversammlung 2008 beschließen, diese 1. Tranche bis zur endgültigen Schließung per 31.12.2008 zur Zeichnung offen zu lassen. Ab Januar 2009 folgt dann der Platzierungsbeginn für die 2. Genussrechts-Tranche.

Durch den in 2007 erfolgten Ankauf von insgesamt 6 Immobilienprojekten in Berlin, davon 5 Anlagen im August 2007, konnten die Immobilien-Portfolios „Berlin I“ und „Berlin II“ geschlossen und zur Vermarktung gestellt werden. **Alle 187 Einheiten sind voll vermietet.** Der noch zum Jahresende 2007 angestrebte Verkauf der Portfolien konnte aber aufgrund der ab Oktober 2007 einsetzenden weltweiten Finanz- und Subprimekrise nicht mehr realisiert werden. Die Unternehmensleitung hat sich somit nach Absprache mit allen Gremien folgerichtig dazu entschlossen, diese temporäre Marktverunsicherung dafür zu nutzen, die Gewerbe- und Wohnungsbestände weiter zu veredeln und insbesondere den Mietertrag weiter zu steigern. Aufgrund eines qualifizierten hauseigenen Immobilienmanagements gelingt es, jeden Monat eine Steigerung der Netto-Mieteinnahmen von ca. 10.000,- EUR im Vergleich zum Vormonat durchzusetzen.

Die Unternehmensleitung rechnet mit einer Markterholung bzw. mit wieder steigenden Miet-/Kaufpreiskennfaktoren ab der Sommerpause 2008 etwa gegen Ende des 3. Quartals / Anfang des 4. Quartals 2008. Aufgrund der gestiegenen Mieterträge innerhalb der Berlin-Portfolien wird dann die IMMOVATION AG mit ihren Immobilienbeständen zum Abverkauf hervorragend aufgestellt sein. Erste Anzeichen wieder steigender Investorenanfragen lassen bereits auf eine einsetzende Marktbelebung schließen.

#### 2. Darstellung der Unternehmenssteuerung

Durch die weit über dem Finanzplan, wie bereits unter Punkt 1.3. dargestellt, bzw. den Kennzahlen liegende Platzierung der Genussrechts-Kapitalmarkt-Emission der IMMOVATION AG wird die Unternehmensleitung in die Lage versetzt, verstärkt durch das zur Verfügung stehende Eigenkapital und in Kombination mit den Finanzierungsparametern der Fremdkapital-Rahmenkredite, kurzfristig und individuell auf sich bietende Gelegenheiten zum Immobilienankauf unter Marktwert zu reagieren.

An- und Verkäufe können somit durch die Unternehmensleitung projektbezogen gesteuert werden. Durch die vorzugsweise Vollvermietung bei Ankauf der Immobilien entfällt ein Abverkaufs- bzw. Platzierungsszenario der Immobilien unter Zeitzwang.

Eine durch die Medien mit der Finanz- und Subprimekrise „herbeigeschriebene“ und einhergehende Immobilienkrise konnte und kann die Unternehmensleitung nicht erkennen. Vielmehr hat es den Anschein, dass gute (Wohn-)Immobilien am deutschen Markt nicht mehr so zahlreich vorhanden sind, wie noch vor ca. 1 bis 2 Jahren. Ein hochqualifiziertes Immobilienresearch und langjährig aufgebaute Marktkontakte sowie der unschätzbare Vorteil einer hohen Eigenkapitalliquidität bilden daher langfristig die Basis, immer wieder an hervorragend positionierte und verwertbare Projekte für den Immobilienhandel zu gelangen.



### 3. Forschung und Entwicklung

Hier sind jeweils keine Angaben erforderlich.

## II. ERTRAGS- FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### 1. Ertragslage

Die Entwicklung des Gesamtergebnisses ist als stabil zu bezeichnen, insofern bezogen auf das gewichtete Genusssrechtskapital auch für das Geschäftsjahr 2007 wieder eine vertragslaufzeitbezogene Ausschüttung von bis zu 12 % p. a. gewährt werden kann, welche per 31.07.2008 wieder an alle Genusssrechtsinhaber ausgezahlt wird.

Wie bereits unter Punkt 1.3. skizziert, konnte im Geschäftsjahr 2007 ein operativer Handelsumsatz nicht vollzogen werden. Dennoch ist die IMMOVATION AG durch gute Ergebnisse aus anderen verbundenen Unternehmensbereichen in der Lage, die Ausschüttungen für 2007 wieder in prospektgemäßer Höhe zu gewährleisten.

Äußerst positiv bewertet die Unternehmensleitung die Steigerung der Bilanzsumme auf nunmehr über EUR 35 Mio., was dem über 3,5-fachen der Bilanzsumme von 2006 entspricht.

Aufgrund des bereits vorhandenen Umlaufvermögens in Form der zwei Berliner Portfolien ist die Auftragslage für 2008 als gut zu bezeichnen und lässt für die Genusssrechtsinhaber in Bezug auf die Ausschüttungen 2008 bereits heute wieder ein prospektgemäßes Ergebnis erwarten.

Aufwendungen und Erträge sind im Verhältnis zum operativen Geschäftsverlauf 2007 proportional gestiegen. Außerordentliche Einflüsse liegen nicht vor. Darüber hinaus rechnet die Unternehmensleitung mit einem weiterhin, wenn auch sich eventuell verlangsamen, positiven Trendverlauf im Bereich Wertschöpfungspotenziale am deutschen (Wohn-) Immobilien-Markt.

### 2. Finanzlage

Wie bereits unter 1.2. erörtert, wird das Finanzmanagement gesteuert über den monatlich konstant steigenden Zufluss an Genusssrechtskapital, welches aufgrund seiner rechtlichen Ausgestaltung als Eigenkapital bilanziert werden kann sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital, welches durch die Verbriefung von Rahmenkreditlinien der Unternehmensleitung jederzeit zur Verfügung steht. Langfristig wird eine Kapitalstruktur in Bezug auf das immobile Umlaufvermögen im Verhältnis von mindestens 30 % Eigenkapital zu maximal 70 % Fremdkapital angestrebt.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente standen nicht zur Verfügung.

In Bezug auf die Kapitalausstattung standen der IMMOVATION AG per 31.12.2007 insgesamt Eigenkapital in Höhe von ca. EUR 15,5 Mio. zur Verfügung, was einer Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme von ca. 44 % entspricht, sowie eine freie Liquidität in Höhe von ca. EUR 0,9 Mio., was einer Liquiditätsquote bezogen auf die Bilanzsumme von ca. 2,6 % entspricht.

Aktionäre, Vorstand und Aufsichtsrat haben Ende August 2007 auf einer außerordentlichen Hauptversammlung beschlossen, eine weitere Kapitalerhöhung von EUR 250.000 gezeichnetem Grundkapital auf nunmehr EUR 500.000 gezeichnetem Grundkapital durchzuführen.

Der Vollzug und die Eintragung dieser Kapitalerhöhung erfolgten zum 02.10.2007.

### 3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen belief sich zum 31.12.2007 auf ca. EUR 33,5 Mio. Hierin enthalten sind das Anlagevermögen, mithin Sachanlagen und Beteiligungen, in einer Größenordnung von ca. EUR 2,6 Mio. sowie das Umlaufvermögen in Höhe von ca. EUR 30,9 Mio., welches sich wiederum aus den Einzelpositionen Vorräten, mithin Immobilien, in Höhe von ca. EUR 23,8 Mio., Forderungen / Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von ca. EUR 6,2 Mio. und freier Liquidität in Höhe von ca. EUR 0,9 Mio. zusammensetzt.

### Kurzdarstellung Intellectual Capital

Bis zum heutigen Zeitpunkt konnten über 250 Vertriebspartner in Deutschland und Österreich an die IMMOVATION AG angebunden werden, welche weit über 1.000 Genussrechtskapital-Verträge platziert haben. Damit ist die IMMOVATION AG, gemäß Aussagen von unabhängigen Branchendiensten und Rating-Agenturen, auch in 2007 wieder eines der bestplatzierten Emissionshäuser für Genussrechtskapital.

Die Büroeröffnung in Wien (Österreich), mit entsprechend personeller österreichischer Besetzung, war und ist ein großer sowie vor allem nachhaltiger Erfolg. Umfragen zu Folge konnte sich die IMMOVATION AG bereits nach einem Jahr auf dem Finanzplatz Österreich einen Spitzenplatz unter den Top 10 aller Emissionshäuser für Kapitalanlagen erarbeiten.

## III. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

### 1. Risikobericht

Der Immobilienmarkt befindet sich seit Oktober 2007 in einer Konsolidierungsphase. Vorausgegangen war eine Immobilienhausse, geschürt durch das Kapital ausländischer Investoren, welche zwangsläufig in einer Marktüberhitzung enden musste. Allein der Zeitpunkt und insbesondere das Ausmaß der weltweiten Finanz- bzw. Subprime-Krise waren von keinem Experten erwartet oder gar vorherzusehen.

Während die Immobilienpreise weltweit, insbesondere in den USA, stark nachgaben, mussten sich Investoren in Deutschland auf ein nach wie vor stabiles Preisniveau einstellen. Der Finanzmarktkrise folgte in Deutschland keine Immobilienkrise. Anders ist es nicht zu erklären, dass nach wie vor gute Preise für ausgewählte Immobilien verlangt werden, was zum einen daran liegt, dass es nicht mehr viele solcher Top-Immobilien zu geben scheint, aber andererseits Verkäufer auch nicht bereit sind, ihre über Jahrzehnte gepflegten Immobilienbestände unter Marktwert zu verkaufen. Unterstützt werden Immobilienverkäufer dabei nach wie vor durch die Tatsache, dass Deutschland im Vergleich zum westeuropäischen Ausland immer noch der unterbewertete Markt ist. Diesem Szenario folgend, sieht die Unternehmensleitung nach wie vor hervorragende Aussichten, mit (Wohn-)Immobilien Geld zu verdienen.

### 2. Prognosebericht

In Zeiten von Finanzmarktkrisen und Börsenturbulenzen, wie wieder einmal Anfang 2008, flüchtet das Investiv- und Anlagekapital in Sachwerte oder Fondsbeteiligungen, welche wiederum in Sachwerte investieren. Insofern geht die Unternehmensleitung auch weiterhin von einem positiven Verlauf in Bezug auf die Platzierung des Genussrechtskapitals der 1. und der in 2009 folgenden 2. Tranche und einer damit verbundenen nachhaltigen Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft aus.

Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren auch weiterhin positiv auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, insbesondere auf Grundausschüttungen und vertragslaufzeitbezogenen Gewinnbeteiligungen der Genussrechtinhaber.

Der ganzheitliche Ansatz der IMMOVATION Immobilien Handels AG verstärkt sich zunehmend. Schon heute stellen die Statistiker, auch aufgrund der demografischen Entwicklung, einen zunehmenden Trend vom Landleben wieder zurück zum urbanen Wohnen fest. Arbeitsplatz und Ausbildung, Nahversorgung oder medizinische Betreuung sind nur einige Schlagworte für diesen langfristigen Entwicklungszyklus.

Werden die nächsten Jahre auch noch zusätzlich geprägt durch Themen wie „Energie, Nahrung und Klimaschutz“, eines bleibt – „Gewohnt werden muss immer“ !

Kassel, den 04. Juli 2008



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
- Vorstand -



Matthias Adamietz  
- Vertriebsvorstand -



#### Investitionsgrundlagen

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind der Eigenankauf und -verkauf von Immobilien bzw. Forderungen, Unternehmensbeteiligungen, die Konzeption von Immobilienfonds und das Consulting & Services für Dritte.

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 5.000.000,- 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 in Bezug auf die sonstigen Zwecke einen Teil der Nettoeinnahmen (Netto-Emissionskapital) in kurzfristigen Festgeldanlagen vorhalten. Auf diese Weise soll die Liquiditätslage der Gesellschaft gelenkt und gesichert werden.

Die Kosten aus der Investition in Immobilien schließen insbesondere Zinsaufwendungen von bis zu 6 % p.a. durchschnittlich nominal aus dem Fremdkapitaleinsatz für Objektfinanzierungen ein. 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 % p.a. aus einer kontinuierlichen Umsatzsteigerung bei relativer Kostenminimierung (= Ertragsoptimierung) 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 Ergebnisabführungsverträgen und Provisionen Dritter wurden die Finanz-, Liquiditäts- und Ergebnispläne unter Beachtung der Prämissen des Kapitalzuflusses aus dem hier angebotenen Emissionsvolumen innerhalb der Jahre 2009 bis 2019 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

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 Elfjahreszeitraum geben ein Bild darüber ab, welche unternehmerischen Ziele sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG für die Jahre 2009 bis 2019 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. 85 %) 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.

### 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 oder 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 Nettoeinnahmen (Netto-Emissionskapital) sollen genutzt werden für Expansions- und Erweiterungsinvestitionen, die Projektierung bzw. den Ankauf von Immobilien mit festgelegtem Immobilienanforderungsprofil für den perspektivischen Immobilienhandel, Forderungsankäufe (NPL's), Konzeption geschlossener Immobilienfonds, Unternehmensbeteiligungen und Consulting & Immobilienservices für Dritte.

Die Nettoeinnahmen (Netto-Emissionskapital) alleine sind nicht ausreichend für die Realisierung der Anlageziele, da weiteres Fremdkapital (Bankdarlehen) aufgenommen werden soll.

### 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 den folgenden Geschäftsfeldern erzielt:

- (a) Perspektivischer Immobilienhandel mit Dritten und den KG-Fonds der IMMOVATION AG,
- (b) Forderungsan- und -verkäufe (NPL's und technische defaults),

(c) Immobilienbestandsverwaltung und -veredelung (Value Add),

(d) Konzeption geschlossener Immobilienfonds,

(e) Unternehmensbeteiligungen und Ergebnisabführungsverträge,

(f) Services und Consulting für Dritte.

Die erarbeiteten Werte der Unternehmenszielplanung (Prognose) der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind nachfolgend in einem tabellarischen Überblick dargestellt und anschließend näher erläutert.



# 4.2

## Unternehmensziel- und Liquiditätsplanung (Prognose)

Kapitalentwicklung	2009	2010	2011	2012
Grundkapital (zzgl. Kapital- und gesetzliche Rücklage)	835.112	995.867	1.207.264	1.469.305
+ Genusssrechts-Kapital	20.000.000	25.000.000	30.000.000	35.000.000
+ Fremdkapital	30.000.000	37.500.000	45.000.000	52.500.000
= <b>Gesamtkapital</b>	<b>50.835.112</b>	<b>63.495.867</b>	<b>76.207.264</b>	<b>88.969.305</b>
Gewinn- und Umsatzentwicklung	2009	2010	2011	2012
Umsatzerlöse	12.500.000	15.625.000	18.750.000	21.875.000
+ sonstige betriebliche Erträge (Mieten / Provisionen)	4.160.000	5.150.000	6.140.000	7.130.000
- Materialaufwand (Kaufpreise / Renovierung & Sanierung / Ankauf-NK)	10.625.000	13.281.250	15.937.500	18.593.750
- Personalaufwand	240.000	240.000	240.000	240.000
- Abschreibungen	0	0	0	0
- sonstige betriebliche Aufwendungen (Vertrieb / Marketing / Büro-Orga)	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
= <b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.545.000</b>	<b>6.003.750</b>	<b>7.462.500</b>	<b>8.921.250</b>
+ Beteiligungs- und Ergebnisabführungserträge	200.000	300.000	400.000	500.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	1.800.000	2.250.000	2.700.000	3.150.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.945.000	4.053.750	5.162.500	6.271.250
- Grundausschüttung Genusssrechts-Inhaber	1.225.000	1.575.000	1.925.000	2.275.000
= <b>Jahresüberschuß vor Steuern</b>	<b>1.720.000</b>	<b>2.478.750</b>	<b>3.237.500</b>	<b>3.996.250</b>
- Gewerbesteuer (Berechnung siehe unten)	346.693	478.940	611.188	743.435
- Körperschaftsteuer (Berechnung siehe unten)	272.190	392.262	512.334	632.407
= <b>Zu verteilende Gewinne auf Mitunternehmer</b>	<b>1.101.118</b>	<b>1.607.548</b>	<b>2.113.978</b>	<b>2.620.408</b>
Gewinnanteil Genusssrechts-Inhaber	600.000	750.000	900.000	1.050.000
Gewinnanteil Aktionäre	391.006	696.793	1.002.580	1.308.368
Gewinnanteil Unternehmen (gesetzliche Rücklage)	110.112	160.755	211.398	262.041
Liquiditätsentwicklung	2009	2010	2011	2012
Jahresüberschuss nach Steuern	1.101.118	1.607.548	2.113.978	2.620.408
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	0	0	0	0
- nicht liquiditätswirksame Erträge	0	0	0	0
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0
= <b>Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.101.118</b>	<b>1.607.548</b>	<b>2.113.978</b>	<b>2.620.408</b>
Einzahlungen Aktionäre	0	0	0	0
- Auszahlungen Aktionäre	391.006	696.793	1.002.580	1.308.368
+ Einzahlungen Genusssrechts-Inhaber	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
- Auszahlungen Genusssrechts-Inhaber	600.000	750.000	900.000	1.050.000
= <b>Cash-Flow Aktionäre und Genusssrechts-Inhaber</b>	<b>4.008.994</b>	<b>3.553.207</b>	<b>3.097.420</b>	<b>2.641.632</b>
= <b>Summe Cash-Flow</b>	<b>5.110.112</b>	<b>5.160.755</b>	<b>5.211.398</b>	<b>5.262.041</b>
+ verfügbare liquide Mittel alt	20.000.000	25.110.112	30.270.867	35.482.264
= verfügbare liquide Mittel neu	25.110.112	30.270.867	35.482.264	40.744.305

**Hinweis:** Die Unternehmenszielplanung beschreibt die unternehmerischen Zielvorgaben der künftigen Geschäftsentwicklung und stellt insoweit eine subjektive Zielvorstellung dar.



# 4.2



2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.773.572	2.101.994	2.388.191	2.632.163	2.833.909	2.993.430	3.110.725
40.000.000	35.000.000	30.000.000	25.000.000	20.000.000	15.000.000	10.000.000
60.000.000	52.500.000	45.000.000	37.500.000	30.000.000	22.500.000	15.000.000
<b>101.773.572</b>	<b>89.601.994</b>	<b>77.388.191</b>	<b>65.132.163</b>	<b>52.833.909</b>	<b>40.493.430</b>	<b>28.110.725</b>
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
25.000.000	21.875.000	18.750.000	15.625.000	12.500.000	9.375.000	6.250.000
8.120.000	7.130.000	6.140.000	5.150.000	4.160.000	3.170.000	2.180.000
21.250.000	18.593.750	15.937.500	13.281.250	10.625.000	7.968.750	5.312.500
240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
0	0	0	0	0	0	0
1.250.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>10.380.000</b>	<b>10.071.250</b>	<b>8.612.500</b>	<b>7.153.750</b>	<b>5.695.000</b>	<b>4.236.250</b>	<b>2.777.500</b>
500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
3.600.000	3.150.000	2.700.000	2.250.000	1.800.000	1.350.000	900.000
7.280.000	7.421.250	6.412.500	5.403.750	4.395.000	3.386.250	2.377.500
2.625.000	2.450.000	2.100.000	1.750.000	1.400.000	1.050.000	700.000
<b>4.655.000</b>	<b>4.971.250</b>	<b>4.312.500</b>	<b>3.653.750</b>	<b>2.995.000</b>	<b>2.336.250</b>	<b>1.677.500</b>
875.683	900.323	768.075	635.828	503.580	371.333	239.085
736.654	786.700	682.453	578.206	473.959	369.712	265.464
<b>3.042.664</b>	<b>3.284.227</b>	<b>2.861.972</b>	<b>2.439.717</b>	<b>2.017.461</b>	<b>1.595.206</b>	<b>1.172.951</b>
1.200.000	1.050.000	900.000	750.000	600.000	450.000	300.000
1.538.397	1.905.804	1.675.775	1.445.745	1.215.715	985.685	755.656
304.266	328.423	286.197	243.972	201.746	159.521	117.295
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3.042.664	3.284.227	2.861.972	2.439.717	2.017.461	1.595.206	1.172.951
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
<b>3.042.664</b>	<b>3.284.227</b>	<b>2.861.972</b>	<b>2.439.717</b>	<b>2.017.461</b>	<b>1.595.206</b>	<b>1.172.951</b>
0	0	0	0	0	0	0
1.538.397	1.905.804	1.675.775	1.445.745	1.215.715	985.685	755.656
5.000.000	-5.000.000	-5.000.000	-5.000.000	-5.000.000	-5.000.000	-5.000.000
1.200.000	1.050.000	900.000	750.000	600.000	450.000	300.000
<b>2.261.603</b>	<b>-7.955.804</b>	<b>-7.575.775</b>	<b>-7.195.745</b>	<b>-6.815.715</b>	<b>-6.435.68</b>	<b>-6.055.656</b>
<b>5.304.266</b>	<b>-4.671.577</b>	<b>-4.713.803</b>	<b>-4.756.028</b>	<b>-4.798.254</b>	<b>-4.840.479</b>	<b>-4.882.705</b>
40.744.305	46.048.572	41.376.994	36.663.191	31.907.163	27.108.909	22.268.430
46.048.572	41.376.994	36.663.191	31.907.163	27.108.909	22.268.430	17.385.725

## ERLÄUTERUNGEN

### Einleitung

Bei den vorstehenden Zahlen handelt es sich um durchschnittliche Planzahlen.

Die angegebenen Planzahlen haben einen Prognosecharakter und 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 Vorsichtsgesetz mit entsprechenden Aufschlägen bedacht, so dass bei der Ausweisung der Plangewinne ein Sicherheitspotenzial vorhanden ist.

### Unternehmensfinanzierung

Die mit diesem Emissionsprospekt angebotene 2. Beteiligungstranche in Höhe von Euro 40.000.000,- soll bis zum Jahresende 2013 vollständig platziert werden. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG plant ab dem Jahr 2009 mit einem durchschnittlichen, jährlichen Mittelzufluss in Höhe von ca. EURO 5.000.000,-. Unvermeidbare Vertragsstornierungen sowie der Ablauf bzw. die Kündigung von Verträgen mit einer Mindestvertragsdauer von 1 oder 3 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-Zeichnern geleistet werden, also in welcher Höhe Einlageverpflichtungen übernommen und wie diese Verpflichtungen erfüllt werden.

Angestrebt wird eine Vollinvestition des Genussrechts-Kapitals, unterstützt durch eine Fremdkapitalaufnahme. Die Fremdkapital-/Darlehensquote sollte 80 % des Gesamtinvestitionskapitals nicht übersteigen. Angestrebt wird eine Fremdkapital-/Darlehensquote von 60 % des Gesamtinvestitionskapitals, um bei den kreditgebenden Banken den günstigen Zins des 1. Beleihungsauslaufes zu erhalten. Die Kalkulationen gehen von einem Nominalzins in Höhe von 6 % p.a. bei der Aufnahme von Fremdkapital aus.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Mit den geplanten Investitionen werden für die IMMOVATION Immobilien Handels AG Erlöse und Erträge erzielt; dies sind z. B. Verkaufserlöse, Mieterträge, Beteiligungs- und Ergebnisabführungserträge oder Provisionen aus dem Bereich Consulting & Services für Dritte. 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.

Einen wesentlichen Teil ihrer Umsätze wird die IMMOVATION Immobilien Handels AG aus dem Handel mit Immobilien oder deren Vermietung erzielen. Hierbei kalkuliert sie mit einem Handelsaufschlag von etwa 30 % bezogen auf den Teilmaterialeinsatz (Kaufpreis der Immobilie + Renovierungs- und Sanierungskosten + Ankaufnebenkosten).

Die durchschnittliche Mietrendite in Bezug auf das in Immobilien gebundene Kapital wurde mit 8% p.a. kalkuliert, bezogen auf den Kaufpreis ohne Ankaufnebenkosten.

Das Wirtschaftsprüfer-Testat vom 03.12.2008 für die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalrendite von 121,75 % und einer Gesamtkapitalrendite von 24,20 % ist Beleg für diesen äußerst vorsichtig kalkulierten Handelsaufschlag von nur ca. 30 %.



### Entwicklung der betrieblichen Aufwendungen

Die operative Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Bezug auf den Immobilienhandel sieht den Umschlag der Immobilien innerhalb von 1 - 3 Jahren vor. Daher unterliegen dem geplanten Materialaufwand neben den Kosten für die Renovierung und Sanierung 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 2009 und für die Folgejahre in Höhe von 7 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 Ein- und Auszahlungen der Aktionäre und Genussrechts-Inhaber 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 bzw. Unternehmensbeteiligungen, 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 prognosegemäß eine jährliche gesetzliche Gewinn-Rücklage in Höhe von 10 % der zu verteilenden Gewinne.

### Mittelverwendung & Mittelherkunft (Prognose)

#### Mittelverwendung <sup>1)</sup>

<b>1. Grundstücke &amp; Gebäude</b>	
1.1. Altbestand Vorjahre	71.000.000
1.2. Anschaffungskosten	14.750.000
1.3. Herstellungskosten	6.500.000
1.4. Neben- und sonstige Kosten <sup>2)</sup>	2.000.000
<b>2. Emissionskosten <sup>3)</sup></b>	
2.1. Vergütungen <sup>4)</sup>	1.200.000
2.2. Nebenkosten <sup>5)</sup>	300.000
<b>3. Unternehmensbeteiligungen</b>	5.000.000
<b>4. Liquiditätsreserve <sup>6)</sup></b>	1.023.572
<b>Gesamtverwendung</b>	<b>101.773.572</b>

#### Mittelherkunft <sup>1)</sup>

<b>1. Grundkapital</b>	<b>1.773.572</b>
<b>2. Eigenkapital</b>	
2.1. Genussrechtskapital	40.000.000
<b>3. Fremdkapital <sup>7)</sup></b>	
3.1. Altbestand Vorjahre	46.000.000
3.2. Neuaufnahme Zwischenfinanzierung	14.000.000
<b>Gesamtkapital</b>	<b>101.773.572</b>

#### Anmerkungen & Erläuterungen:

1) Beispielhaft für das Jahr 2013

2) Objektprüfungen, Objektakquisitionen, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Genehmigungsgebühren, sonstige Erwerbsnebenkosten

3) Anteilig für das Jahr 2013

4) Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption und Marketing

5) Finanzierungsvermittlungsgebühren, Steuerberatung

6) Ca. 2,5 % des Genussrechtskapitals

7) Ausschließlich Zwischenfinanzierungsdarlehen, 6 % p.a. Zinsen ohne Tilgung und Laufzeiten bis max. 36 Monate kalkuliert

# 4.4

## Sensitivitätsanalyse

### Unternehmensfortbestand / Abweichung von der Prognose

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.

Um im Extremfall das Unternehmen fortführen zu können, wurden 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.

Die Abweichung von der Prognose geht für das operative Geschäft der Gesellschaft zum einen mit marginalen Absatz-

zahlen 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 Immobilienprojekte bedeuten bei gleichzeitiger Erwirtschaftung der Erträge lediglich aus den Miet-erträgen der im Umlaufvermögen befindlichen Immobilien bzw. aus den Einnahmen der Beteiligungs- und Ergebnisabführungsverträgen sowie Provisionen von Dritten.

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.

Worst-Case (Prognose)	2009	2010	2011	2012	2013
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
+ sonstige betriebliche Erträge (Mieten / Provisionen)	4.160.000	5.150.000	6.140.000	7.130.000	8.120.000
- Personalaufwand	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
- Abschreibungen	0	0	0	0	0
- sonstige betriebliche Aufwendungen (Vertrieb / Marketing / Büro-Orga)	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
= <b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.670.000</b>	<b>3.660.000</b>	<b>4.650.000</b>	<b>5.640.000</b>	<b>6.630.000</b>
+ Beteiligungs-/Ergebnisabführungserträge	200.000	300.000	400.000	500.000	500.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	1.800.000	2.250.000	2.700.000	3.150.000	3.600.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.070.000	1.710.000	2.350.000	2.990.000	3.530.000
+/- außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0	0	0	0
= <b>Jahresüberschuß vor Steuern</b>	<b>1.070.000</b>	<b>1.710.000</b>	<b>2.350.000</b>	<b>2.990.000</b>	<b>3.530.000</b>

Worst-Case (Prognose)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0
+ sonstige betriebliche Erträge (Mieten / Provisionen)	8.120.000	8.120.000	8.120.000	8.120.000	8.120.000	8.120.000
- Personalaufwand	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
- Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
- sonstige betriebliche Aufwendungen (Vertrieb / Marketing / Büro-Orga)	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
= <b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.780.000</b>	<b>7.780.000</b>	<b>7.780.000</b>	<b>7.780.000</b>	<b>7.780.000</b>	<b>7.780.000</b>
+ Beteiligungs-/Ergebnisabführungserträge	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000
+/- außerordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
= <b>Jahresüberschuß vor Steuern</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.680.000</b>



### 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 begibt in einer 2. Tranche weitere 4.000.000 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,-.

Die Zahlung eines Agios als Abschlussgebühr entfällt.

### Ergebnisbeteiligung, Grundausschüttung

Die Beteiligung am Gewinn und Verlust regeln die §§ 3 und 4 der Genussrechts-Bedingungen. Die eingezahlten Genussrechte werden ab dem Tag der Einzahlung, für das laufende Geschäftsjahr also zeitanteilig, jährlich mit einer Mindestausschüttung in Höhe von 7 % des jeweiligen Nennbetrags verzinst (Grundausschüttung). Darüber hinaus sind die Genussrechte quotala 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 letzttrangig an ggf. entstehenden Verlusten beteiligt. Die Rückzahlungsansprüche der Genussrechts-Inhaber reduzieren sich entsprechend.

# 5.1

## Genussrechte im Überblick

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 der Genussrechts-Bedingungen) 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, 3 oder 5 Jahren wählen.

Die Kündigungsfristen betragen bei 1-jähriger Mindestvertragsdauer drei Monate, bei 3-jähriger Mindestvertragsdauer sechs Monate und bei 5-jähriger Mindestvertragsdauer ein Jahr 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 Gesellschaft zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung in Höhe von 12 % der gezeichneten Nominaleinlage. Dem Genussrechts-Inhaber bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.

### 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 erbracht hat. Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 10 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 ausstehende Beträge unmittelbar auszugleichen. Nachschüsse über die Entrichtung der vereinbarten Einlagesumme hinaus sind nicht zu leisten (§ 4 der Genussrechts-Bedingungen).

### **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 aufgehobener 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**

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.

# 5.1

## Genussrechte im Überblick

### 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 § 13 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.

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.

### Bezugsbedingungen

Grundlage der Zeichnung der Genussrechte ist der vollständig und richtig ausgefüllte und vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein, der als Muster am Ende zu diesem Emissionsprospekt abgedruckt ist. Zeichnungen des Publikums nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel entgegen. Die Zeichnungssumme (Genussrechts-Kapital) kann nur als Einmalzahlung erbracht werden.

Die Zeichnung erfolgt durch Zusendung des Zeichnungsscheins an die IMMOVATION Immobilien Handels AG und Überweisung der Zeichnungssumme 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) auf dem Sonderkonto der IMMOVATION Immobilien Handels AG berücksichtigt.

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

### 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 mit einer Mindestvertragslaufzeit von 3 bzw. 5 Jahren und einem Mindesterwerb von 1.000 Genussrechten (= Euro 10.000,-) bei einer Mindestvertragslaufzeit von 1 Jahr. 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.

# 5.3

## Steuern des Genussrechts-Inhabers

### Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. 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. 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.

Der laufende Gewinn aus dem Genussrecht unterliegt ab dem 01. Januar 2009 (Zeitpunkt des Zuflusses beim Anleger) der Abgeltungssteuer mit 25 % zuzüglich des Solidaritätszuschlages von 5,5% auf die Abgeltungssteuer.

Nach § 51 a EStG haben die Steuerpflichtigen ein Wahlrecht, ob sie den Schuldner der Kapitalerträge zur Einbehaltung und Abführung der Kirchensteuer auf die Abgeltungssteuer ermächtigen, oder sie die Höhe der einbehaltenen Abgeltungssteuer in Rahmen der Einkommensteuererklärung angeben, damit die Kirchensteuer von Finanzamt berechnet und erhoben werden kann.

Bei der Veräußerung von Genussrechten, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, wird auf die Veräußerungsgewinne ebenfalls die Abgeltungssteuer erhoben.

Sofern Anteile vor dem 31. Dezember 2008 erworben wurden und innerhalb eines Jahres veräußert werden, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem allgemeinen persönlichen Steuersatz.

Die Abgeltungswirkung des Steuerabzuges gilt grundsätzlich nur für Einkünfte aus Kapitalvermögen bei Privatanlegern. Sind die Erträge einer anderen Einkunftsart zuzuordnen, werden diese wie bisher in der entsprechenden Veranlagung erfasst.

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

#### Sparer-Pauschbetrag / Werbungskosten

Die Gewinnanteile bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Genussrechts-Inhabers den Sparer-Pauschbetrag (§ 20 Abs. 9 EStG) nicht übersteigen. Der Sparer-Pauschbetrag beläuft sich auf Euro 801; bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten Euro 1.602.

Der Abzug von nach dem 31. Dezember 2008 tatsächlich entstandenen Werbungskosten (Beratungskosten, Gebühren u. ä.) ist ausgeschlossen.

Sofern Genussrechtsinhaber einen persönlichen Steuersatz von unter 25 % (Abgeltungssteuersatz) haben, können sie die Veranlagung der Erträge in ihrer Einkommensteuererklärung beantragen und sich die einbehaltene Abgeltungssteuer anrechnen lassen.

#### Zahlung von Steuern für den Anleger

Bis auf die Zahlung der Kapitalertragsteuer (Abgeltungssteuer) zuzüglich des Solidaritätszuschlages von 5,5 % und ggf. zuzüglich der Kirchensteuer, jeweils auf die Kapitalertragsteuer (Abgeltungssteuer), übernimmt der Anbieter keine Zahlungen von Steuern für den Anleger.





#### NV-Bescheinigung

Außer über den Sparer-Pauschbetrag 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.

#### 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.

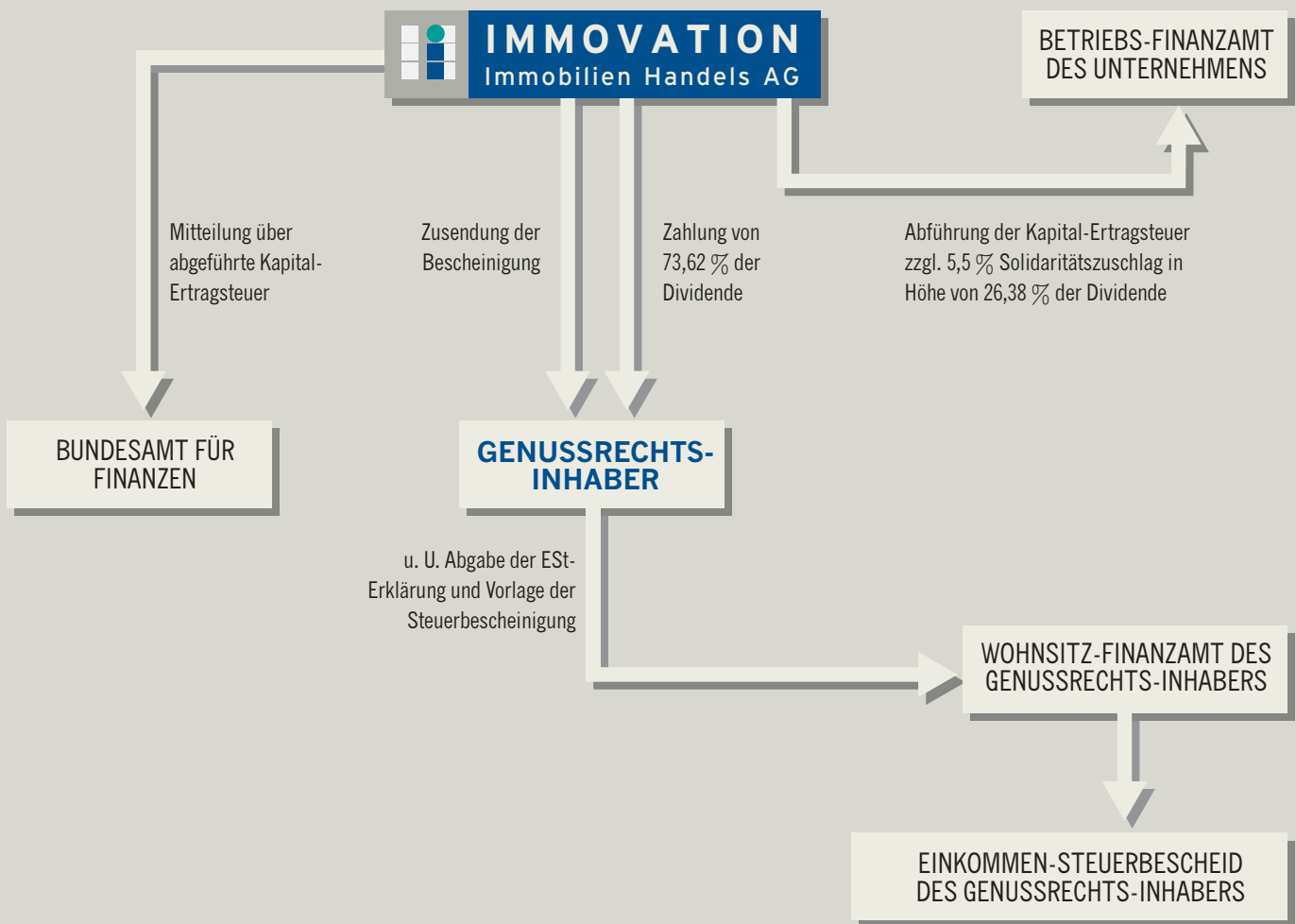
Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung. Befinden sich die Genussrechte im Betriebsvermögen, fällt das Vermögen im Falle der Erbschaft oder beim Erwerb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unter Umständen unter die Begünstigung des Betriebsvermögens (Regelverschonung / Verschonungsoption).

#### 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.

# 5.4

## Ablaufdiagramm der Einkommens-Besteuerung der Gewinnanteile der Genussrechts-Inhaber



Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) werden in diesem Kapitel folgende Negativtate, 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 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 beigelegt.

#### 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 Dipl.-Kfm. Lars Bergmann ist an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, nicht beteiligt.

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

§ 7 Abs. 2 Nr. 3: Beteiligungen des Gründungsgesellschafters 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 Prospektverantwortlichen, dem Gründungsgesellschafter, den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Emittentin stand oder 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: Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Fremdmittel verbindlich zugesagt.

#### 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: Eine wesentliche Änderung der Angaben zum letzten Jahresabschluss und Lagebericht nach dem Stichtag ist nicht eingetreten.

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

§ 12 Abs. 2 Nr. 1: Weder Vorstand noch Aufsichtsgremien der Emittentin sind für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut 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: Sonstige Personen, die nicht in den Kreis der angabepflichtigen Personen fallen, haben die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage nicht wesentlich beeinflusst.

#### 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.



### 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 500.000,-. Es ist eingeteilt in 250.000 Aktien im Nennbetrag von Euro 2,-.

#### § 6

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Trifft im Falle einer Kapitalerhöhung der Erhebungsbeschluss 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 mindestens 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 Stimmgleichheit 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 diesem 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 5.000.000,- übersteigt;
- b) zur Errichtung und Auflösung von Zweigniederlassungen;
- c) zu allen die Anlagen der Gesellschaft betreffenden Bauten oder Reparaturen, die im Einzelfalle Euro 2.000.000,- übersteigen;
- d) Finanzierungen über 100 % der Gesamtgestehungskosten (Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Renovierungs- / Sanierungs- und / oder Umbaukosten);

e) zum Erwerb von Patenten zu einem Preis 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 sieben 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, sofern Vorstand und Aktionäre nicht personenidentisch sind.

**§ 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.

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 (Satzungs-

änderung), 182, 186, 192, 202, 207 (Kapitalerhöhung), 229 (vereinfachte Kapitalherabsetzung), 262 (Auflösung).

Bei Stimmgleichheit 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 Stimmgleichheit dieser beiden Bewerber, so entscheidet das Los.

**VI. JAHRESABSCHLUSS UND GEWINNVERTEILUNG****§ 24**

Innerhalb der ersten sechs 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 09. September 2008

**Dipl.-Kfm. Lars Bergmann**  
- Vorstand -

**Matthias Adamietz**  
- Vorstand -

**§ 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 40.000.000,-

(in Worten: Euro Vierzig Millionen)

Genussrechte (2. Tranche) 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 einen jährlichen Kontoauszug über die Entwicklung seiner Beteiligung.

**§ 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 quotaal 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.

#### § 5

##### Laufzeit, Rückzahlung, Kündigung, Abtretung

1. Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt. Der Investor kann zwischen einer Mindestvertragsdauer von 1, 3 oder 5 Jahren wählen.
2. Die Kündigungsfristen betragen bei 1-jähriger Mindestvertragsdauer drei Monate, bei 3-jähriger Mindestvertragsdauer sechs Monate und bei 5-jähriger Mindestvertragsdauer ein Jahr 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 Gesellschaft zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsschädigung 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

##### Mittelverwendungskontrolle

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat einen Wirtschaftsprüfer als Mittelverwendungskontrolleur gewählt. Die Mittelverwendungs-Kontrollrechnung findet quartalsweise, allerdings nur nachträglich, statt. Über die Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung wird der Mittelverwendungskontrolleur den Genussrechts-Inhabern einmal jährlich Bericht erstatten, insofern entfaltet die Verpflichtung des Unternehmens zur nachträglichen Mittelverwendungskontrolle auch eine antizipatorische Wirkung.

#### § 8

##### Bestandsschutz

Der Bestand der Genussrechte wird vorbehaltlich § 4 weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der IMMOVATION Immobilien Handels AG berührt. des Unternehmens zur nachträglichen Mittelverwendungskontrolle auch eine antizipatorische Wirkung.

**§ 9****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.

**§ 10****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.

**§ 11****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 entgegenstehende 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.

**§ 12****Bekanntmachungen**

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

**§ 13****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, den 09. September 2008

## ZEICHNUNGSSCHEIN FÜR GENUSSRECHTS-KAPITAL

<input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> 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 Nennwertes ergibt sich folgende Abrechnung:

Genussrechte à Euro 10,-	Euro	i. W.: Euro
-----------------------------	------	-------------

Die Gewährung von Genussrechten gegen Einzahlung von Genussrechts-Kapital in Höhe von insgesamt bis zu Euro 40.000.000,- beruht auf den Genussrechts-Bedingungen Stand: September 2008 i. V. mit den o. a. Beteiligungskonditionen. Der Emissionsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG (2. Tranche), insbesondere die dortigen Angaben vorbehalten und Risikohinweise sowie die Nachträge Nr. \_\_\_\_\_ sind Geschäftsgrundlage dieser Genussrechts-Beteiligung und deren Inhalt ist mir bekannt. Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage meiner Daten bei meinem Finanzdienstleister ein.

Zur Zeichnung hat zwischen mir und .....am .....ein persönliches Beratungs- bzw. Vermittlungsgespräch stattgefunden.

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Anleger \_\_\_\_\_

**BETEILIGUNGSART**  
Einmaleinlage mit einer Mindestvertragsdauer von  
 1 Jahr  3 Jahre  5 Jahre

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 Abgangsschädigung in Höhe von 12% der gezeichneten Nominalanlage. Dem Genussrechts-Inhaber bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.

**ZAHLUNGSWEISE**

**Einmaleinlage**  
 Verrechnungsscheck  Abbuchung  
 Überweisung

zum \_\_\_\_\_  
auf das Konto der IMMOVATION Immobilien Handels AG  
Hypo Vereinsbank; BLZ 700 202 70; Konto-Nr. 660 710 469

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Anleger \_\_\_\_\_

**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 Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Der Unterzeichnende 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 (2. Tranche) und die Nachträge Nr. \_\_\_\_\_  
 Durchsicht diese Zeichnungsscheins  
 Fernabsatzrechtliche Informationen für den Verbraucher

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Anleger \_\_\_\_\_

**ANNAHME DES ANTRAGES**  
Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Vorstand IMMOVATION AG \_\_\_\_\_

### 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 nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht, bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde, Ihr schriftlicher Antrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Antrags zur Verfügung gestellt worden ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist 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. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

**FINANZIERTES 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, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Wertpapieren, Devisen, Derivaten oder Edelmetallen zum Gegenstand hat.

Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, widerrufen Sie beide Vertragserklärungen gesondert.

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

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Anleger \_\_\_\_\_

# Beratung & Information Prospekt-Herausgeber:

## IMMOVATION Immobilien Handels AG

Vorstand:  
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Matthias Adamietz

Hauptsitz:

Drusefthalstraße 31  
D-34131 Kassel  
[www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)  
[info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

Büro Wien (Austria):

Fichtegasse 5/2A  
A-1010 Wien  
[www.immovation-ag.at](http://www.immovation-ag.at)  
[info@immovation-ag.at](mailto:info@immovation-ag.at)

