

Angebot über Genussrechts-Kapital.

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG
KASSEL – BAD WILHELMSHÖHE

KEIN
AGIO



Nachtrag Nr. 1

nach §11 Verkaufsprospektgesetz der IMMOVATION Immobilien Handels AG vom 21. September 2011 zum bereits veröffentlichten Emissionsprospekt vom 19. Dezember 2008 betreffend das öffentliche Angebot von Genussrechts-Kapital - 2. Tranche.



Nachtrag Nr. 1 nach §11 Verkaufsprospektgesetz der IMMOVATION Immobilien Handels AG vom 21. September 2011 zum bereits veröffentlichten Emissionsprospekt vom 19. Dezember 2008 betreffend das öffentliche Angebot von Genussrechts-Kapital - 2. Tranche.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG gibt folgende, bis zum 21. September 2011 eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Emissionsprospekt vom 19. Dezember 2008 bekannt:

Kapitel 1

1.1 Vermögensanlage im Überblick - Kompendium (Seite 6)	Seite 4
1.2 Vermögensanlage im Überblick (Seite 7 ff.)	Seite 4

Kapitel 2

2.1 Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt (Seite 12)	Seite 5
--	---------

Kapitel 3

3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Seite 22 ff.)	Seite 6
3.2 Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten (Seite 28 ff.)	Seite 9
3.3 Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG (42 ff.)	Seite 16

Die (Seitenzahlangaben) beziehen sich auf den Emissionsprospekt vom 19. Dezember 2008

Inhalt

1.1

ORGANE

Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Dipl.-Ing. Achim Westermann

Aufsichtsrat: Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende)
Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender)
York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender)

MINDESTZEICHNUNG

Einmaleinlage ab 500 Stück (= Euro 5.000,-)

MINDESTVERTRAGSDAUER

3 oder 5 Jahre

1.2

Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme

Die Mindestvertragslaufzeit von 1 Jahr steht aufgrund Ausplatzierung der Tranche in Höhe von EUR 8.000.000,- nicht mehr zur Verfügung.

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: Kasseler Bank
BLZ: 520 900 00
Konto-Nr.: 365 78 17

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

Verantwortlichkeit für den Inhalt

Verantwortlich für den Inhalt dieses Nachtrages Nr. 1 zum Emissionsprospekt vom 19. Dezember 2008 ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG als Anbieterin mit Sitz und Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel (Prospektverantwortliche).

Die Prospektverantwortliche erklärt, dass ihrem Wissen nach die Angaben in diesem Nachtrag Nr. 1 richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Nachtragsaufstelldatum: 21. September 2011

Kassel, den 21. September 2011



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



Dipl.-Ing. Achim Westermann
(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG)

Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse

Alleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG bis zum 30. Juni 2011 waren Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (125.000 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (125.000 Aktien). Ab dem 01. Juli 2011 ist durch Übertragung der Aktien des Herrn Matthias Adamietz an Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann alleiniger Aktionär der IMMOVATION Immobilien Handels AG Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann zu 100 % (250.000 Aktien).

Organe

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. Bis zum 30. Juni 2011 waren Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, und Herr Matthias Adamietz, Kassel, zum Vorstand bestellt. Sie waren jeweils alleinvertretungsberechtigt. Zum 30. Juni 2011 wurde das Vorstandsmitglied Herr Matthias Adamietz, Kassel, aus dem Vorstand abberufen. Neu bestellt zum Vorstand ab 01. Juli 2011 wurde Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann, Kassel. Die Vorstände Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Dipl.-Ing. Achim Westermann sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.

Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr 2010 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 2010 nicht gewährt.

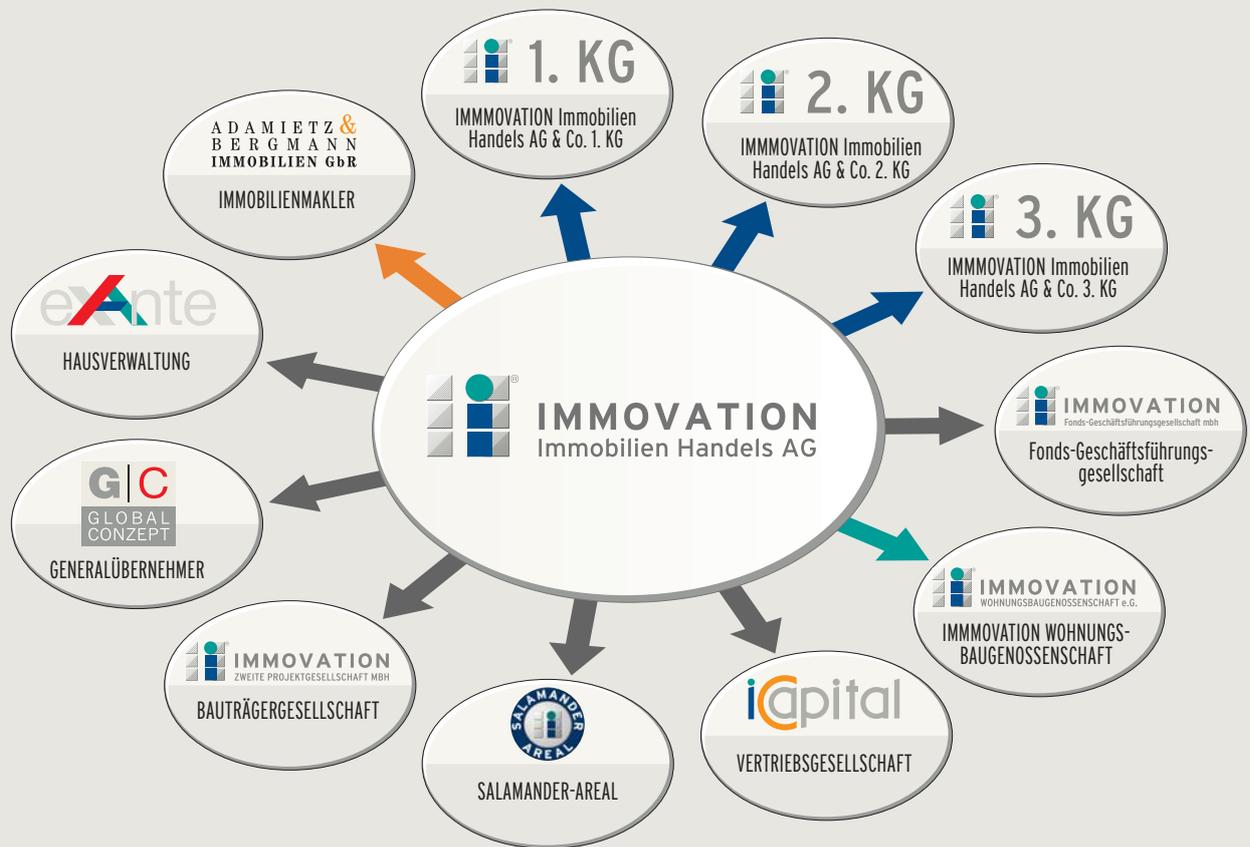
Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr 2010 wurden den 3 Mitgliedern des Aufsichtsrates Gesamtbezüge, insbesondere Aufwandsentschädigungen, in Höhe von insgesamt Euro 20.000, gewährt. Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr 2010 nicht gewährt.

Unternehmensbeteiligungen, verbundene Unternehmen

Am 02.07.2010 wurde die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG mit Sitz in Kassel gegründet. Die Gesellschaft wurde am 19.08.2010 unter der HRA 16955 beim Amtsgericht Kassel im Handelsregister eingetragen. An der Gesellschaft sind beteiligt als Komplementärin die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, als Treuhandkommanditistin die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München, sowie als geschäftsführende Kommanditistin die IMMOVATION Fondsgeschäftsführungsgesellschaft mbH.

Das Beteiligungsangebot der 3. KG wird mit einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt Euro 50 Mio. und einem zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von Euro 20 Mio. – davon mindestens Euro 12 Mio. in der Bundesrepublik Deutschland und maximal Euro 8 Mio. in Österreich – sowie Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von Euro 30 Mio. aufgelegt. Das Investitionsvolumen kann auf bis zu max. Euro 130 Mio. erhöht werden, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von Euro 50 Mio. – davon mindestens Euro 30 Mio. in der Bundesrepublik Deutschland und maximal Euro 20 Mio. in Österreich – sowie in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von Euro 80 Mio. Der Platzierungsbeginn erfolgte im November 2010. Die Zeichnungsfrist ist zunächst bis zum 31. Dezember 2012 befristet, kann jedoch durch die geschäftsführende Kommanditistin bis zu zweimal um jeweils sechs Monate verlängert werden.

Beziehungen der Unternehmen



Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

Zum Zwecke des notariellen Ankaufs des „Salamander-Areals“ in Kornwestheim hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Dezember 2009 als 100-prozentige Gesellschafterin die „Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH“ gegründet. Das „Salamander-Areal“ wurde am 29.12.2009 durch diese Projektgesellschaft erworben.

Die Gesellschafterversammlung dieser Projektgesellschaft hat am 20.05.2010 die Änderung des Gesellschaftsvertrages in Bezug auf die Firma beschlossen. Ab 17.06.2010 lautet die Firma nunmehr: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann.

IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Zum Zwecke der Fonds-Geschäftsführung, insbesondere ab dem geschlossenen Immobilienfonds IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Juli 2010 als 100-prozentige Gesellschafterin die „IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH“ gegründet.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG wird ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Nicole Stein.

iCapital Vertriebsgesellschaft mbH

Zum Zwecke der zukünftigen Vertriebskoordination innerhalb der IMMOVATION-Unternehmensgruppe sowie der Erbringung von Tätigkeiten und Dienstleistungen im Sinne von § 34 c GewO für Dritte hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Juli 2010 als 100-prozentige Gesellschafterin die „iCapital Vertriebsgesellschaft mbH“ gegründet.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG wird ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Der Geschäftsführer dieser Gesellschaft ist Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

3.1

Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH

Zum Zwecke der Durchführung von Bauträgermaßnahmen hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG im November 2010 als 100-prozentige Gesellschafterin die „IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH“ gegründet. Die erste Bau-trägermaßnahme dieser Gesellschaft ist die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit 10 Einheiten in der Westendstraße 8, Kassel. (Baubeginn: Herbst 2011)

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG wird ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die jeweils allein-vertretungsberechtigten Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann.

ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH

Zum Zwecke der Hausverwaltung und des Facility Manage-ments der Wohn- und Gewerbeeinheiten der IMMOVATION-Unternehmensgruppe hat die IMMOVATION Immobilien

Handels AG im Dezember 2010 als alleinige Gesellschafterin die Anteile an der „ex ante Beratungsgesellschaft in Liegen-schaften mbH“ zu 100 % übernommen.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die jeweils alleinvertretungs-berechtigten Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Lilia Nacke.

Global Konzept GmbH

Zum Zwecke der Generalübernehmung, Durchführung und Betreuung von Bauvorhaben der IMMOVATION-Unter-nnehmensgruppe hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Dezember 2010 als alleinige Gesellschafterin die Anteile an der „Global Konzept GmbH“ zu 100 % übernommen.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die jeweils alleinvertretungsbe-rechtigten Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Dipl.-Ing. Achim Wes-termann.



ERFAHRUNG UND KOMPETENZ DES VORSTANDES UND AUFSICHTSRATS

Dipl.-Ing. Achim Westermann, Vorstand

Herr Achim Westermann, geboren am 31. August 1959 in Bielefeld, ist verheiratet und hat zwei Töchter. Nach seinem Schulabschluss absolvierte er eine Ausbildung zum Schreiner. In den Jahren 1980 bis 1985 ergänzte er seine fachlichen Fertigkeiten an der Meisterschule in München und machte sich als Schreiner selbstständig.

Während seiner Tätigkeit als Unternehmer ergänzte er seine Schulbildung und machte 1985 Abitur am Abendgymnasium in München. Im Anschluss daran nahm er 1985 das Studium der Architektur an der Universität Kassel auf, das er 1990 erfolgreich als Diplom Ingenieur abschloss.

Unmittelbar nach dem Studium sammelte er in den Jahren 1990 bis 1993 vielfältige Erfahrungen in den Architekturbüros M. Bode sowie bei Bieling & Bieling in Kassel. Während dieser Zeit erweiterte er darüber hinaus seine Fähigkeiten durch die Teilnahme an mehreren Architekturwettbewerben.

Im Jahr 1993 machte sich Achim Westermann als Architekt selbstständig. Er gründete das Büro „Westermann Architekten“ in Kassel. Bis zum Jahr 2006 realisierte er zahlreiche Neubauobjekte und spezialisierte sich auf die Sanierung historischer Immobilien. Darüber hinaus machte er sich einen Namen durch Veröffentlichungen in der Fachliteratur.

Ab dem Jahr 2006 erweiterte Herr Westermann das Leistungsspektrum seines Unternehmens als Generalplaner und änderte die Unternehmensbezeichnung in „Westermann Generalplaner“. Die kontinuierliche Zusammenarbeit mit der IMMOVATION AG begann im Jahr 2008 mit einem Neubau- und Sanierungsobjekt in Kassel. Inzwischen ist er der gestalterische und operative Kopf bei allen Neubau- und Sanierungsprojekten der IMMOVATION AG.

Im Juli 2011 wurde Herr Westermann in den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG berufen. Im Rahmen seiner Vorstandstätigkeit ist er verantwortlich für die Unternehmensbereiche Immobilien, Projektierung und Objekt-Research.

Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG - Geschäftsgang und Aussichten

Unique Selling Proposition „USP“

Die Unternehmensgruppe „IMMOVATION AG“ hat seit 1990 Immobilien erworben und wieder veräußert.

Am 26.08.2010 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass vom 01.01.1990 bis zum 20.08.2010 bei 46 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 134,71 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.
2. durchschnittliche Rendite von 33,87 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Gesamtkapital (Eigen- und Fremdkapital) nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.
3. ein Handels- und Vermittlungsvolumen per 20.08.2010 in Höhe von EUR 142.054.643,98 erreicht wurde.

Bisherige Investitionen / Realisierungsgrad

Revitalisierung Industriedenkmal Salamander-Areal, Kornwestheim

Das Salamander-Areal ist ein herausragendes Kulturdenkmal und ein Symbol für eine viele Jahrzehnte dauernde unternehmerische Erfolgsgeschichte. 1885 gründete Jacob Sigle in der baden-württembergischen Stadt Kornwestheim eine innovative Schuhwerkstatt: Erstmals wurden Schuhe im großen Stil auf industrielle Weise hergestellt. Die Entwicklung des Unternehmens erreichte 1967 ihren Höhepunkt. In den folgenden Jahren konnte das Wachstum jedoch nicht fortgesetzt werden und nach dem Jahr 2000 wechselt das Salamander-Areal mehrfach den Besitzer.

Zum Jahreswechsel 2009/2010 erwirbt die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH den historischen Gebäudekomplex mit einer Gesamtfläche von ca. 90.000 m². Die Projektgesellschaft wurde eigens für

den Ankauf des Objektes gegründet. Die IMMOVATION AG ist 100%-ige Gesellschafterin der Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH. Daraus ergibt sich zwingend, dass sämtliche Gewinne und Erträge auch der AG, und damit den Genussrechts-Anlegern, zustehen bzw. zufließen.

Das Ergebnis einer Chancen-Risiken-Analyse ergab, dass nicht nur die Bausubstanz des Areals hervorragend ist, sondern auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb und die Entwicklung dieses historischen Objektes außergewöhnlich günstig sind. Im Zentrum der Planung steht die Wiederbelebung des gesamten Areals mit einer vielfältigen Nutzung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe in einem zeitgemäßen urbanen Umfeld. Der Vorstand der IMMOVATION AG geht davon aus, dass die gesamte Planung bis Ende 2012 erfolgreich umgesetzt werden wird.



Durch den Ankauf des Salamander-Areals profitiert die IMMOVATION AG auf mehreren Ebenen:

Die Gesamtanlage ist denkmalgeschützt. Sie passt daher ideal als Baustein zum „Steuerfrei-Konzept“ der geschlossenen Immobilien-Fonds der IMMOVATION AG.

Die Gewerbeflächen sind bereits seit dem Zeitpunkt des Ankaufs zu ca. 56 % vermietet (ca. 25.000 m²). Sie generieren Mieteinnahmen in einem Umfang, der die weitere Entwicklung des Areals finanziell absichert.

Neben der Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude gibt es wertvolle Grundstücke, die zusätzliche Bauprojekte ermöglichen. Geplant sind neue Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen, ein Parkhaus mit Supermarkt, eine Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte.

Bisherige Aktivitäten

Seit dem Kauf des Areals macht die Revitalisierung große Fortschritte. Die Entwicklungsplanung wurde intensiv mit den Zielen des Denkmalschutzes und den Gremien der Stadt Kornwestheim abgestimmt und einvernehmlich abgeschlossen. Für das gesamte Projekt liegt ein positiver Bauvorbescheid der Stadt Kornwestheim vor.

Grundstücksverkauf

Eine insgesamt 4413 m² große Fläche nördlich des Salamander-Areals wurde Anfang März 2011 anteilig an die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH sowie an die neuapostolische Gemeinde in Kornwestheim verkauft. Mit dem Verkauf wird eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks eingeleitet. Der geplante Bau von Mietwohnungen und einer Kirche durch die neuen Eigentümer ergänzt die Planung der IMMOVATION AG zur Revitalisierung des Salamander-Areals.

Vermietung Gewerbeflächen

Nach intensiven Verhandlungen unterzeichnete das Land Baden-Württemberg am 24. März 2011 einen Mietvertrag über rund 19.000 m² Fläche auf dem Salamander-Areal. Bis Ende 2017 werden mehr als 182 Kilometer Akten auf dem Salamander-Areal archiviert und darüber hinaus künftig in digitaler Form geführt.

Der Mietvertrag sichert die Ansiedlung des Grundbuchzentralarchivs des Landes Baden-Württemberg für eine Festlaufzeit von mindestens 20 Jahren. Hinzu kommt die Option auf eine dreimalige Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 5 Jahre. Mit diesem Vertrag wurde ein großer Teil der bisher unvermieteten Gewerbeflächen einer nachhaltigen Nutzung zugeführt. Eine Zusage für die Finanzierung der Baumaßnahmen zur Ansiedlung des Archivs liegt ebenfalls vor.

Darüber hinaus wurden weitere Mietverträge mit namhaften Firmen verlängert oder neu geschlossen. Dazu zählen Deutschlands größter Hersteller für Sport- und Freizeitbekleidung Trigema. Das Unternehmen ist bereits seit langem ein Mieter des Salamander-Areals und bleibt mindestens weitere fünf Jahre. Ihren Mietvertrag um weiter fünf Jahre verlängert haben auch die Yeans-Halle GmbH und das Modehaus JCC Ledermoden.

Als neuer Mieter konnte die PURE Fitnessclub GmbH für eine Mindestmietdauer von 10 Jahren gewonnen werden. Auf über 1500 m² eröffnet in 2012 ein Premiumclub mit modernsten Geräten und abwechslungsreichen Kursen, der Sport- und Fitnessbegeisterte aus dem Großraum Kornwestheim anziehen wird.

Im September 2011 konnte die IMMOVATION AG als weiteren neuen Mieter die Gerhard Rösch GmbH begrüßen. Nach einer zweimonatigen Probezeit hat sich der Spezialist für exklusive Bodywear dafür entschieden, ab dem 01.09.2011 mindestens für die nächsten fünf Jahre zu bleiben.

3.2

Umbau Denkmalschutz-Objekt Haus 9 70 Mietwohnungen

Anfang Mai 2011 erteilte die Stadt Kornwestheim die Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung von Haus 9, einem der denkmalgeschützten Gebäude des Salamander-Areals. Eine Zusage für die Finanzierung des Umbaus in 70 Mietwohnungen durch die Bankpartner der IMMOVATION AG liegt ebenfalls vor. Das Haus 9 wurde durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG angekauft.

Die großen Fenster der denkmalgeschützten Produktionshallen bleiben erhalten und sorgen für eine stilvolle Loft-Atmosphäre. Die alten Fenster werden durch moderne ersetzt, die aktuellen Energiestandards genügen. Die Wohnungsflächen von ca. 64 m² bis ca. 168 m² bieten Raum für großzügige 2 bis 3 Zimmer, Küche, Bad. Jede Wohnung wird mit einer großzügigen Loggia ausgestattet. Die Umbaumaßnahmen haben im August 2011 begonnen. Interessierte Mieter können die Loftwohnungen seit September 2011 reservieren.

Neubau von acht Stadtvillen 64 Eigentumswohnungen

Auf einem ca. 8.500 m² großen Grundstück westlich des Salamander-Areals werden acht Stadtvillen in klassisch-modernem Stil errichtet. Insgesamt sind 64 Eigentumswohnungen vorgesehen. Mit zwei- bis vier Zimmern und einer Größe von 80 bis 120 m², bieten die Eigentumswohnungen auch für unterschiedlichste Wohnvorstellungen den passenden Raum zum Leben. Die Stadträte Kornwestheims lobten die Pläne. "Es ist schön, wenn man zuschauen kann, wie sich das Areal entwickelt", begrüßte die SPD-Stadträtin Sabine Preiss das Vorhaben (Stuttgarter Zeitung, 22.07.11).

Mit dem Bau der Stadtvillen setzt die IMMOVATION AG einen weiteren wesentlichen Teil ihrer Planung zur Revitalisierung des Salamander-Areals um. Der Bau der ersten Stadtvillen beginnt im Frühjahr 2012.



Das Salamander-Areal um 1930 - rund 40 Jahre später, am Zenit seiner Entwicklung, agierte das Unternehmen weltweit und produzierte ca. 13 Millionen Paar Schuhe pro Jahr.



(A) „Park Schönfeld-Villen“ im Bau, (B) Villa „Torwache“, denkmalgeschützte Gebäude „Jerome“ (C), „Kurfürst Wilhelm“ (D)

Neubau- und Sanierungsprojekt Kassel, Bosestraße

In einer der schönsten Wohngegenden Kassels, in direkter Nachbarschaft zum Park und Schloss Schönfeld, hat die IMMOVATION AG Ende Juli 2009 ein Teilgrundstück und ein Gebäude-Ensemble der ehemaligen Jäger-Kaserne erworben. Der Standort an der Bosestraße in Kassel vereint in idealer Weise Faktoren, nach denen viele Käufer einer Eigentumswohnung suchen: eine privilegierte Lage in der Innenstadt – „zentral aber ruhig und mit viel Grün“.

Die Lage im Kasseler Stadtteil Wehlheiden hat viel zu bieten: Schloss und Park Schönfeld liegen außergewöhnlich reizvoll am Rand des Taleinschnittes den der Schönfelder Bach bildet. Wehlheiden ist geprägt durch kleine Geschäfte und Dienstleister. Für den größeren Einkauf sind es nur wenige Fahrminuten bis zu einem beliebten Shopping-Center. Über 70 Fachgeschäfte bieten zusammen mit ausgewählten Einzelhändlern einen vielfältigen Branchenmix, der keine Wünsche offen lässt.

Die verkehrsgünstige Lage am Autobahnzubringer zur A7, A44 und A49 machen die Schönfeld-Villen zu einem idealen Ausgangspunkt für weiter entfernte Ziele und für Berufspendler. Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel finden nur ca. 3 Kilometer entfernt, im Bahnhof Wilhelmshöhe, Anschluss an den Nah- und Fernverkehr. Die große Nachfrage nach den Eigentumswohnungen am Park Schönfeld bestätigt die positive Einschätzung der Immobilien-Experten der IMMOVATION AG.

Neubau „Park-Schönfeld-Villen“

Die attraktive Lage am Park Schönfeld, die anspruchsvolle Architektur, der barrierefreie Zugang und die hochwertige Ausstattung der Stadtvillen haben zahlreiche Interessenten überzeugt: Alle 21 Eigentumswohnungen der drei Stadtvillen sind bereits verkauft. Die Stadtvillen werden im Oktober 2011 fertig gestellt.

3.2



(A) „Park Schönfeld-Villen“, (B) Villa „Torwache“, Baubeginn August 2011

Neubau Stadtvilla „Torwache“

Nach dem Verkaufserfolg der drei Park Schönfeld-Villen ist im August 2011 mit dem Bau einer weiteren Stadtvilla mit sieben Eigentumswohnungen direkt gegenüber den drei Park-Schönfeld-Villen begonnen worden. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Ende Oktober 2012 geplant.

In der Stadtvilla „Torwache“ entstehen sieben Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern, Küche, Bad und hochwertiger Ausstattung. Für den Bau werden beste Materialien mit hohen Qualitätsstandards und hoher Umweltverträglichkeit verwendet. Die Wohnflächen reichen von ca. 84 m² bis 140 m² für ein Penthouse. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon und das Penthouse eine Dachterrasse.

Die prognostizierte Nachfrage nach weiteren Eigentumswohnungen am Park Schönfeld wurde bestätigt: Noch bevor die erste Mauer der „Stadtvilla Torwache“ errichtet wurde, konnten bereits fünf der insgesamt sieben Eigentumswohnungen verkauft werden. Gespräche über den Verkauf der letzten beiden Wohnungen werden zurzeit (09.2011) geführt.

Umbau Denkmalschutz-Objekte Haus „König Jerome“ / Haus „Kurfürst Wilhelm“

Zusammen mit dem Grundstück der ehemaligen Kaserne wurden auch zwei denkmalgeschützte Gebäude erworben. Die beiden Objekte sind Teile des Revitalisierungs-Projektes der ehemaligen Jäger-Kaserne. Sie werden entsprechend den hohen qualitativen Anforderungen für Sanierungen umgebaut.

In Haus „König Jerome“ entstehen 12 Wohnungen mit Flächen von ca. 53 m² bis 116 m². Sie haben 2 bis 4 Zimmer, eine Wohnküche, Bad und Balkon bzw. Terrasse und eine hochwertige Ausstattung, nebst 12 Kfz-Stellplätzen. In einem nächsten Bauabschnitt wird Haus „Kurfürst Wilhelm“ saniert und umgebaut. Insgesamt entstehen in beiden Denkmalschutz-Objekten 32 Eigentumswohnungen. Der Verkauf der Eigentumswohnungen in Haus „König Jerome“ hat im September 2011 begonnen.



(B) Villa „Torwache“, (C) Haus „König Jerome“

Die Eigentumswohnungen im Haus „König Jerome“ und „Haus Kurfürst Wilhelm“ sind gleichermaßen attraktiv für Kapitalanleger wie für Eigennutzer.

Das Einkommensteuergesetz bietet für Denkmalschutz-Immobilien attraktive Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 i und § 10 f EStG. Auf dieser Grundlage erzielen Käufer einer Eigentumswohnung in den beiden Objekten eine Abschreibungsquote von ca. 70 %.



Stadtvilla „Westend-Haus“, hohe Wohnqualität in zentraler Lage Kassels

Neubau Stadtvilla „Westend-Haus“, Kassel, Westendstraße

Im „Vorderen Westen“, einem besonders beliebten Kasseler Stadtteil, entwickelt die IMMOVATION AG zehn exklusive Eigentumswohnungen. Die Wohnungen haben jeweils 3 Zimmer, Küche, Bad und einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt ca. 87 m². Die oberste Etage besteht aus zwei exklusiven Penthäusern jeweils mit Dachterrasse. Die Ausstattung ist hochwertig, verwendet werden beste Materialien mit hoher Umweltverträglichkeit.

Der Baubeginn ist im Herbst 2011; im Dezember 2012 werden die Wohnungen bezugsfertig sein. Der Verkauf hat im September 2011 begonnen, erste Anfragen liegen bereits vor.

Jahresabschlussprüfung

Abschlussprüfer der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2003 bis 2010 war Herr Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar. Der Abschlussprüfer hat die Jahresabschlüsse der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2003 bis 2010 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für das Geschäftsjahr 2011 hat die Gesellschaft Herrn Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar zum Abschlussprüfer bestellt.

Die Lage der neuen Stadtvilla „Westend-Haus“ bietet alle Annehmlichkeiten für das Wohnen in der Stadt. Die Westendstraße 8 ist eine ruhige Seitenstraße der zentralen Einkaufsmeile des Stadtteils „Vorderer Westen“. Nur wenige Minuten zu Fuß und man findet alles für den täglichen Bedarf: Lebensmittel, Ärzte, Apotheken, Banken, die Post, diverse Dienstleister und eine vielfältige Gastronomie. Auch weiter entfernte Ziele sind schnell und bequem erreichbar: Das Westend-Haus ist bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Mit der Straßenbahn gelangt man in alle Stadtteile, mit der Regiotram erreicht man auch weiter entfernte Ziele im Umland Kassels. Genau das Richtige für künftige Wohnungseigentümer, die eine ruhige Wohnlage und ein urbanes Lebensgefühl gleichermaßen schätzen.

AKTIVA		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00	500.000,00
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.300,00	0,00	II. Kapitalrücklage		55.000,00	55.000,00	55.000,00
					III. Gewinnrücklagen		1.421,00	1.421,00	1.421,00
					IV. Bilanzgewinn		32.557,38	32.557,38	27.800,89
II.	Sachanlagen				B. Genusstreuekapital				30.198.171,00
1.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.976.129,20	16.647,00	17.197,00			36.386.379,00	36.386.379,00	
III.	Finanzanlagen				C. Rückstellungen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	6.976.129,20		25.000,00	1. Steuerrückstellungen	85.503,66			4.959,00
2.	Beteiligungen	521.500,00		521.500,00	2. sonstige Rückstellungen	70.947,79			47.866,67
3.	sonstige Ausleihungen	1.850.000,00		1.850.000,00	D. Verbindlichkeiten				52.825,67
			9.347.629,20	2.396.500,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.558.165,00		15.272.985,00
B. Umlaufvermögen					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.521,35			46.257,23
I.	Vorräte				3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.391.144,92			1.645.680,42
1.	fertige Erzeugnisse und Waren		32.207.058,29	31.932.168,70	4. sonstige Verbindlichkeiten	2.467.168,25			2.149.921,87
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						17.420.999,52		19.114.844,52
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.544,58		0,00					
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.141.806,92		550.000,00					
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.827.376,95		3.458.873,12					
4.	sonstige Vermögensgegenstände	4.224.001,38		5.253.959,24					
III.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		8.308.729,83	9.262.832,36					
			74.091,25	2.683.940,86					
C. Rechnungsabgrenzungsposten									
			4.597.352,78	3.657.424,16					
			<u>54.552.808,35</u>	<u>49.950.063,08</u>					<u>49.950.063,08</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010	Euro	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		2.346.205,92	100,00	1.139.165,61
2. sonstige betriebliche Erträge		3.653.896,88	155,74	2.347.195,96
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		857.802,76	36,56	23.787,12
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	263.936,70			240.000,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>3.627,92</u>			<u>0,00</u>
		267.564,62	11,40	240.000,00
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.566,65	0,15	4.142,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.737.106,43	159,28	686.123,07
7. Erträge aus Beteiligungen		200.000,00	8,52	50.000,00
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		2.141.806,92	91,42	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.089,62	0,17	14.962,37
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>3.396.153,73</u>	144,75	<u>2.589.666,31</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		83.805,15	3,70	7.605,44
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		79.048,66	3,37	6.808,08
13. Jahresüberschuss		4.756,49	0,33	797,36
14. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>27.800,89</u>	1,18	<u>27.003,53</u>
15. Bilanzgewinn		<u><u>35.557,38</u></u>	1,52	<u><u>27.800,89</u></u>

An die IMMOVATION Immobilien Handels AG

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der IMMOVATION Immobilien Handels AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns erstellte Buchführung und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Wir haben die ordnungsgemäße Mittelverwendung beurteilt, indem die wesentlichen von der Gesellschaft getätigten Ausgaben zu den zu Grunde liegenden Belegen abgestimmt wurden. Allen geprüften Ausgaben liegen ordnungsgemäße Belege oder Verträge in diesem Sinne zu Grunde.

Bad Karlshafen, den 05. Juli 2011



Diplom-Kaufmann
Thomas Brecht
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Erstmals sind die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) angewandt worden, Auswirkungen auf die Aufwendungen und Erträge haben sich nicht ergeben. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten. Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen (§§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt. Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-Prinzip).

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. 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. Die Finanzanlagen wurden mit Ihren Anschaffungskosten bewertet. Haftungsverhältnisse aus den eingegangenen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen bestehen nicht.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen. Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten bilanziert. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet insbesondere Aufwandsabgrenzungen für vorschüssig gezahlte Provisionen und Internetbeiträge. 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 Bilanzstichtag sind Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz mit jeweils 125.000 Aktien. Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern. Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.3

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Sinne des § 285 Nr. 1b HGB durch Grundschulden gesichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 13.558.165,00 € 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 1.260.600,00 € enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung sowie die prospektierte Gewinnbeteiligung in maximaler Höhe enthalten.

3.2 Entwicklung der Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage hat sich im Berichtsjahr nicht verändert.

3.3 Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

Der Hauptversammlung wird durch den Vorstand vorschlagen das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

4. Sonstige Pflichtangaben

4.1 Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (Vorstand)	ausgeübter Beruf: Immobilienkaufmann
Herr Matthias Adamietz (Vertriebsvorstand)	ausgeübter Beruf: Immobilienkaufmann

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende)	ausgeübter Beruf: Personalberaterin
Herr Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf: Kaufmann
Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf: Steuerberater

4.2 Unbeschränkte Haftung

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

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
Sitz	München
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Sitz	München
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

4.3 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Anteil am Eigenkapital
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0%	6.848.000,00 €
IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, Kassel	99,9%	1.850.000,00 €
Komplementärbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (einschl. Gesellschafterdarlehen), Kassel	variabel	412.347,93 €
Komplementärbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG (einschl. Gesellschafterdarlehen), Kassel	variabel	- 130.544,92 €
Komplementärbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (einschl. Gesellschafterdarlehen), Kassel	variabel	32.069,52 €
Stille Beteiligung an der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	---	400.000,00 €
Kommanditbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (einschl. Gesellschafterdarlehen), Kassel	1,2%	121.500,00 €
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0%	25.564,60 €
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0%	25.564,60 €
iCapital Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	25.000,00 €
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0%	27.000,00 €
IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	25.000,00 €

3.3

4.4 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

4.4.1 Angaben über die Genussrechte, Rechte aus Besserungsscheinen und ähnlichen Rechten sowie der im Geschäftsjahr neu entstandenen Rechte

Im Geschäftsjahr 2010 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	3.638.638

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestlaufzeiten:

Mindestlaufzeit	Betrag
1 Jahr	11.396.190 €
2 Jahre	927.500 €
3 Jahre	8.968.530 €
5 Jahre	5.164.680 €
10 Jahre	5.709.552 €
	32.166.453 €

4.5 Unterschrift des Vorstands

Kassel, den 20.06.2011



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Gewinnverwendungsbeschluss

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates und des Vorstandes beschloss die Hauptversammlung am 21. Juli 2011 den Jahresüberschuss zum 31.12.2010 in Höhe von Euro 4.756,49 und den Bilanzgewinn aus den Vorjahren in Höhe von insgesamt Euro 27.800,89 auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus beschloss die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 eine vertragslaufzeitabhängige Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in Höhe von bis zu 12 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital, welche zum Ende Juli 2011 ausgezahlt wurde.

	Anschaffungs- Herstellungskosten		Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen		Buchwert 31.12.2010
	01.01.2010	Zugänge			31.12.2010	Zuschreibungen Geschäftsjahr	
	Euro	Euro			Euro	Euro	
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00
Summe immaterielle Vermögens- gegenstände	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00
II. Sachanlagen							
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.940,89	3.016,65	0,00	0,00	13.310,54	0,00	16.647,00
Summe Sachanlagen	26.940,89	3.016,65	0,00	0,00	13.310,54	0,00	16.647,00
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	6.951.129,20	0,00	0,00	0,00	0,00	6.976.129,20
2. Beteiligungen	21.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	521.500,00
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
Summe Finanzanlagen	2.396.500,00	6.951.129,20	0,00	0,00	0,00	0,00	9.347.629,20
Summe Anlagevermögen	2.423.440,89	6.955.445,85	0,00	0,00	13.310,54	0,00	9.365.576,20

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG LAGEBERICHT FÜR DIE BILANZ ZUM 31.12.2010

I. GESCHÄFT UND STRATEGIE

Im Geschäftsjahr 2010 wurde per 31. Dezember 2010 eine Zeichnungssumme von 12.049.150,00 EUR Genusssrechtskapital platziert. Somit erreichte der kumulierte Platzierungsstand per Ende 2010 über EUR 50 Mio. Genusssrechtskapital. Per 20. Juni 2011 lag das platzierte Genusssrechtskapital bereits bei über EUR 56 Mio.

1. Überblick

1.1. Unternehmensverbund IMMOVATION AG

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

Dabei steht die IMMOVATION AG zum einen für den (Wohn-) Immobilienhandel bzw. die Privatisierung von Immobilien an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger, zum anderen für die Projektierung und Strukturierung komplexer Immobilienobjekte als auch Bauträgermaßnahmen im Bereich Neubau und Denkmalschutzsanierung, die IMMOVATION AG & Co. KG – Produktreihe hingegen für eine mittelfristige Immobilien-Portfoliostrategie mit steuerfreier Ausrichtung in Bezug auf die laufenden Erträge sowie Gewinne nach Auflösung der Fondsgesellschaften.

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 liegen daher hauptsächlich in guten A- und B-Lagen westdeutscher Städte, Gemeinden und Ballungsgebiete.

1.2. Ziele der Unternehmensleitung

Die Emission „IMMOVATION AG Genusssrechtskapital – 2. Tranche“, Vertriebsstart war im 1. Quartal 2009, befindet sich derzeit noch in der Platzierung. Aufgrund der schneller als prospektiert laufenden Platzierung, mit Mindestvertragslaufzeiten von 3 bzw. 5 Jahren, wird die Emission „IMMOVATION AG Genusssrechtskapital – 2. Tranche“ spätestens Ende 2012 vorzeitig geschlossen.

Mit dem geschlossenen Immobilien-Fonds „IMMOVATION AG & Co. 3. KG“ wurde die bisher erfolgreiche Emissionshistorie der IMMOVATION AG fortgesetzt.

Vertriebsstart für diese Emission, zugelassen zur Platzierung auch wieder in Österreich, war Dezember 2010. Aufgrund der Platzierungsergebnisse per 20. Juni 2011 wird davon ausgegangen, dass diese Emission wieder in voller Zeichnungshöhe geschlossen werden kann.

Die Kernzielsetzung des Unternehmensverbundes IMMOVATION AG liegt auf den Schwerpunkten Handel, Vertrieb, Consulting & Services. Der Erfolg der IMMOVATION AG soll dabei auf vielen stabilen Säulen ruhen:

Handelsgewinne aus der Projektierung von Neubau-, Denkmalschutz- und Bestandsimmobilien zum Verkauf, Vertrieb oder Privatisierung, insbesondere als Eigentumswohnungen an Mieter, Eigennutzer oder Kapitalanleger, Mieterträge aus einer beständig wachsenden Zahl von Wohn- & Gewerbeinheiten, Erträge aus Facility-Management, Makler- & Finanzierungsprovisionen, Generalübernehmungen, Fonds-Geschäftsführungsgebühren, Vertrieb von Kapitalmarkt-Emissionen sowie Consulting- & Immobilien-Services für Dritte.

Insbesondere partizipieren die IMMOVATION AG und damit auch die Genusssrechts-Inhaber an folgenden externen Einnahmequellen:

Mit dem Kauf des Salamander-Areals in Kornwestheim über die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH werden langfristige und nachhaltige Einnahmen aus gewerblicher Vermietung und dem Grundstückshandel erzielt.

Die IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH generiert Erlöse aus Bauträgertätigkeit von Eigentumswohnungen auf Einzelgrundstücken. Das klassische Makler- und Vermittlungsgeschäft sowie der Know-how-Transfer wird von der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR abgedeckt. Aus dieser Firma fließen der IMMOVATION AG über einen Beteiligungsvertrag diverse Einnahmen aus Maklerprovisionen und Beratungsleistungen zu. Die ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH ist im Bereich Facility-Management und der Hausverwaltung für eigene und fremde Objekte tätig. Die Global Concept GmbH ist als Generalübernehmerin zuständig ist für Konzeption, Planung, Baubetreuung und Realisierung von Bauleistungen für den Unternehmensverbund. Die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH trägt mit Einnahmen aus der Verwaltung eigener geschlossener Fonds zum Gesamtergebnis bei. Mit der iCapital Vertriebsgesellschaft mbH können zukünftig Vertriebsprovisionen für die Platzierung von eigenen und fremden Kapitalmarkt-Emissionen eingenommen sowie das Finanzierungs- und Unternehmensberatungsgeschäft für Dritte erschlossen werden. Aus der Konzeption der geschlossenen Immobilien-Fonds-Reihe „IMMOVATION AG & Co. KG“ fließen der IMMOVATION AG darüber hinaus Erträge aus Gebühren für Konzeption, Marketing und Finanzierungsvermittlung zu. Schließlich die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, welche eigene Wohnimmobilien verwaltet und betreut sowie Gewinne aus Mieterträgen generiert.

Ergebnisabführungsverträge zwischen allen Firmen und der IMMOVATION AG tragen zur nachhaltigen Einnahmesicherheit auch (steuer)rechtlich bei.

Zum 30. Juni 2011 schied Herr Matthias Adamietz als Vertriebsvorstand der IMMOVATION AG einvernehmlich aus, ebenso wurden alle Geschäftsführerposten durch Herrn Adamietz niedergelegt. Zum weiteren Vorstand ab 01. Juli 2011 wurde Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann, langjähriger Architekt und Generalplaner des Unternehmensverbundes, bestellt.

Herr Westermann verantwortet fortan die Bereiche Immobilien, Projektierung und Objekt-Research, Herr Bergmann die Bereiche Finanzen, Vertrieb und Marketing. Ab 01. Juli 2011 hält Herr Bergmann 100 % der IMMOVATION AG-Aktien. Die Geschäftsführerposten werden zukünftig, neben Herrn Bergmann, durch leitende Angestellte aus dem Unternehmensverbund besetzt.

1.3. Geschäftsverlauf

Für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2010 und das 1. Halbjahr 2011 konnte eine weiterhin nachhaltige und konstante Geschäftsentwicklung für die IMMOVATION AG verzeichnet werden. Die im 2. Halbjahr 2010 aufgenommene Bauträgertätigkeit für Eigentumswohnungen erweiterte das Tätigkeitsspektrum der Unternehmensgruppe und wird zukünftig zur Stabilisierung bzw. Erhöhung der Einnahmen beitragen.

Das Jahr 2010 stand im Zeichen einer gesamtwirtschaftlichen Erholung, nachdem das Jahr 2009 durchweg von einer rückläufigen Entwicklung des Gesamtmarktes aufgrund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt war. Einer durchaus gestiegenen Investitionsbereitschaft der Marktteilnehmer im Jahr 2010 folgte im 1. Halbjahr 2011 eine Stabilisierung auf Vorjahresniveau. Erste kritische Stimmen sprechen bereits Mitte 2011 in Bezug auf den Aufschwung schon wieder vom Erreichen bzw. sogar Überschreiten des Zenits. Obwohl für 2011 immer noch ein gesamtwirtschaftliches Wachstum prognostiziert wird, sind viele Marktteilnehmer, insbesondere Investoren und Anleger, tendenziell verunsichert. Diese Verunsicherung mündet in einer Flucht in Sachwerte, insbesondere in Edelmetalle und Realimmobilien, wobei Inflationsängste, die Sorge um den Euro und die wirtschaftliche Situation in Europa dazu beitragen.

Die IMMOVATION AG konnte ihren Kapitalzufluss u.a. durch die Platzierung der Genussrechte - 2. Tranche - in 2010 auf Vorjahresniveau stabilisieren. Auch im 1. Halbjahr 2011 setzte sich diese insgesamt positive Entwicklung weiterhin fort.

3.3

Mit diesem Ergebnis kann die IMMOVATION AG nachhaltig und zukunftsorientiert belegen, dass die Unternehmensführung es verstanden hat, die Wirtschaftskrise als Chance für sich und ihre Kapitalanleger zu nutzen. Dies ist auf zentrale Elemente der Produktkonzeption bzw. Unternehmensstrategie zurückzuführen: Das Geschäftsmodell der IMMOVATION AG passt genau zum gestiegenen Bedürfnis nach mehr Sicherheit und Transparenz der Produkte, dem der Kapitalanlagemarkt vermehrt Rechnung trägt. Sachwerte, insbesondere Immobilien, gehören zu den Anlageprodukten mit besonders starker Nachfrage. Sie haben sich bereits in der Vergangenheit bewährt, um das Kapital zu schützen und zu vermehren, insbesondere wenn der Wert des Geldes durch Inflation gefährdet scheint. Dank der hervorragenden Bonität der IMMOVATION AG konnten zudem bestehende Beziehungen zu strategischen Finanzpartnern gefestigt und ausgebaut sowie neue Finanzpartner hinzugewonnen werden.

Die 187 Wohn- und Gewerbe-Einheiten der Portfolien Berlin I + II sind nach wie vor voll vermietet, Mietsteigerungen lassen sich bei Wohnungswechseln unproblematisch durchsetzen, der Instandsetzungs- und Erhaltungsaufwand für diese 9 Immobilien verlief wie prognostiziert. Mit der Aufteilung einzelner Häuser nach WEG wurde begonnen, um der starken Nachfrage nach Bestands-Eigentumswohnungen in Berlin Rechnung zu tragen. Der Verkauf erfolgt an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnanlage in Hamm/Sieg mit 120 Wohneinheiten ist nach Abschluss der Renovierungsmaßnahmen in 2009 derzeit mit ca. 70 % ausgelastet. Darüber hinaus wird seit Mai 2011 mit der Gemeinde Hamm und einem örtlichen Betreiber die Nutzung der restlichen Flächen innerhalb der Wohnanlage als „Altersgerechtes Wohnen“ konzeptionell erarbeitet. Mit der MVV Energiedienstleistungen GmbH Südwest wurde im Mai 2010 ein 20-Jahres-Contracting-Vertrag über die Lieferung von Nutzenergie und Energiedienstleistungen geschlossen. Dieser Vertrag beinhaltet eine neue Heizungsanlage mit allen Nebenleistungen bis zu den Übergabestationen, welche im 3. Quartal 2010 auf Kosten der MVV eingebaut wurde.

Im Juli 2009 wurde der Immobilienbestand durch den Ankauf eines Teilbereiches der ehem. Jägerkaserne Kassel in einmaliger Lage am „Stadtpark Schlösschen Schönfeld“ erweitert. Das Ensemble verfügt neben zwei Bestandsobjekten (Torwache und MAD-Gebäude) und zwei denkmalgeschützten Gebäuden (12 bzw. 20 Wohneinheiten) über Bauland, auf dem im Jahr 2010/2011 drei neue Stadtvillen, mit insgesamt 21 Eigentumswohnungen (ca. 1.900 m² Wohnfläche) nebst Tiefgarage, errichtet werden. Der Verkaufsstand (3 Stadtvillen) liegt bei über 90 %. Der Bautenstand (3 Stadtvillen) liegt bei über 75 %. Die Bestandsobjekte Torwache und MAD-Gebäude werden abgerissen und auf den freiwerdenden Grundstücken ebenfalls Neubau-Eigentumswohnungen errichtet. Geplant sind auf dem Grundstück Torwache 7 Eigentumswohnungen mit ca. 670 m² Wohnfläche (Baugenehmigung wurde erteilt) und auf dem Grundstück MAD-Gebäude 21 bis 24 Eigentumswohnungen mit ca. 2.400 m² Wohnfläche (Bauantrag in Vorbereitung). Für beide Wohnanlagen liegen bereits diverse Reservierungen und Anfragen vor. Geplant ist weiterhin, die zwei denkmalgeschützten Gebäude (insgesamt 32 Wohneinheiten) zu sanieren und als Eigentumswohnungen an Eigennutzer bzw. Kapitalanleger (Steuerbegünstigung nach § 10f bzw. § 7i EStG) zu veräußern (beide Baugenehmigungen wurden erteilt). Mit den Sanierungsmaßnahmen der denkmalgeschützten Gebäude kann nach vollständigem Abverkauf der Eigentumswohnungen begonnen werden (geplant 3. bis 4. Quartal 2011).

Das Dezember 2009 erworbene Salamander-Areal in Kornwestheim entwickelte sich in 2010 und im 1. Halbjahr 2011 positiv. Der bei Ankauf vorhandene finanzielle Spielraum, durch Einnahmen aus vermieteten Gewerbeflächen in Höhe von ca. 1,8 Mio. EUR p. a. Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten, konnte stabilisiert werden. In 2010 konnte das Haus 9 in der Ebertstraße 47 plangemäß an die IMMOVATION AG & Co. 2. KG verkauft und übergeben werden. Mit den Sanierungsarbeiten (Umbau zu 70 Loft-Wohnungen) wurde begonnen. Im 1. Quartal 2011 folgte der Verkauf des Grundstücks zwischen der Salamander- und der Poststraße an die Stadt Kornwestheim sowie an die Neuapostolische Kirche.

Im 2. Quartal 2011 wurde ein 20-Jahresmietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg über ca. 19.000 m² Nutzfläche zur Ansiedlung des zukünftigen Grundbuchzentral-Archivs abgeschlossen. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten haben ebenfalls begonnen. Weitere große Mietvertragsabschlüsse befinden sich in Endverhandlungen, so z.B. die Ansiedlung eines namhaften Lebensmittelmarktes nebst Parkhaus, einer Kindertagesstätte oder Einzelhandels-, Büro- und Gewerbetrieber. Ebenfalls in Planung ist die Erstellung von 64 Neubau-Eigentumswohnungen in 8 Stadtvillen mit Tiefgarage auf dem rückwärtigen Areal-Parkplatz. Der Bauantrag wird in Kürze gestellt, mit dem Abverkauf und Vertrieb der Eigentumswohnungen noch im 3. Quartal 2011 begonnen.

Mit Gründung der IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH Ende 2010 wurde in Kasseler Innenstadtlage ein Grundstück in der Westendstraße erworben. Der Bauantrag für 10 Eigentumswohnungen nebst Tiefgarage mit ca. 860 m² Wohnfläche, im „Westend-House“ wurde gestellt, mit dem Abverkauf wird in Kürze begonnen, da erste Reservierungen bereits vorliegen.

Die stabile Einnahmeseite der IMMOVATION AG wurde trotz der im Verlauf des Jahres 2010 und des 1. Halbjahres 2011 leicht gestiegenen Zinsen, insbesondere im kurzfristigen Bereich, in Bezug auf die Eigenkapitalrendite der IMMOVATION AG positiv gehebelt. Bei Zinsen in einer Bandbreite von derzeit ca. 2,5 % bis 3,8 % p. a. profitieren die IMMOVATION AG und ihre Anleger gleichermaßen.

2. Darstellung der Unternehmenssteuerung

Die Lage des Unternehmens ist nach wie vor geprägt durch das operative Geschäft. Die Platzierung der Genussrechts-Emission lag in 2010 und dem 1. Halbjahr 2011 wieder über dem Finanzplan bzw. den Kennzahlen des Emissionsprospektes. Auf der Grundlage des zugeflossenen Kapitals, in Kombination mit den derzeit immer noch hervorragenden Finanzierungsparametern, ist die Unternehmensleitung in der Lage, schnell und flexibel auf Gelegenheiten zum Immobilienankauf unter Marktwert zu reagieren.

Der Ankauf voll vermieteter Immobilien wird nach wie vor bevorzugt, der Fokus aber aufgrund der vorhandenen Marktnachfrage nach Eigentumswohnungen, ob Neubau, Denkmalschutz und/oder Bestand, auf Projekte wie das Salamander-Areal in Kornwestheim oder Teile der Jäger-Kaserne in Kassel gelegt. Die hohe Komplexität bei diesen zu entwickelnden Projekten verschafft der Unternehmensleitung die größten Wertschöpfungspotentiale und damit Verdienstmöglichkeiten für die Anleger und den Unternehmensverbund, bei wirtschaftlicher wie auch gewerblicher Prägung. Die im Anforderungsprofil eng gefassten Qualitätskriterien sowie der Handel und das Bestandsmanagement von Wohn- & Gewerbeimmobilien werden jedoch auch in Zukunft ein wesentlicher Bestandteil der IMMOVATION Portfolio-Strategie bleiben, wobei im Berichtsjahr wesentliche Verkäufe von Bestandsimmobilien nicht realisiert werden konnten.

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 Genussrechtskapital auch für das Geschäftsjahr 2010 wieder eine vertragslaufzeitbezogene Ausschüttung von bis zu 12 % p.a. gewährt werden kann, welche per 31.07.2011 wieder an alle Genussrechtsinhaber ausgezahlt wird.

Positiv bewertet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2010 die Steigerung der Bilanzsumme auf über EUR 54 Mio. sowie die Steigerung der Umsatz- und Einnahmensituation in 2010 auf über EUR 6 Mio., resultierend aus Mieteinnahmen und Provisionen (sonstige betriebliche Erträge). Aufwendungen und Erträge sind im Verhältnis zum operativen Geschäftsverlauf 2010 proportional verlaufen. Außerordentliche Einflüsse liegen nicht vor. Darüber hinaus rechnet die Unternehmensleitung, wie bereits weiter oben skizziert, mit einem weiterhin durch externe Faktoren stark beeinflussten Immobilien- und Finanzmarkt, welcher sich in den nächsten Monaten bis 2012 seitwärts bis weiter moderat steigend bewegen wird.

2. Finanzlage

Das Finanzmanagement wird gesteuert über den monatlich konstanten Zufluss an Genussrechtskapital, welches aufgrund seiner rechtlichen Ausgestaltung erstmals ab 2008 als Mezzanine(eigen-)kapital eigenständig bilanziert wurde sowie durch die Aufnahme von echtem Fremdkapital externer Kapitalgeber.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente standen nicht zur Verfügung.

In Bezug auf die Kapitalausstattung stand der IMMOVATION AG per 31.12.2010 insgesamt Mezzanine-/Eigenkapital in Höhe von ca. EUR 37 Mio. zur Verfügung, was einer Mezzanine-/Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme von ca. 68 % entspricht, sowie eine freie Liquidität in Höhe von ca. TEUR 74, was einer Liquiditätsquote bezogen auf die Bilanzsumme von ca. 0,15 % entspricht.

3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen belief sich zum 31.12.2010 auf ca. EUR 50 Mio. Hierin enthalten sind das Anlagevermögen, mithin Sachanlagen und Beteiligungen, in einer Größenordnung von ca. EUR 9,35 Mio. sowie das Umlaufvermögen in Höhe von ca. EUR 40,6 Mio., welches sich wiederum aus den Einzelpositionen Vorräten, mithin Immobilien, in Höhe von ca. EUR 32,2 Mio., Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von ca. EUR 8,3 Mio. sowie freier Liquidität in Höhe von ca. TEUR 74 zusammensetzt.

III. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

1. Risikobericht

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hat seit 2007 bis heute rechnerisch zu einem Nullwachstum geführt. Oberstes Ziel der Politik ist deshalb die Förderung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums. Der Schlüssel für dieses Ziel ist die Bereitstellung „billigen“ Geldes, auch wenn die Zinsen ihren historischen Tiefststand aus dem Jahr 2010 bereits wieder verlassen haben.

Diese niedrigen Zinsen bieten außergewöhnlich rentable Voraussetzungen für den Ankauf weiterer Immobilien in das Portfolio der IMMOVATION AG. Ein Ende der vorteilhaften Niedrigzinspolitik ist aus Sicht der Unternehmensleitung noch nicht erreicht, auch wenn bei einer stetigen Erholung der Konjunktur die Zinsen weiter steigen könnten, um einer möglichen Inflation entgegenzusteuern. So vorteilhaft der bisherige Niedrigzins bei kurzfristigen (Euribor-)Laufzeiten für die Finanzierung von Immobilienankäufen ist, noch bedeutsamer für die Entwicklung der IMMOVATION AG sind niedrige Zinssätze bei mittel- bis langfristigen Zinsfestschreibungen. Auf Grundlage der Einschätzung von Marktanalysten hält die Unternehmensleitung eine erhebliche Anhebung mittel- bis langfristiger Zinsfestschreibungen in 2011 und 2012 für wenig wahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität und damit das weitere Wachstum der IMMOVATION AG aufgrund steigender Zinssätze wird deshalb als gering eingeschätzt.

Die konjunkturell bedingt wechselnden Verhältnisse des Arbeitsmarktes und die gesunkenen Realeinkommen haben ebenfalls ein Risikopotential. Als Folge dieser Entwicklung sind die finanziellen Mittel für die Lebenshaltungskosten, wie z.B. der Miete, nicht mitgewachsen. Um mögliche Risiken für eine nachhaltige Vermietung, wohnwirtschaftlich oder gewerblich geprägt, so gering wie möglich zu halten, prüft das Unternehmensmanagement kontinuierlich seine Investitionspolitik. Ebenso wird auf eine positive Prognose der Wirtschaftsentwicklung an den Objektstandorten geachtet und damit einhergehend auf nachfrageorientierte Nutzungskonzepte.

Dem Fristentransformationsrisiko Rechnung tragend, werden ab 01. Juli 2010 grundsätzlich nur noch Genussrechte mit einer Mindestvertragslaufzeit von drei bzw. fünf Jahren angeboten und platziert. Für das Kerngeschäft der IMMOVATION AG, dem Ankauf weiterer Immobilien und Projektierungen, ist mittlerweile, durch Veränderung der Finanzierungsanforderungen bei Banken, ein höherer Eigenkapital-Anteil erforderlich als noch vor einem Jahr, um das benötigte Fremdkapital zu erhalten.

Hinzu kommt, dass die gegenwärtigen wirtschaftlichen Bedingungen eine Veräußerung großer Immobilien-Pakete/-Portfolios erschweren. Auch hier liegt die Ursache bei den erhöhten Eigenkapitalauflagen der Banken, die potentielle Käufer erfüllen müssen, um die erforderlichen Kredite zu erhalten. Der Aktivitätsschwerpunkt wurde deshalb den aktuellen Marktverhältnissen angepasst. Die Immobilien werden länger im Bestand gehalten und die Einnahmen werden über eine nachhaltige Vermietung generiert. Den veränderten Marktbedingungen entsprechend wird der Abverkauf von Immobilien in den nächsten Jahren voraussichtlich tendenziell kleinteilig erfolgen, z.B. über den Vertrieb von Eigentumswohnungen an Mieter und insbesondere an Kapitalanleger.

2. Prognosebericht

Die Finanz- und Wirtschaftskrise der letzten Jahre hat die Chancen einer Investition in wertstabile Sachwerte, wie der Immobilie, wieder in den Fokus gerückt. Dies ist aus der vergleichsweise großen Nachfrage gegenüber anderen Anlageformen deutlich zu erkennen.

Kassel, den 20. Juni 2011



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Die Erkenntnisse aus der Krise werden den „Kapitalanlagen in Immobilien“ der IMMOVATION AG auch in Zukunft eine große Attraktivität verleihen. Dies umso mehr, wenn – wie die Erfahrung aus der Vergangenheit zeigt – dem rezessiven wirtschaftlichen Abschwung wieder ein Aufschwung mit am Ende inflationären Tendenzen folgen wird. Die Investition in den Sachwert Immobilie wird sich gerade dann als besonders sinnvoll erweisen, weil sie unabhängig von der Inflationsrate wertbeständig ist.

Der Vorstand der IMMOVATION AG wird die Zeit der noch andauernden Niedrigzins-Phase verwenden, um mit zinsgünstigen Krediten weitere Investitionen zu optimalen Bedingungen zu finanzieren. Die Hebeleffekte in Bezug auf die Eigenkapital-Rendite werden aufgrund des Niedrigzins-Niveaus genutzt, um schneller zu tilgen und damit lastenfreies (Immobilien-) Vermögen aufzubauen. Beste Voraussetzungen, um im Interesse der Anleger auch in Zukunft ein Vermögen auf finanziell solider Grundlage aufzubauen.

3.3

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die IMMOVATION Immobilien Handels AG:

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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 durch den Lagebericht 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Schlussbemerkung:

Den vorstehenden Prüfungsbericht, einschließlich des im Prüfungsbericht wiedergegebenen Bestätigungsvermerks, erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450). Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen und/oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hofgeismar, den 20. Juli 2011





Beratung & Information Prospekt-Herausgeber:

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Vorstand:
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Dipl.-Ing. Achim Westermann

Druseltalstraße 31
D-34131 Kassel
www.immovation-ag.de
info@immovation-ag.de



www.immovation-ag.de