

Genussrechts-Beteiligung 3. Tranche

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG
KASSEL – BAD WILHELMSHÖHE



Abgebildete Objekte zeigen laufende Investitionen der IMMOVATION Immobilien Handels AG und ihrer Tochtergesellschaften. Es handelt sich bei den abgebildeten Objekten nicht um die zukünftigen Anlageobjekte der Emittentin.

VERKAUFSPROSPEKT

Hinweis: Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



Sachwert Immobilie – eine Perspektive für Ihr Kapital

Vor allem sicher soll sie sein – die Höhe der Rendite steht bei einer Kapitalanlage für viele Anleger gar nicht mehr im Vordergrund. Eine verständliche Reaktion auf einen Finanzmarkt, der fast täglich eine neue Krisenbotschaft produziert. Wenn nach einigen Banken jetzt ganze Staaten in Europa vor dem finanziellen Ruin stehen, ist die Frage, welche Geldanlage überhaupt noch sicher sein kann, sehr berechtigt.

Nach unserer Überzeugung gibt es kein Patentrezept für eine sichere Kapitalanlage. Dazu verändert sich die Welt um uns herum zu schnell. Jede Anlage birgt daher Chancen und Risiken. Aber es gibt Möglichkeiten, so zu investieren, dass die Chance für einen Kapitalerhalt plus attraktiver Rendite gegeben ist. Sachwerte wie Immobilien können nach unserer Erfahrung diese Chance bieten – wenn sie richtig ausgewählt und vorausschauend gemanagt werden.

Stabilität durch vielfältige Einnahmen

Was macht die IMMOVATION Immobilien Handels AG anders? Sie setzt nicht allein auf den Kauf und Verkauf von Immobilien. Die Rendite der Genussrechte soll auf mehreren stabilen Säulen ruhen. Anleger können an den Ergebnissen eines Unternehmensverbundes mit insgesamt zwölf Firmen partizipieren. Aus diesen Gesellschaften können der IMMOVATION Immobilien Handels AG u.a. Mieterträge von rund 1.900 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten zufließen. Hinzu kommen Einnahmen aus dem Immobilien-Verkauf, Facility-Management, Maklerprovisionen, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services. Durch die breite Aufstellung der Unternehmensgruppe ergibt sich eine vielfältige Wertschöpfung, die auch in Zeiten wechselnder Marktbedingungen für eine Stabilität der Einnahmen sorgen kann.

Management-Kompetenz mit Nachweis

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG konzentriert sich auf die Projektierung komplexer Immobilien, wie z.B. historische Industrie-Areale und den Ankauf nachhaltig vermieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Diese Strategie ist das Ergebnis einer 25-jährigen Erfahrung des Managements der IMMOVATION Immobilien Handels AG, dessen Aktivitäten von der Sanierung von Baudenkmalern über Neubauprojekte bis zum Handel mit großen Wohnimmobilienpaketen reichen.

Die Scope Group, eines der führenden Analyse-Institute Deutschlands, hat das Management der IMMOVATION Immobilien Handels AG im August 2013 wieder auf den Prüfstand gestellt. Das Ergebnis des Ratings bescheinigt dem Management mit dem Rating „A“ erneut eine „Hohe Qualität“. Dieses Rating und mittlerweile neun aufeinanderfolgende jährliche Ausschüttungen auf bereits im Jahr 2004 und 2008 aufgelegten Genussrechtsemissionen in voller Höhe zeigen, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG über die Kompetenz und die Erfahrung verfügt, die Chance auf Erträge aus den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechten umsetzen zu können.

Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG – kurze Laufzeit mit Aussicht auf eine attraktive Rendite

Die transparente Produktgestaltung und die regelmäßigen Ausschüttungen in voller Höhe haben bereits die Anleger der 1. und 2. Tranche der Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG überzeugt. Mit der 3. Tranche bieten diese jetzt mit fünf Jahren Mindestlaufzeit eine Kapitalanlage, die speziell auf Kapitalanleger abgestimmt ist, die eine kurze Laufzeit bevorzugen.

Profitieren auch Sie von den Chancen, die Ihnen eine Investition in die vielfältigen Aktivitäten der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe bietet. Wir setzen uns mit der gesamten Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dafür ein, unser Kapital in Immobilien-Projekte zu investieren, die auch in Zukunft stabile Erträge ermöglichen können.

INHALT

VORWORT	3
INHALT.....	4
VERANTWORTUNG FÜR DEN PROSPEKT	6
1. ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTES	7
Die Genussrechts-Beteiligung im Überblick	7
Die Geschäftstätigkeit und Emittentin im Überblick	9
Investitionsvorhaben im Überblick	9
2. WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER	10
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers	10
Weitere Kosten des Anlegers	10
Emissionskosten	10
Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit	11
Prospekt und Nachträge	11
3. RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE	12
Grundsätzliche Risikoerwägungen	12
Maximalrisiko	12
Prognose- und Anlagegefährdende Risiken	12
Anlegerbezogene Risiken	20
Sonstige Risiken	21
Abschließender Risikohinweis	21
4. DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG	22
Unternehmensgeschichte	22
Geschäftstätigkeit	23
Marktumfeld	30
Bedeutsame Verträge	32
Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG	33
Geschäftstätigkeit der Tochterunternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG	38
Geschäftsgang 2012 und Geschäftsaussichten	41
5. ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEPOLITIK UND ANLAGEOBJEKT	42
Geplante Anlageobjekte	42
Anlagestrategie und Anlagepolitik	43
Realisierungsgrad	45
Konkrete Investitionsplanung	45
6. DIE GENUSSRECHTS-BETEILIGUNG.....	49
Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage	49
Rechtliche Grundlagen des Angebotes	49
Rechte und Pflichten der Anleger	49
Übertrag- und Handelbarkeit der Vermögensanlage	51
Ausgabebedingungen und Zeichnung	51



Bekanntmachungen	52
Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand	52
Änderungen der Genussrechts-Bedingungen	53
Prüfungspflicht gemäß § 25 VermAnlG	53
7. DIE WESENTLICHEN GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION	54
Allgemeiner Hinweis	54
Einkommensteuer	54
Sonstige Steuern	55
8. UNTERNEHMENSDATEN DER IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG	56
Firma, Sitz, Geschäftsanschrift	56
Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer	56
Unternehmensgegenstand	56
Geschäftsjahr, Bekanntmachungen	56
Konzernstruktur/Beteiligungen	56
Kapitalausstattung	60
Gesellschafter/Aktionäre	61
Organe der IMMOVATION Immobilien Handels AG	61
Abschlussprüfer	63
Erfahrung und Kompetenz des Managements	63
9. ERGÄNZENDE ANGABEN NACH DER VERMÖGENSANLAGEN- VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG - VERMVERKPROSPV	66
10. ABSCHLIESSENDE HINWEISE	72
Grundlage für Prospektangaben	72
Einsichtnahme in Unterlagen	72
Umfang der Prospekthaftung	72
11. FINANZINFORMATIONEN.....	73
Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2012	73
Zwischenübersicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 30. September 2013	96
Liquiditätsrechnung (Prognose)	100
12. SATZUNG DER IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG	102
13. GENUSSRECHTS-BEDINGUNGEN	106
14. ABWICKLUNG DER ZEICHNUNG	112
15. FERNABSATZRECHTLICHE INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER.....	113
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin	113
Informationen über die Genussrechts-Beteiligung	113
16. GLOSSAR	116

VERANTWORTUNG FÜR DEN PROSPEKT

Anbieterin und Emittentin (nachfolgend auch „Gesellschaft“) der mit diesem Prospekt angebotenen Vermögensanlage sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Sitz: Kassel

Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

Die Anbieterin und Emittentin, vertreten durch ihren Vorstand, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts die Verantwortung und erklärt, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Datum der Prospektaufstellung

Kassel, 28. November 2013


Lars Bergmann
Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG


Robert Hartmann
Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG


Lilia Nacke
Vorständin der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Hinweis: Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

DIE GENUSSRECHTS-BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK	
BETEILIGUNGSFORM	Renditeorientierte Direktbeteiligung über Genussrechte
PRODUKTBESCHREIBUNG	Auf den Namen lautende Genussrechte mit Anspruch auf Zinszahlung sowie Anspruch auf die Rückzahlung der Genussrechte zum Nennwert.
EMISSIONSVOLUMEN	Euro 50.000.000,-
ANZAHL DER ANGEBOTENEN VERMÖGENSANLAGE	5.000.000 Stück Genussrechte
BESTEUERUNG	Ausschüttungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen
MITTELVERWENDUNG	Es handelt sich um einen Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest.
ENDE DER ZEICHNUNGSFRIST	Bei Vollplatzierung, spätestens am 31. Dezember 2017. Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen bzw. die Zeichnungsfrist zu verlängern.
RECHTE DES ANLEGERS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zinsrecht ■ Kündigungsrecht ■ Rückzahlungsanspruch zum Nennwert
HAFTUNG DES ANLEGERS	Bis zur Höhe des gezeichneten Nennbetrags; keine Nachschusspflicht
HANDELBARKEIT	Abtretung (Verkauf) mit Zustimmung der Emittentin möglich; kein Zweitmarkt für Handel
AUSGABEKURS	100% des Nennbetrags
NENNBETRAG	Je Genussrecht Euro 10,-
MINDESTZEICHNUNGSSUMME	Euro 10.000,- als Einmalanlage
LAUFZEIT	Unbestimmt; ordentliches Kündigungsrecht zum Ablauf von mindestens fünf vollen Beteiligungsjahren
ZINSEN	6% p.a. des Nennbetrags
ZAHLUNGSTERMIN ZINSEN	31. Juli des folgenden Geschäftsjahres
KAPITALRÜCKZAHLUNG	<p>Ordentliche Kündigung Am letzten Tag der vertragsgemäßen Laufzeit zum Nennwert</p> <p>Außerordentliche Kündigung Zum Beendigungszeitpunkt der Laufzeit zum Nennwert zzgl. etwaiger aufgelaufener Zinsen</p>
ANGESPROCHENE ANLEGERKREISE	Anleger mit mittelfristigen Anlageinteressen und überdurchschnittlicher Renditeerwartung. Dabei muss sich der Anleger der im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ (Seite 12 bis 21) dargestellten Risiken bewusst sein.

Genussrechts-Beteiligungsangebot

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt Euro 50.000.000,- auf den Namen lautende Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 10,- (Euro zehn).

Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme. Die **Mindestzeichnungssumme** beträgt Euro 10.000,- (1.000 Stück) als Einmalanlage.

Die Ausgabe erfolgt zum Nennbetrag (100%) der Genussrechte.

Struktur der Genussrechts-Beteiligung

Der Anleger beteiligt sich bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Genussrechts-Beteiligung erfolgt dabei direkt bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG und nicht über einen Treuhänder.

Die Einzelheiten der Genussrechts-Beteiligung richten sich nach den Genussrechts-Bedingungen, in denen die Modalitäten wie die Höhe der Zinsen, Zahlungsvoraussetzungen, Laufzeit etc. geregelt sind. Die Genussrechts-Beteiligung ist renditeorientiert konzipiert.

Die Anleger erzielen mit ihrer Genussrechts-Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Das vorliegende Angebot erfolgt in der Bundesrepublik Deutschland.

Es ist vorgesehen nach Erlangung etwaig erforderlicher Vertriebs Erlaubnisse die Genussrechte ebenfalls zeitgleich in Ungarn öffentlich zum Erwerb anzubieten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann noch keine Aussage zu Teilbeträgen des Angebotes getroffen werden.

Zinsen

Der Anleger hat ab dem Zeitpunkt der Einzahlung des Zeichnungsbetrages gegen die Emittentin einen Anspruch auf Zahlung von fixen Zinsen in Höhe von 6% p.a. des Nennbetrages.

Die Zahlung der Zinsen für einen Zinslauf erfolgt am 31. Juli des auf das Ende des Zinslaufes folgenden Kalenderjahres.

Durch die Zahlung der Zinsen darf bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt werden.

Laufzeit und Beendigung

Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt.

Die Beendigung der Genussrechts-Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts-Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit von fünf vollen Beteiligungsjahren erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Der Emittentin steht darüber hinaus ein Sonderkündigungsrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats zu.

Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Genussrechts-Inhabers bleibt hierdurch unberührt, wenn ein wichtiger Kündigungsgrund vorliegt.

Rückzahlung

Die Rückzahlung der Genussrechts-Beteiligung erfolgt nach wirksamer Kündigung zum Nennwert.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Rückzahlung bei ordentlicher Kündigung erfolgt am letzten Tag der vertragsgemäßen Laufzeit. Bei einer außerordentlichen Kündigung ist die Rückzahlung der Genussrechte zum Nennwert zuzüglich etwaiger aufgelaufener Zinsen zum Beendigungszeitpunkt der Laufzeit zur Zahlung fällig.

Durch die Rückzahlung darf bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt werden.

Übertragbarkeit

Die Genussrechte sind mit Zustimmung der Emittentin grundsätzlich übertragbar. Die Übertragung erfolgt durch Abtretung. Im Falle des Todes des Inhabers der Genussrechte treten die Erben an dessen Stelle.

Mitgliedschaftsrechte

Dem Anleger stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung zu.



Die Geschäftstätigkeit und Emittentin im Überblick

EMITTENTIN	IMMOVATION Immobilien Handels AG Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Kassel
ORGANE	Vorstand, Aufsichtsrat, Hauptversammlung
VORSTAND	Lars Bergmann, Robert Hartmann, Lilia Nacke
AUFSICHTSRAT	Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende) York Hilgenberg (Stellvertretender Vorsitzender) Stefan Griesel (Stellvertretender Vorsitzender)
GRUNDKAPITAL	Euro 500.000,-
GESCHÄFTSBEREICH	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.

Geschäftsbereich(e)

Die Hauptgeschäftstätigkeiten der Emittentin liegen in der Projektierung und dem Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien und die Vermittlung von Finanzierungen. Mit der Einwerbung von Genusskapital durch dieses Angebot möchte die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Bereich der Immobilien ausweiten und somit auch im Rahmen der Unternehmensgruppe eine Erweiterung der Anlageobjekte herbeiführen.

Marktumfeld

Die Emittentin wird die Investitionen überwiegend in Immobilien vornehmen. Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist nach wie vor einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Deutschlands.

In Deutschland leben derzeit ca. 82 Mio. Menschen. Nach Schätzungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung werden es im Jahr 2020 81,1 Mio. Einwohner sein mit weiterem Abwärtstrend. Doch trotz rückläufiger Bevölkerungszahl, wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Gründe ergeben sich aus verschiedenen Entwicklungstendenzen:

So nimmt zum Einen die Zahl der Single-Haushalte stetig zu. Nach verschiedenen Schätzungen werden im Jahr 2020 15,6 Mio. Single Haushalte erwartet. Im Jahr 2000 lebten etwa 13,9 Mio. Menschen allein in einem Haushalt. Insgesamt geht das Statistische Bundesamt von einem deutschlandweiten Anstieg der Haushalte bis zum Jahr 2020 um fast eine Million auf 41,1 Mio. Haushalte aus.

Zum Anderen wird nach einer Studie der BulwienGesa AG mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnfläche pro Person gerechnet. Demnach wird die Wohnfläche pro Person von durchschnittlich 42,2 m² im Jahr 2008 auf durchschnittlich 46 bis 48 m² im Jahr 2025 steigen.

Investitionsvorhaben im Überblick

Bei der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechts-Beteiligung handelt es sich um eine Genussrechts-Beteiligung mit Blind-Pool-Charakter. Die Anlageobjekte, in die die Emittentin investieren wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Eine genauere Darstellung der Investitionsvorhaben ist daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich. Die Emittentin hat jedoch Anlagestrategien festgelegt, in deren Rahmen die Investitionen erfolgen sollen. Diese Strategien sollen eine möglichst schnelle Anpassung an die jeweiligen Marktbedingungen sowie die Investition in lukrative Anlageobjekte ermöglichen.

Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers

Eine unmittelbare Haftung des Anlegers für Verbindlichkeiten der Emittentin besteht bereits von Gesetzes wegen nicht. Den Genussrechts-Bedingungen zufolge haftet das Genusskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Insoweit sind auf den Erwerbspreis ausstehende Beträge, im Insolvenzfall der Emittentin durch den Anleger auszugleichen.

Darüber hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er darüber hinaus nicht und hat keine Nachschüsse zu leisten.

Weitere Kosten des Anlegers

Bei einer vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Genussrechts-Beteiligung, ist die Emittentin berechtigt, eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 12% des gezeichneten Nennbetrags zu erheben. Dem Anleger bleibt der Gegenbeweis vorbehalten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nicht angemessen ist.

Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solchen Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Genussrechts-Beteiligung, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe.

Erfolgsabhängige Kosten (Provisionen)

Das aus der Emission platzierte Kapital fließt vollumfänglich der Emittentin zu. Dabei entstehen variable Kosten, die im Wesentlichen die Aufwendungen für die Platzierung und den Vertrieb (Provisionen) beinhalten. **Die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen betragen bei Vollplatzierung Euro 4.000.000,-, dies entspricht 8% in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage.**

Sonstige Kosten

Für die Beteiligungskonzeption, Prospekterstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anleger- und Vertriebsgewinnung fallen Aufwendungen in Höhe von etwa Euro 100.000,- an.

Gesamtkosten

Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich Euro 4.100.000,-.

Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit

Das öffentliche Angebot der Genussrechte beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts.

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Genussrechte, jedoch spätestens am 31. Dezember 2017.

Die Emittentin ist durch Vorstandsbeschluss ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen bzw. die Zeichnungsfrist zu verlängern.

Die Emittentin ist berechtigt jederzeit und ohne Angabe von Gründen, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Prospekt und Nachträge

Prospektdatum

Datum der Prospektaufstellung ist der 28. November 2013.

Nachtrag

Soweit während der Zeichnungsfrist der Genussrechts-Beteiligung neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder der Genussrechte von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Emittentin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Prospekt zu veröffentlichen.

Unterlagen

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, wurden nicht eingerichtet.

Grundsätzliche Risikoerwägungen

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Es wird auf die Risikofaktoren eingegangen, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind sowie die Fähigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG beeinträchtigen können, die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften und die kalkulierten Zinsen auszuschütten. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zusätzliche Risiken sich auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und ggf. individuellen fachlichen Rat einholen. Insbesondere sollte die Genussrechts-Beteiligung des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOVATION Immobilien Handels AG haben. Infolgedessen würde die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage sein, Zinszahlungen an die Anleger sowie die Rückzahlung des Anlagebetrags zu erwirtschaften.

Maximalrisiko

Im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage liegt das maximale Risiko für den Anleger im Totalverlust der Einlage sowie der Zinsansprüche und der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers. Das Maximalrisiko kann bei einem negativen Verlauf der Vermögensanlage eintreten, wenn der Anleger seine Vermögensanlage fremdfinanziert und er wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die sich aus der Fremdfinanzierung ergebenden Verbindlichkeiten unabhängig von der Entwicklung seiner Vermögensanlage zu bedienen und/oder zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Genussrechte erhoben werden. Der Eintritt des Maximalrisikos kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Zunächst werden die Risiken dargestellt, durch deren Realisierung die prognostizierten Ergebnisse durch die Emittentin nicht erzielt werden können. Infolgedessen könnte es zu geringeren oder ausbleibenden Zinszahlungen an die Anleger kommen. Einige der aufgeführten Risiken können weitergehend zu einer Gefährdung der Vermögensanlage des Anlegers führen. Deren Realisierung könnte über den Ausfall von Zinszahlungen hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

Geschäftstätigkeit

Bei Eintritt eines oder mehrerer der nachfolgend aufgeführten Risiken aus der Geschäftstätigkeit und eine damit verbundene negative Entwicklung von Emittentin und/oder Anlageobjekten besteht das Risiko, das die Emittentin geringere Ergebnisse und daher geringere Zinszahlungen für den Anleger oder Verluste erwirtschaften würde, an denen der Anleger mit seiner Vermögensanlage teilnehmen würde:

Investitionsrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch keine konkrete Nennung aller künftigen Anlageobjekte und deren Prüfung durch die Anleger möglich. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin hängt auch von den wirtschaftlichen Entwicklungen der einzelnen künftigen/weiteren Investitionsvorhaben ab. Hier besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen ungünstige Investitionsvorhaben/-projekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Projekte sich negativ entwickeln, sodass von der Emittentin geringere Erträge als geplant oder gar Verluste erwirtschaftet werden könnten. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin geringere Ergebnisse und daher geringere Zinszahlungen für den Anleger erwirtschaften würde.

Vertragserfüllungsrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist unter anderem davon abhängig, dass etwaige Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Verträgen einhalten. Vertragsverletzungen der Vertragspartner und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten können zur Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen führen.

In dem Falle, dass ein oder mehrere wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht ebenfalls das Risiko, dass kalkulierte Einnahmen nicht realisiert werden können und neue Verträge mit anderen Kunden abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen.

Gleiches gilt, wenn und soweit wirtschaftlich nachteilige Entwicklungen bei den Lieferanten und Sicherheitengebern der Emittentin auftreten.

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte dazu führen, dass die Emittentin geringere Ergebnisse und daher geringere Zinszahlungen für den Anleger erwirtschaften würde.

Risiken im Geschäftsbereich Immobilien

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist überwiegend im Immobilienbereich tätig und damit – wie jedes in diesem Bereich tätige Unternehmen – in erheblichem Maße den typischerweise mit diesem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt und insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Dies gilt sowohl für Direktinvestitionen in Immobilien als auch für mittelbare Investitionen über Projektgesellschaften oder Immobiliengesellschaften, an denen sich die Emittentin beteiligt. Insbesondere können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten:

- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise bei der Identifizierung und dem Erwerb von Handels- und Bestandsobjekten die Ertragslage negativ beeinflusst werden könnte;
- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Gesellschaft als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten und verringerte Auszahlungen an die Anleihegläubiger ergeben könnten;
- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Handelsimmobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was sich negativ auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnte;

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt und damit eine nachteilige, im Beitrittszeitpunkt der Genussrechts-Inhaber noch nicht bekannte erhebliche Tatsachen zur Folge hätte;

- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;

- dass sich aufgrund der noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objekterträge usw.) gemacht werden können;

- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsriskien ergeben;

- dass sich aufgrund eventuell noch nicht abgesicherter Objektzwischen- und -endfinanzierungen nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen für die Emittentin ergeben;

- dass eine Veräußerung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus negative wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;

- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen könnte 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 Auszahlungen ergeben könnten;

- dass Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassade, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Entwicklungen ergeben;

- dass sich infolge eines nicht hinreichend geplanten bauteilspezifischen Verschleißes die der Planung zugrunde gelegten jährlichen 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 sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für das Unternehmen verändert;
- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen ggf. mangelnder Liquidität nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf die Anschlussmietverträge bzw. auf Verkaufspreise haben könnte;
- dass die kalkulierten zukünftigen Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen und Einbußen bei den Auszahlungen an den Anleger ergeben.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken und eine damit verbundene negative Entwicklung von Anlageobjekten besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse und daher geringere Zinszahlungen für den Anleger erwirtschaften würde.

Risiken im Kapitalanlagebereich

Die Emittentin konzipiert Kapitalanlagen und platziert diese am freien Kapitalmarkt. Die Generierung von Erträgen in diesem Bereich steht in Abhängigkeit zu der planmäßigen Platzierung der Genussrechts-Beteiligungen.

Die Emittentin ist als Konzeptionärin und Anbieterin eigener Finanzprodukte – im Folgenden Kapitalanlagen – grundsätzlich dem Risiko ausgesetzt, dass sie von den Erwerbern der Kapitalanlagen wegen vermeintlicher oder tatsächlicher Mängel der Angebotsunterlagen bzw. Beratungsfehlern haftbar gemacht wird. Obwohl die Emittentin eigene Finanzprodukte nur durch erfahrene Konzeptionäre entwickelt und die eigenen Vertriebsmitarbeiter ständig schult und dies auch in Zukunft tun wird, ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare und unabwendbare Risiken oder in der Vergangenheit nicht erkannte Risiken eintreten, so dass eine Inanspruchnahme durch Erwerber der Kapitalanlagen nicht ausgeschlossen werden kann. Durch eine vermehrte bzw. großvolumige Inanspruchnahme potenziert sich das Risiko entsprechend.

Soweit die für den Vertrieb bestimmter Assetklassen erforderliche behördliche Genehmigung für die Emittentin bzw. gruppenangehörige Unternehmen nicht erteilt wird oder bereits erteilte Genehmigungen wieder entzogen werden, besteht das Risiko, dass der Vertrieb einzelner Assetklassen ganz oder teilweise eingestellt werden muss. Weitere Risiken im Finanzdienstleistungsbereich können durch Fehlberatung oder auch durch konjunkturelle Schwankungen entstehen. Bei Bestandskäufen besteht die Gefahr der Abwanderung der Kunden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken und eine damit verbundene negative Entwicklung bei der Emittentin besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse und daher geringere Zinszahlungen für den Anleger erwirtschaften würde.

Beteiligung an Unternehmen

Aufgrund der Investition der IMMOVATION Immobilien Handels AG in mittelständische Unternehmen, können sich Risiken für die Genussrechts-Inhaber dadurch ergeben,

- dass die aus den Unternehmensbeteiligungen geplanten Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswerterhöhungen und Veräußerungserträgen 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 Auszahlungserwartung des in Unternehmensbeteiligungen eingesetzten Kapitals ergeben kann.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken und eine damit verbundene negative Entwicklung von Anlageobjekten besteht das Risiko, dass die Emittentin weniger Erträge und daher geringere Zinsen für den Anleger erwirtschaften würde. Dies kann dazu führen, dass ihre Fähigkeit eingeschränkt würde, die Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen der Genussrechte an die Anleger vorzunehmen.

Ergebnisabführungsverträge und Haftungsübernahme

Die Emittentin hat mit ihren Tochtergesellschaften Global Concept GmbH, Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH sowie IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH und iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Aufgrund dieser Ergebnisabführungsverträge werden die positiven und/oder negativen Ergebnisse der einzelnen Tochtergesellschaften an die Emittentin weitergereicht. Sie unterfällt daher auch den Risiken aus den jeweiligen Tätigkeitsbereichen der einzelnen Tochterunternehmen. Darüber hinaus hat die Emittentin für mehrere gruppenangehörige Unternehmen Gewährleistungen übernommen und Haftungszusagen einschließlich Bürgschaften auf erstes Anfordern übernommen. Insoweit ist bei einer Inanspruchnahme nicht auszuschließen, dass es zu einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin kommen kann. Dadurch könnten geringere Zinszahlungen an die Anleger erfolgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Objekt-/Projektauswahl

Da die Emittentin ein hohes Anforderungsprofil (Anlagepolitik) an die zu investierenden Anlageobjekte stellt, besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt der Investition nicht genügend geeignete Anlageobjekte vorhanden sind, in die die Emittentin investieren kann. Des Weiteren hängen die Ergebnisse der Emittentin von der Auswahl der jeweiligen Anlageobjekte und deren Entwicklung ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden bzw. die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln.

Im Falle des Eintritts eines der genannten Risiken könnte es zu einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin kommen. Dadurch könnten geringere Zinszahlungen an die Anleger erfolgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Planungsunsicherheiten

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen sowohl für Investitionen als auch für die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital, Reduzierung der Liquiditätsreserve oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden. Dies würde sich negativ auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin auswirken. Infolgedessen würden Zinszahlungen an die Anleger geringer als geplant ausfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Blind-Pool

Konkrete Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektstellung nicht fest. Das Kapital der Anleger geht in das Gesellschaftsvermögen über und steht dem Vorstand im Rahmen der Anlagestrategie und Anlagepolitik zur freien Verfügung. Daraus resultieren die Risiken, die unter „Objekt-/Projektauswahl“, „Geschäftstätigkeit“, „Planungsunsicherheiten“, „Schlüsselpersonen“ und „Interessenkonflikte“ dargestellt sind.

Die Ergebnisse der Emittentin sind von der Auswahl und der Entwicklung der ausgewählten Anlageobjekte aus dem Immobilienbereich abhängig. Auf diese Auswahl hat der Anleger keinen Einfluss. Sollten sich die gewählten Anlageobjekte negativ entwickeln könnte sich dies negativ auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin auswirken. Infolgedessen würden Zinszahlungen an die Anleger geringer als geplant ausfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Fremdfinanzierung

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist eine Fremdfinanzierung der Investitionen durch die Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z.B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen.

Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen könnte sich negativ auf die Ergebnisse der Emittentin auswirken. Infolgedessen würden Zinszahlungen an die Anleger geringer als geplant ausfallen bzw. könnten Verluste entstehen, an denen die Anleger mit ihrer Vermögensanlage teilnehmen würden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können. Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die Emittentin entstehen, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnten, Zinszahlungen und/oder die Rückzahlung des Anlagebetrags an den Anleger vorzunehmen.

Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse

Zukünftige Änderungen der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes geltenden nationalen und ausländischen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung können nicht ausgeschlossen werden. Änderungen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund von gesetzgeberischen bzw. behördlichen Maßnahmen die Emittentin bzw. verbundene Unternehmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch zur Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen sind. Dies könnte sich auch negativ auf die Zinszahlungen und/oder Rückzahlungen an die Anleger auswirken.

Anbieterin von Kapitalanlagen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist Anbieterin von weiteren Kapitalanlagen. In ihrer Anbietereigenschaft kann sie von Anlegern in Regress genommen werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch keine oder weniger Erträge erwirtschaftet. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Genussrechte an die Anleger zu leisten.

Aufsichtsrechtliches Umfeld

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund geplanter und/oder künftiger aufsichtsrechtlicher Beschränkungen und/oder Regulierungen und/oder aufsichtsrechtlicher Maßnahmen nicht in der Lage ist, die Anlagepolitik umzusetzen oder aufgrund aufsichtsrechtlicher Maßnahmen und/oder Erfordernisse gezwungen wäre, die Anlagepolitik zu ändern und/oder weitere Erfordernisse zu erfüllen. Eine Änderung der Anlagepolitik in Bezug auf die Genussrechte und/oder die Erfüllung weiterer Erfordernisse könnten dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung der Genussrechte und der IMMOVATION Immobilien Handels AG nicht den Erwartungen der Emittentin wie bei Umsetzung der ursprünglichen Anlagepolitik entspricht. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch keine oder weniger Erträge erwirtschaftet. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Zinszahlungen oder die Rückzahlung der Genussrechte an die Anleger zu leisten.

Schlüsselpersonen

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dadurch könnte es zur geringeren Zinszahlungen an den Anleger kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Es ist 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. Hierdurch könnten die Ergebnisse der Emittentin – und damit die Zinszahlungen an die Anleger – negativ betroffen sein. Es könnte dadurch zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahin gehend, dass

- der Vorstand der Emittentin, Herr Lars Bergmann, zeitgleich Alleinaktionär der Emittentin und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften, Global Konzept GmbH, Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, der IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH und der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH sowie der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR und der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG ist, die bei der Projektierung, beim Ankauf, Bau und der Verwaltung/Management der Immobilien Leistungen erbringen können.
- die Emittentin Alleingesellschafterin der Global Konzept GmbH, der Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, der IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH und der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH sowie Mehrheitsgesellschafterin der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR und der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG ist, die bei der Projektierung, beim Ankauf, Bau und der Verwaltung/Management der Immobilien Leistungen erbringen können.
- die Tochtergesellschaft der Emittentin, die iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH den Vertrieb der Genussrechte übernehmen wird.

Liquidität

Die Zinszahlungen an die Anleger sowie die Angaben zu der Kapitalrückzahlung haben die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität der Emittentin zur Voraussetzung. Es besteht das Risiko, dass die Liquiditätslage der Emittentin sowohl Zinszahlungen als auch Rückzahlungen nur teilweise oder nicht zulässt. Des Weiteren besteht keine Sicherheit hinsichtlich der angenommenen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin, so dass auf die beschriebenen Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin hinzuweisen ist, die für Anleger zu den dort beschriebenen negativen Folgen führen können.

Da das von den Anlegern eingezahlte Kapital in das Vermögen der Emittentin fließt und damit sowohl für investive Zwecke als auch zur Finanzierung laufender Kosten der Emittentin eingesetzt wird, kann das Genusskapital nicht in der Gesamtheit sofort wertbildend investiert werden, sondern wird (auch) zur Finanzierung von Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten verwendet. Soweit der Emittentin nur wenig Kapital aus dieser Emission zufließt, besteht das Risiko, dass dieses weitgehend oder vollständig für die mit der Emission verbundenen Kosten verbraucht wird und für Investitionen nicht zur Verfügung steht. Dies hat zur Folge, dass die Emittentin die in diesem Prospekt dargestellten Investitionen nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann, so dass prognostizierte Zinszahlungen für den Anleger nicht erwirtschaftet werden könnten. Ferner könnten auf Seiten der Emittentin Verluste erwirtschaftet werden, an denen die Anleger mit ihrer Vermögensanlage teilnehmen würden. Dies könnte dazu führen, dass die Zinszahlung geringer ausfallen als von dem Anleger erwartet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen an die Anleger ebenfalls ausfallen könnten.

Vertrieb der Genussrechte

Für die Platzierung der angebotenen Genussrechte besteht keine Platzierungsgarantie. Zur Aktivierung des Vertriebs wäre die Emittentin angewiesen, höhere als die kalkulierten Provisionen zu vereinbaren, weitere Marketingmaßnahmen zu ergreifen bzw. zusätzliche oder abgeänderte Produktvarianten zu entwickeln. Derartige Maßnahmen sind mit erheblichen Kosten verbunden, wodurch die Emissionskosten ansteigen würden. Für diesen Fall besteht das Risiko, dass Zinszahlungen an den Anleger geringer ausfallen.

Ferner besteht am außerbörslichen Kapitalmarkt ein umfassendes Angebot an alternativen Produkten, so dass nicht auszuschließen ist, dass es der Emittentin nicht gelingt, ausreichende Vertriebskapazitäten zu akquirieren. Dies hätte einen gegenüber der Prognose stark verminderten Zufluss von Anlegergeldern zur Folge, so dass die Emittentin die in diesem Prospekt dargestellten Investitionen nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann. Dadurch könnten die prognostizierten Zinszahlungen für den Anleger nicht erwirtschaftet werden. Ferner könnten auf Seiten der Emittentin Verluste erwirtschaftet werden. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, Zinszahlungen an die Anleger vorzunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen an die Anleger ebenfalls ausfallen könnten.

Vorzeitige Beendigung der Platzierung

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlage vor der Zeichnung der gesamten Tranche ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Dies hat zur Folge, dass die Emittentin die in diesem Prospekt dargestellten Investitionen nicht vornehmen und ihre wirtschaftlichen Ziele nicht realisieren kann, so dass prognostizierte Zinszahlungen für den Anleger nicht erwirtschaftet werden könnten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen an die Anleger ebenfalls ausfallen könnten.

Kürzungsmöglichkeit

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit und ohne die Angabe von Gründen, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass dem Anleger nicht die gezeichnete Anzahl von Genussrechten zugeteilt wird und die Anlage geringere als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen aufweist.

Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung

Eine Beendigung der Vermögensanlage erfolgt durch Kündigung. Eine ordentliche Kündigung ist frühestens zum Ablauf von fünf vollen Beteiligungsjahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich. Der von dem Anleger eingezahlte Nennbetrag unterliegt demnach einer mittelfristigen Bindungsdauer. Der Anleger kann nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen.

Sowohl die Emittentin als auch der Anleger können die Genussrechts-Beteiligung zum/nach Ablauf der Mindestlaufzeit kündigen. Sofern die Emittentin ihr Kündigungsrecht ausübt, obwohl der Anleger seine Genussrechts-Beteiligung über die Mindestlaufzeit beibehalten möchte, besteht für ihn das Risiko, dass seine Anlage geringere als die von ihm erwarteten Zinsen aufweist.

Widerrufsrechte

Soweit die Voraussetzungen vorliegen, können Anleger nach Zeichnung der Vermögensanlage von dem gesetzlichen Widerrufsrecht (§ 355 BGB) Gebrauch machen. Soweit die Zeichnungssumme vor wirksamen Widerruf bei der Emittentin eingezahlt worden ist, ist diese grundsätzlich ohne Abzüge an den widerrufenden Anleger zurückzuzahlen. Dabei besteht das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall könnten die Ergebnisse der Emittentin erheblich von der Prognose abweichen. Dadurch könnten die Zinszahlungen an die Anleger geringer ausfallen.

In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnungen wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig werden könnte. In einem solchen Fall besteht für den Anleger das Risiko des Totalverlustes seiner Vermögensanlage.

Rangstellung und Zahlungsvorbehalt

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin ausgegebenen anderen Finanzierungstiteln.

Im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin sind die Ansprüche der Anleger erst nach einer etwaigen Befriedigung dinglich besicherter Ansprüche anderer Gläubiger sowie anderer nicht nachrangiger Gläubiger zu bedienen. Es besteht für Anleger im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin das Risiko, dass die verbleibende Vermögensmasse der Emittentin nicht ausreicht, um auch die nachrangigen Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung der Genussrechte und gegebenenfalls Zahlung ausstehender Zinsen zu bedienen.

Im Übrigen darf durch Zahlungen an die Anleger ein Insolvenzgrund bei der Emittentin nicht herbeigeführt werden. Es besteht das Risiko, dass Zinszahlungen an den Anleger geringer als geplant ausfallen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rückzahlung des Anlagebetrages an den Anleger nicht erfolgen kann.

Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Die Genussrechte gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Geschäftsführungsmaßnahmen nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von der Geschäftsführung Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen.

Insbesondere die Änderung der Satzung im Rahmen der Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der Emittentin bedarf nicht der Zustimmung der Anleger. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen. Es besteht dann das Risiko, dass Zinszahlungen an den Anleger geringer ausfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen an die Anleger ausfallen könnten.

Verwässerung

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den Genussrechten steht oder im Rang den Genussrechten vorgeht. Ein Bezugsrecht der Anleger ist in diesem Fall nur gegeben, wenn die Hauptversammlung dies beschließt. Für den Anleger besteht das Risiko, dass die Höhe der Zinszahlungen durch die Aufnahme weiteren Kapitals geringer als kalkuliert ausfallen sowie dass er an vorrangigen Kapitalien oder Kapitalanlagen mit günstigeren Konditionen nicht partizipieren kann.

Handelbarkeit

Die Übertragung der Vermögensanlage durch den Anleger auf einen Dritten setzt die Zustimmung der Emittentin voraus, so dass die freie Handelbarkeit der Genussrechts-Beteiligung eingeschränkt ist. Darüber hinaus gibt es keinen organisierten Markt, an dem Genussrechte an der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung der Genussrechts-Beteiligung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin möglich. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer findet, so dass der Anleger erst nach Kündigung der Genussrechts-Beteiligung ausscheiden und nicht vor Kündigung über sein eingesetztes Kapital verfügen kann.

Prognosen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Emittentin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Emittentin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Die Prognosen können sich somit als unzutreffend erweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche, künftige Entwicklung der Vermögensanlage des Anlegers erheblich von den abgebildeten Prognosen abweicht.

In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen. Es besteht dann das Risiko, dass Zinszahlungen an den Anleger geringer ausfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen an die Anleger nicht erfolgen können.

Steuern

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben und somit die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, Zinszahlungen an die Anleger und/oder die Rückzahlung der Genussrechte vorzunehmen.

Für die Emittentin hat eine steuerliche Betriebsprüfung für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2010 für alle Steuerarten stattgefunden. Der abschließende Bescheid des Betriebsstättenfinanzamtes ist am 09. September 2013 ergangen. Über das Ergebnis wurde Einigkeit erzielt. Es wurden keine wesentlichen Beanstandungen festgestellt und es sind keine wesentlichen Nachzahlungen bei der Emittentin erforderlich gewesen.

Für die Emittentin hat für die folgenden Geschäftsjahre noch keine steuerliche Betriebsprüfung stattgefunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Emittentin Steuernachzahlungen zu leisten hat, was sich negativ auf die Ergebnisse der Emittentin und damit auch auf die Höhe der Zinszahlungen an die Anleger auswirken könnte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund solcher Steuernachzahlungen die Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Gesetz

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht die Möglichkeit, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Aufgrund dessen besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse und daher geringere Zinszahlungen für den Anleger erwirtschaften würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Anlegerbezogene Risiken

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, die nicht nur zu einem Verlust des Anlagebetrags des Anlegers führen können, sondern darüber hinaus auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden können.

Fremdfinanzierung

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Genussrechte ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z.B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Vermögensanlage. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Kapitals verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung sowie die Rückzahlung der Fremdfinanzierung aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen. Kann der Anleger diese Kosten nicht ausgleichen, besteht das Risiko einer Insolvenz.

Steuern und Gesetz

Trotz des Rückwirkungsverbotes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Genussrechte von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Genussrechte besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes der Genussrechte durch den Anleger zu tragen.

Sonstige Risiken

Rating

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin mit Ausnahme des Scope Management Ratings weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Genussrechte durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlage ist ausschließlich anhand dieses Prospekts und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall könnten die gezeichneten Genussrechte nicht den Erwartungen des Anlegers entsprechen.

Bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin könnten die Zinszahlungen an die Anleger geringer als geplant ausfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Qualifizierte Beratung

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospekts getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Genussrechte nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zutreffen. In einem solchen Fall könnten die gezeichneten Genussrechte nicht den Erwartungen des Anlegers entsprechen.

Bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin könnten Zinszahlungen an die Anleger geringer als geplant ausfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Quellenangaben

Sofern in diesem Prospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von Dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit könnte sich negativ auf die Ergebnisse der Emittentin und die Zinszahlungen für den Anleger auswirken. Ferner besteht das Risiko, dass Verluste erwirtschaftet würden, an denen der Anleger mit seiner Vermögensanlage teilnehmen würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Abschließender Risikohinweis

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage einschließlich der Liquiditätsrisiken, der Risiken, die mit dem Einsatz von Fremdkapital einhergehen, sowie der Risiken einer möglichen Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger vollständig dargestellt.

Unternehmensgeschichte

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG) führt die Familientradition im Bereich Finanzdienstleistungen mit Schwerpunkt Immobilien bereits in vierter Generation fort. Bereits 1988 begann er mit der Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen in Immobilien. Mit dieser Tätigkeit legte er vor über 25 Jahren den Grundstein für den Auf- und Ausbau der heutigen IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde am 01. April 1996 von Dipl.-Kfm. Lars Bergmann als IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH gegründet. Durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 21. Dezember 2001 und vom 29. Mai 2002 wurde die Gesellschaft im Wege des Formwechsels in die IMMOVATION Immobilien Handels AG umgewandelt.

Seit der Gründung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist das Unternehmen kontinuierlich gewachsen. Unter dem Dach der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist bis zum Jahr 2013 eine Unternehmensgruppe aus zwölf Firmen mit rund 60 Mitarbeitern entstanden. Am Sitz der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Kassel arbeitet heute ein Team aus Immobilien-, Finanz-, Bau- und Facility Management-Experten.

Projekt-Finanzierung mittels Kapitalanlagen

Die vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe umfassen den An- und Verkauf, die Projektierung, das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Für die Finanzierung der vielfältigen Aktivitäten rund um die Immobilie konzipiert und vertreibt die IMMOVATION Immobilien Handels AG seit 2004 Kapitalmarktmissionen.

Emission von Genussrechten

Die 1. Tranche mit Genussrechten der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde im Jahr 2004 aufgelegt und im Jahr 2008 mit ca. 26 Millionen Euro platziert und schüttet seitdem die Rendite in voller prospektierter Höhe aus. Noch im selben Jahr wurde eine 2. Genussrechtstranche emittiert, die zum

31. Dezember 2012 mit ca. Euro 52 Millionen platziert wurde. Auch bei der 2. Genussrechtstranche wurde seit der Platzierung die Rendite in voller prospektierter Höhe ausgeschüttet.

Für das Jahr 2012 wurden rund Euro 4 Millionen Grundauschüttung und Gewinnüberschüsse an die Anleger ausgezahlt. Insgesamt wurden an die Anleger der 1. und 2. Tranche der Genussrechte bis Juli 2013 kumuliert ca. Euro 41,4 Millionen Rendite ausgeschüttet und Kapital zurückgezahlt.

Emission geschlossener Immobilienfonds

Parallel zur Emission der Genussrechte wurden durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG seit dem Jahr 2006 zur Finanzierung von Immobilien-Projekten drei geschlossene Immobilienfonds aufgelegt. Das Ziel der Fonds ist es, an ausgesuchten Standorten Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland unter ihrem Verkehrswert zu erwerben und diese über die zehnjährige Mindestlaufzeit der Fonds zu entwickeln und zu verwalten.

Der Immobilienfonds der 1. KG hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. Euro 25 Millionen bei einem Eigenkapitalanteil von Euro 10,1 Millionen. Dieser Fonds wurde mit dem ersten Preis des alternative investments award 2009 des Geld-Magazins in der Kategorie Geschlossene Fonds ausgezeichnet. Es wurde innerhalb der Zeichnungsfrist zum 31. Dezember 2008 die Platzierung beendet.

Der Immobilienfonds der 2. KG verfügt über ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. Euro 45 Millionen bei einem Eigenkapitalanteil von ca. Euro 21 Millionen. Der gesamte prospektierte Eigenkapitalanteil wurde bereits sechs Monate vor dem Ende der Platzierungsphase, zum 30. Juni 2010, vorzeitig platziert.

Das Fondskonzept der 3. KG setzt die Investitionsstrategie der beiden Vorgängerfonds fort. Das prospektierte Gesamtvolumen umfasst mindestens Euro 50 Millionen mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens Euro 20 Millionen. Der dritte Immobilienfonds befindet sich noch bis zum 31. Dezember 2013 in der Platzierung. Es wurden bereits bis zum 30. September 2013 über Euro 23 Millionen gezeichnet.

Meilenstein Revitalisierungsprojekt Salamander-Areal

Ende 2009 erwirbt eine eigens gegründete Projektgesellschaft der IMMOVATION Immobilien Handels AG das Industriedenkmal Salamander-Areal in Kornwestheim bei Stuttgart. Ergänzend zu den bereits vermieteten Gewerbeflächen wurde ein Konzept für die künftige Entwicklung und Nutzung des Areals mit den Behörden abgestimmt und bis zur Baureife entwickelt.

Auf ca. 90.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstand in der ehemaligen Produktionsstätte der Salamander-Schuhe in den folgenden Jahren eine Mischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe. Als Hauptmieter wurde das Land Baden-Württemberg gewonnen. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit von mindestens 20 Jahren. Auf ca. 19.000 m² Fläche wird das neue Grundbuch-Zentralarchiv des Landes Baden-Württemberg bis zum Jahr 2017 in mehreren denkmalgeschützten Gebäuden des Salamander-Areals abschnittsweise eingerichtet. Das Archiv wurde bereits im März 2012 offiziell eröffnet.

Vom Immobilienhandelsunternehmen zum Projekt-Entwickler

Das Unternehmen hat sich seit seiner Gründung von einem Immobilienhandelsunternehmen zu einem Spezialisten für die detaillierte Projektierung, das professionelle Bestandsmanagement und die spätere Vermarktung komplexer Immobilienbestände entwickelt.

Mit der Sanierung, dem Umbau, der Vermietung und der Vermarktung mehrerer denkmalgeschützter Gebäude, dem Neubau mehrerer Stadtvillen in Kassel sowie der erfolgreichen Revitalisierung des Industriedenkmal Salamander-Areal in Kornwestheim, hat auch die IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe ihre besondere Kompetenz als Immobilien-Projektentwickler unter Beweis gestellt.

Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe basiert auf einem breit gefächerten Leistungsangebot rund um die Immobilie. Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind der An- und Verkauf (Handel), die Projektierung und das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie die Vermittlung von Finanzierungen.

Seit dem Jahr 2002 leitet der Vorstand eine auf 12 Gesellschaften angewachsene Unternehmensgruppe. Ihre Aufgaben entsprechen der vollständigen Wertschöpfungskette der Immobilienbranche: Angefangen vom Objekt-Research und -Ankauf, ggfs. erforderliche Bautätigkeiten inklusive Projektmanagement, über die Immobilien-Verwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte.

Schwerpunkt Immobilien-Vermietung und -Handel

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG kauft nachhaltig vermietete Immobilien in Deutschland, bevorzugt Wohnanlagen, mit ca. 55 % bis 65 % ihres Verkehrswertes. Im Mittelpunkt der Ankaufstrategie steht eine möglichst hohe Sicherheit des Anlegerkapitals durch eine breite Streuung der Investitionen auf mehrere Objekte an verschiedenen Standorten.

Der unternehmenseigene Immobilien-Research recherchiert und wählt zudem Objekte für den Immobilienbestand, deren ortsübliche Miete und bedarfsorientierte Fläche von der Mehrzahl der Wohnungssuchenden nachgefragt werden. Aus den kontinuierlich zufließenden Mieten des wachsenden Immobilienbestandes erwirtschaftet die IMMOVATION Immobilien Handels AG Erträge aus Vermietung und Verpachtung, darüber hinaus fließen dem Unternehmen weitere Erträge aus dem Verkauf von Immobilien zu.

Schwerpunkt Immobilien-Projekte

Ein weiteres strategisches Kernelement der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die detaillierte Projektierung, das professionelle Bestandsmanagement und die spätere Vermarktung komplexer Immobilienbestände. Dabei werden die einzelnen Gesellschaften der Unternehmensgruppe ihren speziellen Kompetenzen entsprechend eingesetzt, sodass diese Projekte in allen Planungs-, Bau- und Vermarktungsphasen komplett mit den unternehmenseigenen Ressourcen realisiert werden können. Im Fokus stehen dabei Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie klassische Revitalisierungsobjekte und urbane Entwicklungsgrundstücke.

Komplexe Immobilien, wie z. B. ehemalige denkmalgeschützte Produktionsgebäude oder Kasernenanlagen, bergen ein großes wirtschaftliches Potenzial. Hier setzt die Strategie der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe an. Sie hat sich mit ihren Gesellschaften auf die Realisierung solcher komplexen Bauprojekte, insbesondere die Sanierung von Denkmalschutzimmobilien, spezialisiert.

Der entscheidende wirtschaftliche Vorteil der Unternehmensgruppe resultiert aus dem Zugriff auf das Know-how und das Personal der eigenen zwölf Gesellschaften. Beispiele für die Chancen zur Wertschöpfung durch solche komplexen Immobilienprojekte unter Mitwirkung der Gesellschaften des Unternehmensverbundes sind das Salamander-Areal in Kornwestheim und eine ehemalige Kasernenanlage an der Bosestraße in Kassel (siehe auch Darstellung unter „Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ auf Seite 33 des Verkaufsprospektes). Mit diesem Alleinstellungsmerkmal will die IMMOVATION Immobilien Handels AG als Immobilien-Spezialistin in Zukunft weitere Projekte mit Gewinn entwickeln und damit eine lukrative Marktnische besetzen.

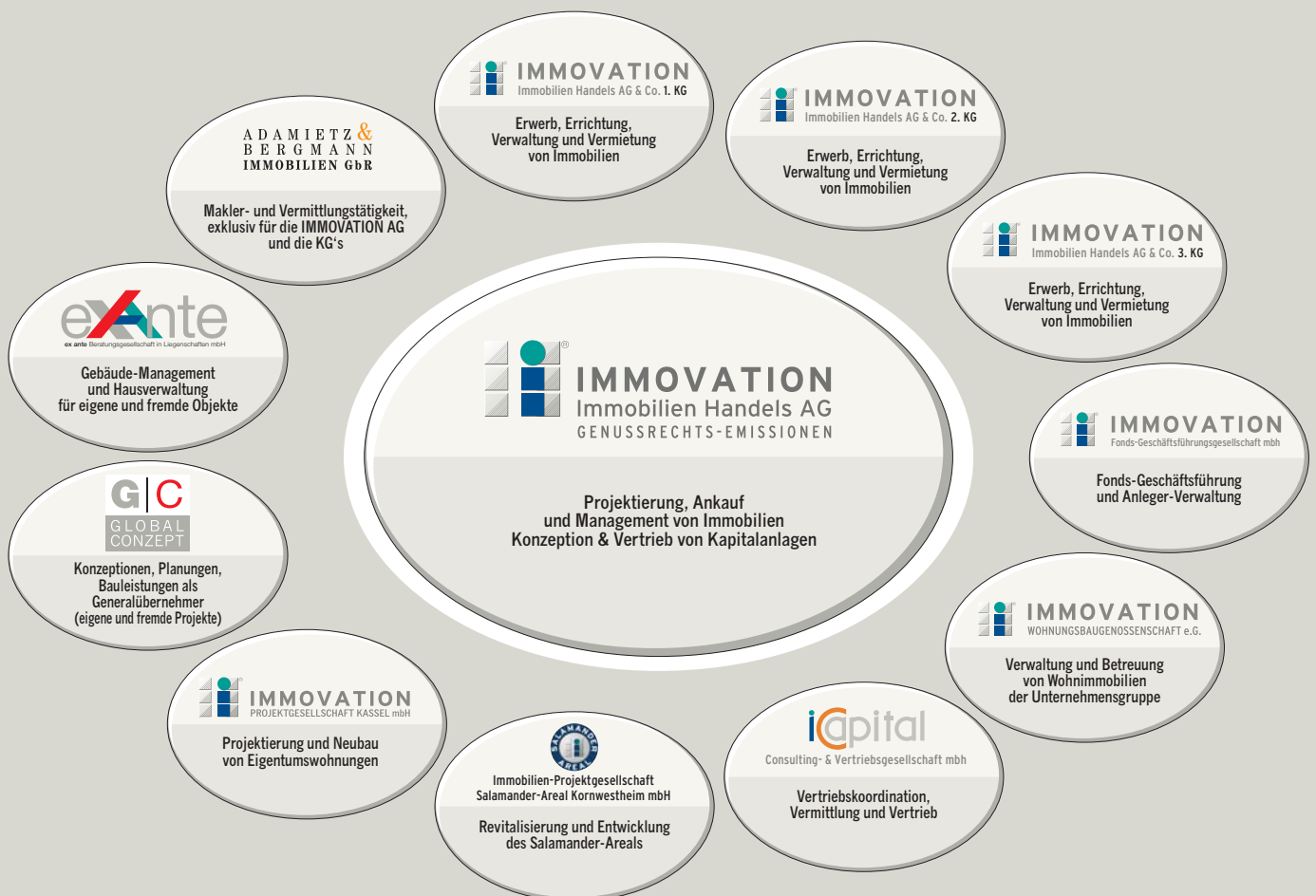
Vertrieb von Kapitalanlagen

Die Finanzierung der Immobilien-Projekte sowie weiterer Geschäftstätigkeiten erfolgt durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG. Für diese Finanzierung offeriert die IMMOVATION Immobilien Handels AG Anlegern die Möglichkeit einer unternehmerischen Beteiligung in Form von Genussrechten, um an dem unternehmerischen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG zu partizipieren.

Vielfältige Einnahmen der Unternehmensgruppe

Die Gesellschaften der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe agieren Hand in Hand. Durch die ausgefeilte Organisation in der Aufgabenteilung der einzelnen Gesellschaften entstehen Synergien, die die Effizienz der Unternehmensgruppe als Ganzes fördern. Das gemeinsame Management aller Gesellschaften ermöglicht schnelle Entscheidungen und eine optimale Koordinierung und Steuerung der einzelnen Aufgabenbereiche. Die Kosten können so auf ein Minimum reduziert werden.

Die Unternehmen der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe



Stabilität aus Einnahmen einer vielfältigen Unternehmensgruppe

Die einzelnen oben dargestellten Unternehmen der Unternehmensgruppe können u.a. Einnahmen aus Mieterträgen aus ca. 1.900 Wohn- und ca. 150 Gewerbeeinheiten erwirtschaften (Stand: 09.2013), Facility-Management, Makler-Provisionen, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services.

Geschäftsbereiche der einzelnen Firmen

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die Aufgabe der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist das Management der gesamten Unternehmensgruppe sowie des Kerngeschäftes bestehend aus dem Immobilien-Research, dem An- und Verkauf von Immobilien sowie der Konzeption von Kapitalanlagen und das Marketing.

IMMOVATION Immobilienfonds

Zur Finanzierung von Immobilien-Projekten wurden drei geschlossene Immobilienfonds durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG aufgelegt. Das Ziel der Fonds ist es, an ausgesuchten Standorten Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland unter ihrem Verkehrswert zu erwerben und diese über die zehnjährige Mindestlaufzeit der Fonds zu entwickeln und zu verwalten. Zwei der Fonds sind bereits platziert. Der Immobilienfonds der 3. KG wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2013 platziert werden können.

IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Diese Gesellschaft ist zuständig für die Verwaltung, die Buchhaltung und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner der geschlossenen Immobilienfonds und der Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

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

IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG

Das Unternehmen verwaltet und betreut eigene wohnwirtschaftliche Immobilien. Aus diesem Bereich schöpft der Unternehmensverbund weitere Einnahmen aus Mieterträgen.

Alleinvertretungsberechtigter Vorstand ist Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

iCapital – Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH

Ein Aufgabenschwerpunkt der iCapital ist das Gewinnen neuer Vertriebspartner für Kapitalanlagen der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Darüber hinaus soll das Leistungsspektrum in Zukunft durch die Geschäftsfelder „Finanzierungen für Dritte“ und „Consulting“ für Stiftungen, Family Offices, institutionelle und semi-institutionelle Kunden erweitert werden. Gegenstand des neuen Angebots ist u.a. die Beschaffung großvolumiger Kredite ab Euro 5 Mio. Auftragswert, alternative Kapitalbeschaffung und konzeptionelle Neuordnung. Es ist geplant, diese neuen Leistungen ab Anfang des vierten Quartals 2013 anzubieten.

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

**Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
(im Folgenden auch „IPSAK“ genannt)**

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der IPSAK steht die Wiederbelebung des gesamten Salamander-Areals mit einer vielfältigen Nutzung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe. Die IPSAK vermietet die unvermieteten Teile der Liegenschaft an gewerbliche Mieter und sucht zu diesem Zweck potenzielle Mieter. Ein Haupttätigkeitsbereich ist die Verwaltung der vermieteten Flächen. Die Gesellschaft saniert und renoviert darüber hinaus die Liegenschaft und baut die einzelnen Gebäude in Abstimmung mit Mietern aus. Weiterhin baut die IPSAK neue Gebäude auf dem Salamander-Areal.

Für die weitere Expansion der IPSAK hat das Unternehmen im November 2012 eine Mittelstandsanleihe mit einem Volumen von Euro 30 Millionen an der Börse Stuttgart begeben. Mit dem Kapital aus der Anleihe werden von der IPSAK Tochtergesellschaften gegründet, die außerhalb des Salamander-Areals neue Immobilien-Projekte in Deutschland entwickeln. Drei Projektgesellschaften wurden bereits gegründet (Stand Oktober 2013).

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

IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH

Die Aufgabe der Projektgesellschaft ist das Management der aktuellen und geplanten Bauprojekte am Sitz der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Kassel.

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

Global Konzept GmbH

Als Generalübernehmerin der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe ist die Global Konzept zuständig für Konzeption, Planung, Betreuung und die Realisierung von Bauleistungen für die Projekte der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe und Objekte Dritter.

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

Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften GmbH

Die Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH ist für das Facility Management und die Hausverwaltung der unternehmenseigenen Immobilien und für fremde Objekte tätig.

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

Adamietz & Bergmann Immobilien GbR

Das klassische Makler- und Vermittlungsgeschäft wird durch die Adamietz & Bergmann Immobilien GbR betrieben. Aus dieser Firma fließen der IMMOVATION Immobilien Handels AG Einnahmen aus Maklerprovisionen zu.

Alleinvertretungsberechtigter geschäftsführender Gesellschafter ist Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

Bewertung der Geschäftstätigkeit durch Dritte

Die Produkte der IMMOVATION Immobilien Handels AG werden kontinuierlich durch Wirtschaftsprüfer und Rating-Institute analysiert. Die Resultate belegen die hohe Qualität des nachhaltig erfolgreichen Managements.

Unique Selling Proposition „USP“

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

Am 25. März 2013 wurde anhand eines Wirtschaftsprüfer-Testates bestätigt, dass vom 01. Januar 1990 bis zum 28. Februar 2013 bei 56 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 200,09 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 17 Monaten.
2. durchschnittliche Rendite von 31,872 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Gesamtkapital (Eigen- und Fremdkapital) nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von 17 Monaten.
3. ein Handels- und Vermittlungsvolumen per 28. Februar 2013 in Höhe von EUR 186.414.451,98 mit insgesamt 2.740 Einheiten erreicht wurde.

Scope Management Rating

Die Scope Analysis GmbH, Berlin, hat das Management der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe bewertet. Das Management Rating wurde von Scope unabhängig, jedoch im Auftrag der IMMOVATION Immobilien Handels AG erstellt. Scope Ratings ist eine nach EU-Verordnung Nr. 1060/2009 registrierte europäische Ratingagentur. Als erste konzern-unabhängige Ratingagentur im EURO-Raum hat Scope Ratings das Registrierungsverfahren gemäß der EU-Verordnung Nr. 1060/2009 erfolgreich abgeschlossen. Die Gesellschaft hält damit den Status einer EU-weit registrierten „Credit Rating Agency“ (CRA) (www.scope-group.com).

Rating „A“ – „Hohe Managementqualität“

Scope bescheinigt der IMMOVATION Immobilien Handels AG im August 2013 eine hohe Managementqualität (A). Nach Ansicht der Analysten ist der „Ausblick stabil“.

Scope bewertet vor allem die „sehr hohe Kompetenz in der Projektentwicklung und im Asset Management“ positiv. Sämtliche Prozesse in diesen Bereichen werden mit Tochtergesellschaften der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe realisiert. Scope: „Die sehr hohe Kompetenz zeigt sich insbesondere in der erfolgreichen Fertigstellung von komplexen Denkmalschutz- und Sanierungsobjekten wie zum Beispiel des Salamander-Areals in Kornwestheim.“

Die Hauptfinanzierungsquelle der IMMOVATION Immobilien Handels AG bzw. der Projektentwicklungen ist die Emission von Genussrechten. Die „geringe Abhängigkeit von Bankenfinanzierungen“ für die Bauprojekte bewertet Scope grundsätzlich positiv.

Nachhaltige Gewinne mit Immobilien und planmäßige Auszahlungen

Das Management der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde von Scope bereits im Jahr 2012 mit A („Hohe Qualität“) bewertet. Diese Einschätzung wurde durch das Folge-Rating im August 2013 bestätigt. Die aktuelle Analyse hat die Bereiche Unternehmensstruktur, Managementkompetenz und die Performance der Fonds unter die Lupe genommen.

Als Stärken wurden u.a. von Scope hervorgehoben:

- „langjährige, nachgewiesene Asset-Management-Kompetenz“,
- „nachhaltig positive Handelsgewinne mit veräußerten Immobilien“,
- „planmäßige Auszahlungsergebnisse in den Fonds“,
- „hohe Transparenz der Geschäfts- und Quartalsberichte“.

Herausforderungen für das Unternehmen

Herausforderungen sieht Scope im Hinblick „auf das derzeitige Unternehmenswachstum und insbesondere in der personellen Stabilisierung des Vorstandes“.

Mit der Expertise in der Projekt-Entwicklung und Vermarktung komplexer Developments, wie dem Salamander-Areal, hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG ein Alleinstellungsmerkmal, mit dem weitere Marktanteile gewonnen werden sollen. Die Trennung von mehreren Vorstandsmitgliedern aus persönlichen und gesundheitlichen Gründen innerhalb der letzten zwei Jahre konnte gut aufgefangen werden, da das mehrköpfige Vorstandsteam auch auf nicht vorhersehbare personelle Veränderungen flexibel reagieren kann. Bei dem Vorstandswechsel hat sich laut Scope gezeigt, dass „die sehr hohe personelle Konstanz in der zweiten Managementebene“ „stabilisierend“ gewirkt habe.

Wettbewerb

Marktteilnehmer

Der Schwerpunkt der meisten Immobilien-Projektentwickler liegt nach eigener Marktbeobachtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG bei Neubauprojekten mit Büro- und Gewerbeimmobilien, Einkaufszentren, Wohnanlagen, Hotels, öffentliche Gebäude und Stadtentwicklungen sowie Verkehrsprojekten.

Die IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe konzentriert sich dagegen bei Projektierungen auf das Marktsegment der Wohnimmobilien sowie denkmalgeschützte und historische Objekte bzw. Areale. Historische Gebäude, insbesondere ehemalige Industrieanlagen, werden aufgrund des aufwendigen Sanierungsbedarfs überwiegend zu günstigen Konditionen angeboten. Im Unterschied zu anderen Projektentwicklern sieht sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG aufgrund ihrer Spezialisierung in der Lage, das Potenzial solcher Objekte unter wirtschaftlichen Bedingungen erschließen zu können.

Wettbewerbsvorteil Unternehmensgruppe

Mit dem Ankauf, der Vermietung eines Großteils der Gewerbeflächen, dem denkmalschutzgerechten Umbau der historischen Gebäude sowie der Projektierung von Neubauten auf dem Salamander-Areal hat die IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe nach eigener Einschätzung ihre Kompetenzen für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt.

Viele Wettbewerbsunternehmen decken dagegen nur einen Teil des Immobiliengeschäftes ab, wie z. B. die Projektentwicklung oder den Handel oder das Bestandsmanagement (www.immoportal.de (ohne Datum), Liste der Projektentwickler).

Nach Erfahrung der IMMOVATION Immobilien Handels AG führt dies bei Projekt-Entwicklungen dazu, dass Wettbewerbsunternehmen auf die Zusammenarbeit mit in der Regel wechselnden externen Dienstleistern angewiesen sind. Dies ist nach Ansicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG meistens mit einem zeit- und kostenintensiven Projektmanagement verbunden. Im Gegensatz dazu können Immobilien-Projekte der IMMOVATION Immobilien Handels AG, nach eigener Erfahrung durch aufeinander abgestimmte Prozesse innerhalb der Unternehmensgruppe, effizient wie auch kostenextensiv realisiert werden.

Mit dieser umfassenden Qualifikation geht die IMMOVATION Immobilien Handels AG davon aus, im Vergleich zu anderen Projektentwicklern, über einen Wettbewerbsvorteil mit großem Entwicklungspotenzial zu verfügen. Mit diesem Wettbewerbsvorteil sollen künftig weitere Marktanteile erschlossen werden.

Marktumfeld

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist auf dem Markt für die Vermietung und dem Handel mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland tätig.

Werte und Veränderungen der Indizes			
	07/13	08/13	Δ (%)
Immobilienklima	122,5	124,3	1,5
Investmentklima	126,4	129,5	2,5
Ertragsklima	118,7	119,2	0,4
Büroklima	108,8	113,2	4,1
Handelklima	117,5	116,2	-1,1
Wohnklima	164,3	164,2	-0,03
Industrieklima	123,0	121,2	-1,4
Immobilienkonjunktur	225,3	228,2	1,3

Quelle: zuWerte.de AG

Marktüberblick

Einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate („Immobilien-Investmentmarkt 2013“) zufolge schätzen 99% der rund 500 befragten Akteure den deutschen Immobilienmarkt als „attraktiven oder sehr attraktiven Markt“ ein. Dies gilt sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich.

Die gute Stimmung auf dem deutschen Markt hat sich bis in das 3. Quartal des Jahres 2013 hinein positiv entwickelt: Im August ist das Immobilienklima ein weiteres Mal um 1,5% gestiegen und hat damit den bisher höchsten Wert des Jahres erreicht (Immobilienkonjunktur-Index Deutsche Hypothekensbank AG, 08.2013). Als Ursache sehen die Experten der Deutschen Hypo „eine immer noch steigende Nachfrage nach deutschen Immobilien, steigende Kaufpreise und sicherlich auch leichtere, passgenauere Finanzierungen“.

Der Wert für die Immobilienkonjunktur stieg auch im August an und erreichte einen Rekordwert: Der Wert von 228,3 Punkten weißt ein Plus von 1,3 Punkten gegenüber dem Vormonat auf. Damit wird der positive Trend der Vergangenheit fortgeführt. Das Wohnklima befindet sich trotz einer marginalen Abnahme nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau (164,2 Zählerpunkte) und ist damit nach wie vor das bevorzugte Immobiliensegment.

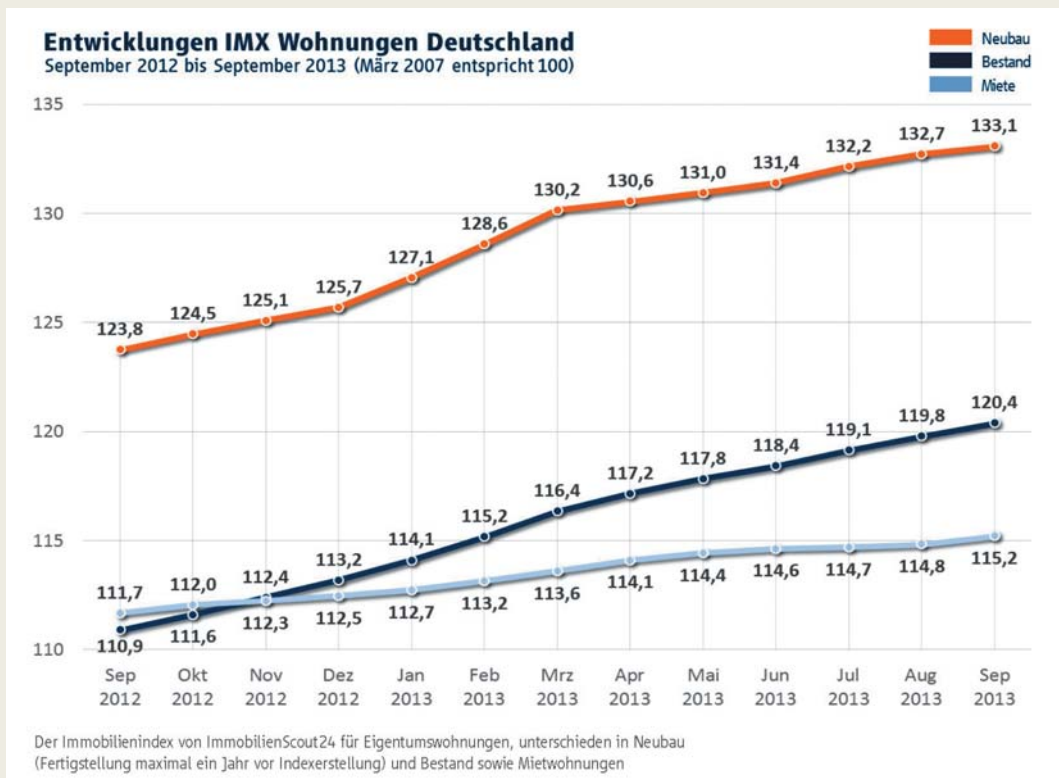
Die hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in Großstädten, folgt dem allgemeinen Trend der Reurbanisierung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2011 09.2011 (Hrsg.), BBSR-Berichte Kompakt „Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz“, ISBN 978-3-87994-615-0).

Viele Wohnungssuchende, gerade die wachsende Zahl der älteren Bürger, favorisieren laut BBSR-Bericht zunehmend die Stadt als Wohnort. Dafür sprechen nach Ansicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG viele Gründe: Das Einkaufen erfordert keine langen Anfahrten und der Zugang zu medizinischer Versorgung sowie Kultur und Freizeitangeboten ist einfacher und vielfältiger. Die steigenden Mobilitätskosten erhöhen zudem die Investitionsbereitschaft für zentrale Lagen.

Wohnimmobilien bieten anhaltend gute Voraussetzungen für Investitionen. Die Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen sowie die Mieten sind gegenüber dem Vorjahr kontinuierlich gestiegen (Quelle: www.immobilienscout24.de, Immobilienindex).

Den Preisanstieg im ersten Halbjahr 2013 im Vergleich zu 2012 für das gesamte Wohnungssegment belegt auch eine Studie von Jones Lang LaSalle (JLL). Insbesondere die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zeigten in fast allen Städten einen mehr als doppelt so starken Anstieg wie die Mietpreise. Die Reihe wird angeführt von Düsseldorf, Leipzig, München und Köln mit mehr als 13%. In Stuttgart und Berlin erhöhten sich die Angebotspreise um 9% bzw. 11%, in Frankfurt und Hamburg um 8% („Mieten und Kaufpreise legen in Städten noch mal kräftig zu“, www.immobilienzentrum.de, 11. September 2013).

Wesentliche Ursachen für die kontinuierlich steigenden Preise sind nach Ansicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG eine hohe Nachfrage in den Städten und Ballungsräumen.



Quelle: Immobilienindex IMX, www.immobilienscout24.de, 10.2013

Hinzu kommen ein geringes Wohnungsangebot sowie niedrige Bauzinsen, die spärliche Anzahl von Neubauten sowie das wachsende Interesse an Immobilien als bewährte Kapitalanlage in einen Sachwert.

Eine Umfrage im Mai 2013 von TNS-Infratest im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe zeigt: „Die Immobilie, das viel zitierte „Betongold“, erscheint daher vielen Deutschen auch als attraktive Anlageform. Laut Umfrage sehen 59% der Bundesbürger in Immobilien eine gute Alternative zu Sparanlagen.“ Nicht nur private Investoren setzen auf Immobilien; hinzukommen institutionelle Investoren (z. B.: Versicherungen und Versorgungskassen) und insbesondere die Eigennutzer. Viele davon richten ihr Interesse stark auf Ballungsräume und Metropolen. Das Ergebnis: Das Angebot wird knapper und die Preise steigen. (Pressemeldung Wüstenrot & Württembergische-Gruppe, www.wv-ag.com, 22. Mai 2013)

Umsätze mit Immobilien steigen

Dieses Interesse spiegelt sich in der Zunahme des Transaktionsvolumens von Immobilien in Deutschland. 2012 sind Immobilien – sowohl gewerblich als auch privat – in einem Gesamtwert von 168,24 Mrd. EUR gehandelt worden. Das sind ca. Euro 2,4 Mrd. bzw. 1,45% mehr als noch 2011. Dies hat eine Hochrechnung des IVD ergeben, die auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens erstellt wurde (Pressemitteilung IVD, 25. Februar 2013).

Die Zahlen zeigen: Das Interesse an Immobilien aus Deutschland ist anhaltend hoch. Das gilt für Investoren sowohl aus dem Ausland als auch dem Inland. Das aktuelle Transaktionsvolumen ist das höchste seit dem Jahr 2007.

Stabile Entwicklung – Preisblase nicht in Sicht

Preissteigerungen wecken Angst vor einer Immobilienblase: Eine Umfrage zeigt: Rund 40% der Bundesbürger sehen eine steigende Gefahr für den deutschen Immobilienmarkt durch eine Überbewertung mit anschließendem Preisverfall (Pressemeldung Wüstenrot & Württembergische-Gruppe, www.ww-ag.com, 22. Mai 2013).

Diese Gefahr sieht u.a. das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) nicht: „Die Analyse zeigt, dass sich derzeit keine spekulative Blase am deutschen Immobilienmarkt bildet und auch in nächster Zeit nicht damit zu rechnen ist.“ („Reale Nachfrage oder bloße Spekulation?“, IW, policy paper, August 2013)

Die Gründe: Von einer Spekulationsblase kann gesprochen werden, wenn die hohen Preise allein auf dem Glauben basieren, dass die Wiederverkaufspreise steigen werden und nicht durch andere Faktoren begründet sind.

„Typisch für eine Preisblase sind daher eine deutliche Ausweitung der Finanzierung mit Fremdkapital sowie eine Steigerung der Transaktionen. Der Einsatz von Fremdkapital steigt, weil sich die Renditen aus der erwarteten Wertsteigerung durch die extensive Nutzung von Fremdkapital steigern lassen. Jede Immobilienblase ist daher letztlich auch eine Kreditblase.“ „Sobald die Preise dann so hoch sind, dass es keine Nachfrager mehr für die spekulativ getriebenen Preise mehr gibt, kommt es zu einer scharfen Korrektur der Preise.“ („Reale Nachfrage oder bloße Spekulation?“, IW, policy paper, August 2013)

Beruhend die Preise dagegen auf realen Faktoren, wie etwa dem Einkommen, der Mietentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung, sind nach Ansicht der Experten des IW keine einschneidenden Preiskorrekturen zu erwarten.

Bedeutsame Verträge

Die Emittentin hat mit unterschiedlichen Unternehmen der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe Ergebnisabführungsverträge geschlossen, an denen die Emittentin ebenfalls eine Beteiligung in Höhe von 100% hält. Ergebnisabführungsverträge wurden mit der Global Concept GmbH, Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, der IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH und der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH geschlossen. Aufgrund dieser Verträge werden die Ergebnisse der Tochtergesellschaften vollständig an die Emittentin ausgereicht.

Darüber hinaus hat sich die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG in Form der Stillen Gesellschaft in Höhe von Euro 400.000,- projektbezogen auf bestimmte Immobilien an der Emittentin beteiligt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen den beiden Parteien am 20. Oktober 2007 geschlossen und durch Nachträge vom 14. Mai 2012 und vom 30. Juni 2012 ergänzt. Die Laufzeit der stillen Beteiligung ist aufgrund dieser Vereinbarung nicht begrenzt und die Zinsen betragen ab dem 01. Januar 2012 4% p.a. bezogen auf den Beteiligungsbetrag. Die Zinsen werden endfällig gezahlt.

Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die laufenden Investitionen der Emittentin beziehen sich schwerpunktmäßig auf ein Teilgrundstück und zwei denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Jäger-Kaserne in Kassel, die die Emittentin erworben hat. Diese wurden in die folgenden Bauphasen aufgeteilt:

1. Bauphase Bosestraße: Neubau Stadt villen "Park Schönfeld-Villen" und Torwache
2. Bauphase/Objekt-Verkauf Bosestraße: Denkmal-Objekt Haus "König Jerome" und Haus "Kurfürst Wilhelm"
3. Bauphase Bosestraße: Neubau "Schlosspark-Villen"

Darüber hinaus investiert die Emittentin auch über die Portfolien I & II in sechs bzw. drei Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin und eine Wohnanlage in Hamm.

Diese Objekte werden im folgenden näher erläutert.

Entwicklungsprojekt Bosestraße, Kassel

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG-Aktivitäten liegt in Kassel. In der Mitte Deutschlands am Schnittpunkt der Hauptverkehrsadern A7, A44 und A49 hat sich ein Wirtschaftsraum mit ca. 450.000 Menschen zum idealen Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie entwickelt. Namhafte Firmen wie Volkswagen, Daimler, Thyssen-Henschel, K+S, Wintershall und nicht zuletzt die Universität mit ihrem ausgezeichneten Ruf, haben hier ihren Sitz.

Diese Entwicklung zeigt sich u. a. in einer Preissteigerung bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Kassel. Die Kaufpreise sind in 2012 durchschnittlich um 8,7 % und die Mieten um 5,4 % gestiegen (Immobilienpreisspiegel Nordhessen, 2012/2013, IVD). Hintergrund sind die gute wirtschaftliche Entwicklung und Zuzüge aus dem Umland. Geringe Neubauraten in der Stadt mit ca. 193.000 Einwohnern verknappen auch in Kassel das Angebot stetig. Neue Wohnungen sind dementsprechend gefragt.

Privilegierte Lage im Zentrum Kassels

Ende Juli 2009 hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG ein Teilgrundstück und zwei denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Jäger-Kaserne in zentraler Lage Kassels erworben. Das Areal liegt in direkter Nachbarschaft zu einem Landschaftspark mit dem Schloss Schönfeld. Dieser Standort vereint in besonderer Weise Faktoren, nach denen viele Käufer suchen: eine ruhige Wohnlage in der Innenstadt mit hervorragender Infrastruktur und einer grünen Umgebung.

Die Nähe zum Stadtzentrum Kassels und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung machen Besorgungen für die Dinge des täglichen Bedarfs einfach und bequem. Ein Supermarkt in 650 Metern Entfernung hat täglich bis 24.00 Uhr geöffnet. Für den größeren Einkauf sind es nur wenige Fahrminuten bis zum DEZ – mit über 70 Fachgeschäften eines der größten Shopping-Center in Nordhessen. Auch das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Geschäften und vielfältigen Angeboten ist in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage am Autobahnzubringer zur A7, A44 und A49 machen das Areal darüber hinaus zu einem idealen Ausgangspunkt für weiter entfernte Ziele und für Berufspendler.



Fertiggestellt: Park Schönfeld-Villen (A), Villa „Torwache“ (B),
werden saniert: denkmalgeschützte Gebäude „Jerome“ (C) und „Kurfürst Wilhelm“ (D)

1. Bauphase Bosestraße: Neubau Stadtvillen „Park Schönfeld-Villen“ und „Torwache“

In einem ersten Bauabschnitt an der Bosestraße wurden drei Stadtvillen mit 21 Eigentumswohnungen errichtet. Alle Eigentumswohnungen der „Park Schönfeld-Villen“ (A) sind fertiggestellt und verkauft. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage wurde eine weitere Stadtvilla mit 7 Eigentumswohnungen gebaut. Die „Torwache“ (B) ist ebenfalls fertiggestellt und alle Wohnungen sind verkauft.

2. Bauphase/Objekt-Verkauf Bosestraße:

Denkmal-Objekte Haus „König Jerome“ und Haus „Kurfürst Wilhelm“



Mit dem Grundstück der ehemaligen Jäger-Kaserne wurden auch zwei denkmalgeschützte Gebäude erworben, die teilweise zu Eigentumswohnungen umgebaut werden.

Die Sanierung und der Umbau denkmalgeschützter Immobilien bietet Investoren und Eigentümern einen besonderen Vorteil: Sie profitieren bei Baudenkmalen von Steuervorteilen, durch Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7i und § 10f Einkommensteuergesetz.

Das Haus „König Jerome“ (C) wird zu 12 Eigentumswohnungen mit Balkon umgebaut. Die Planung sah eine Bezugsfertigkeit bis zum 30. September 2013 vor, die eingehalten wurde. Alle 12 Wohnungen sind verkauft.

Das Haus „Haus Kurfürst Wilhelm“ (D) wurde an die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, einem Immobilienfonds der IMMOVATION Immobilien Handels AG, verkauft.

3. Bauphase Bosestraße: Neubau „Schlosspark-Villen“



Auf dem Gelände der ehemaligen Jäger-Kaserne baut die IMMOVATION Immobilien Handels AG drei weitere Stadtvillen mit 24 hochwertigen Eigentumswohnungen. Der Bau hat begonnen. Die Fertigstellung der „Schlosspark-Villen“ ist für Mitte 2014 geplant. Im September 2013 sind bereits 22 Wohnungen verkauft, die verbleibenden zwei Eigentumswohnungen sind reserviert.

Die drei neuen Stadtvillen bieten eine außergewöhnliche Wohn- und Lebensqualität. Das Grundstück, auf dem die Schlosspark-Villen errichtet werden, ist der letzte verbliebene Bauplatz in dieser attraktiven Lage direkt neben dem Schloss Schönfeld am Rand eines innerstädtischen Landschaftsparks.

Für den Bau der drei Villen werden Materialien mit hohen Qualitätsstandards und hoher Umweltverträglichkeit verwendet. Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer, Küche, Bad sowie einen Balkon bzw. Terrasse. Gartenliebhaber haben zudem die Möglichkeit, bei ebenerdigen Wohnungen einen Gartenanteil für sich zu nutzen.

Die Gebäude werden entsprechend der Energieeinsparverordnung als KfW-Effizienzhäuser 70 ausgeführt. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung spart wertvolle Heizenergie. Eine Solaranlage unterstützt die umweltfreundliche und kostengünstige Erwärmung des Trinkwassers und der Heizung.



Portfolio I & II: Wohn- und Geschäftshäuser, Berlin (vermietet)

Bei den beiden Portfolios handelt es sich um sechs bzw. drei Wohn- und Geschäftshäuser in strukturstarken Lagen Berlins. Vier der ehemals neun Objekte wurden inzwischen an Investoren verkauft (Stand: 10.2013). Alle Häuser sind verkehrsgünstig gelegen und sind zudem gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Portfolios können 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.

Wohneinheiten:	93
Gewerbeeinheiten:	34
Wohnfläche:	8.683,86 m ²
Gewerbefläche:	4.962,75 m ²
Gesamtfläche:	13.646,61 m ²
Nettozielmiete p. a.:	1.253.551,60 €



Wohneinheiten:	120
Wohnfläche:	8.616,67 m ²
Grundstücksfläche:	17.914,00 m ²
Nettozielmiete p. a.:	418.387,32 €

Wohnanlage, Hamm (vermietet)

Die Wohnanlage in Hamm (Sieg) wurde im Oktober 2008 erworben. Das Objekt besteht aus 9 Gebäudeteilen mit insgesamt 120 Wohnungen und 80 Parkplätzen. Die Wohnanlage wurde komplett renoviert und die Fassade farblich neu gestaltet. Leer stehende Wohnungen werden neu vermietet.







Die Häuser liegen in einer ruhigen Wohngegend in einem Umfeld, das mit seinem hohem Grünanteil zur Naherholung einlädt. Das Zentrum Hamms mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken ist fußläufig erreichbar. Der nächste S-Bahn-Anschluss in Richtung Köln und Siegen ist ca. 2 km entfernt.

Geschäftstätigkeit der Tochterunternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG



Stand: 10.2013

Revitalisierung Salamander-Areal | Kornwestheim

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  Umbau zu 70 Loft-Mietwohnungen, vermietet |  Büro- und Gewerbefläche, überwiegend vermietet |  Grundbuchzentralarchiv, vermietet |  Neubau 8 Stadtvillen mit Eigentumswohnungen, 2 im Bau, weitere 6 geplant |
|  Neubau Kindertagesstätte, vermietet |  Neubau altersgerechte Wohnanlage, geplant |  Neubau REWE-Lebensmittelmarkt mit Wohn- und Gewerbeflächen, geplant | |

Revitalisierung Industriedenkmal Salamander-Areal, Kornwestheim

Das Salamander-Areal in Kornwestheim diente jahrzehntlang als Produktionsstätte für Schuhe der Marke Salamander. Aufgrund wirtschaftlicher Probleme wurde das Areal Ende des letzten Jahrhunderts immer weniger für den ursprünglichen Zweck genutzt und nach dem Jahr 2000 wechselte das Salamander-Areal mehrfach den Eigentümer.

Ende 2009 erwirbt die Projektgesellschaft, Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, der IMMOVATION Immobilien Handels AG das Industriedenkmal Salamander-Areal mit einer Gesamtgrundstücks-

fläche von ca. 41.000 m² und ca. 90.000 m² Bruttogeschossfläche in Kornwestheim. Nach Planungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG sollen die baulichen Revitalisierungsmaßnahmen im Jahr 2017 abgeschlossen werden.

Die Projektgesellschaft Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (im Folgenden auch „IPSAK“ genannt) wurde eigens für den Ankauf und das Management des Areals gegründet. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist 100%-ige Gesellschafterin der IPSAK. Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, daraus ergibt sich zwingend, dass sämtliche Ergebnisse der IMMOVATION Immobilien Handels AG zufließen.

Entwicklungspotenzial

Das Ergebnis einer umfassenden internen Chancen-Risiken-Analyse im Vorfeld des Kaufs hat ergeben, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb und die Sanierung des Salamander-Areals außergewöhnlich günstig sind.

Die Gewerbeflächen waren bereits zum Zeitpunkt des Ankaufs zu ca. 56 % vermietet (ca. 25.000m²). Sie sollen Mieteinnahmen in einem Umfang generieren, der die weitere Entwicklung des Areals finanziell absichert. Darüber hinaus zeigte eine hauseigene Analyse ein herausragendes Potenzial für die Vermietung weiterer Gewerbeflächen sowie für den Bau neuer Wohnungen auf dem Areal.

Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die Nähe zu Stuttgart, der Landeshauptstadt Baden-Württembergs, in Verbindung mit dem vergleichsweise niedrigeren Mietniveau in Kornwestheim. Durch eine S-Bahn-Haltestelle der Deutschen Bundesbahn ist das Areal bestens erschlossen. Stuttgart ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Diese Faktoren machen das Areal für Gewerbebetriebe, Dienstleister und Wohnungssuchende auf Dauer zu einem attraktiven Standort.

Übersicht Revitalisierung Salamander-Areal

Das Areal wird auf der Grundlage eines umfassenden Konzeptes mit wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen kontinuierlich entwickelt und revitalisiert.

Als Hauptmieter wurde das Land Baden-Württemberg mit einem Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von mindestens 20 Jahren gewonnen. Durch aufwendige Umbauten entsteht auf dem Areal eines der größten Archive Deutschlands, das Grundbuchzentralarchiv des Bundeslandes. Das Archiv wurde im März 2012 nach einem Jahr Bauzeit offiziell eröffnet. Auf ca. 19.000 m² Fläche wird das neue Grundbuch-Zentralarchiv des Landes bis zum Jahr 2017 in mehreren denkmalgeschützten Gebäuden des Salamander-Areals abschnittsweise eingerichtet. Bis dahin werden hier nach und nach rund 182 Kilometer Akten eingelagert.

Darüber hinaus wurden Gewerbeeinheiten vermietet, Gebäude zu Loft-Mietwohnungen umgebaut und eine Kindertagesstätte errichtet. Mit dem Bau von Stadt villen mit Eigentumswohnungen wurde im Sommer 2013 begonnen.

Als nächste Vorhaben plant die Projektgesellschaft u. a. einen REWE-Lebensmittelmarkt mit weiteren Wohn- und Gewerbeflächen sowie eine seniorengerechte Wohnanlage auf den noch freien Baugrundstücken des Salamander-Areals.

Die Vielfalt der Branchen auf dem Areal ist ein wichtiges Element auf dem Weg zur vollständigen Revitalisierung des historischen Areals.

Vermietung an Gewerbe und Dienstleister

Rund 85 % der vermietbaren Flächen konnten seit dem Kauf des Areals an Dienstleister und Gewerbebetriebe vermietet werden.





Neubau Salamander-Villen, Stadtvillen mit Eigentumswohnungen

Mit dem Bau von acht Stadtvillen mit bis zu 70 Eigentumswohnungen auf einem 8.500 m² großen Grundstück im Westen des Areals wächst das Salamander-Areal über die Fläche der denkmalgeschützten Gebäude hinaus. Die Stadtvillen sind ein wichtiger Baustein der Revitalisierung, denn mit den neuen Bewohnern am Areal wird auch neue Kaufkraft für den Einzelhandel auf dem Areal und das angrenzende Quartier geschaffen.

Zwei der acht Stadtvillen mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen sind bereits im Bau. Der Verkauf hat begonnen; rund 30 % der Wohnungen wurden bereits bis September 2013 verkauft. Geplant ist, die sechs restlichen Stadtvillen in einem weiteren Bauabschnitt zu realisieren. Der Bau in Abschnitten hat den Vorteil, dass die Grundrisse entsprechend der Nachfrage gegebenenfalls weiter optimiert werden können.

Die Salamander-Villen haben sich für viele Wohnungssuchende in der Metropolregion Stuttgart als reizvoll erwiesen. Ein wesentlicher Vorteil neben der günstigeren Miete: An der Ostseite des Salamander-Areals befindet sich eine Haltestelle der Deutschen Bundesbahn. In nur ca. 12 Minuten fahren künftige Bewohner mit der S-Bahn z. B. nach Stuttgart.



Eigentumswohnungen mit hohen Qualitätsstandards

Für den Bau der Salamander-Villen werden beste Materialien mit hohen Qualitätsstandards und hoher Umweltverträglichkeit verwendet: Massive Ziegelwände in Verbindung mit einer 3-fach Wärmeschutzverglasung bieten beste Wärmedämmung. Energiekosten können dank der Versorgung über das Nahwärmenetz des Salamander-Areals minimiert werden. Alle Wohnräume werden mit Parkettboden bzw. Bodenfliesen und Fußbodenheizung ausgestattet.

Alle Wohnungen sind sowohl über den Hauseingang als auch über den Keller bzw. aus der Tiefgarage zugänglich. Ein Lift bringt die Mieter direkt bis vor die Wohnungstür. Eine großflächige Verglasung und weitläufige Balkone, Dach- oder Gartenterrassen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils ein Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht. Die oberste Etage jeder Stadtvilla bietet als Highlight exklusive Penthäuser mit großzügigen Dachterrassen.



Grundsteinlegung Salamander-Villen, Kornwestheim
Oberbürgermeisterin Ursula Keck, Vorstand Lars Bergmann

Geschäftsgang 2012 und Geschäftsaussichten

Die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Die Bilanzsumme der Emittentin konnte im Jahr 2012 auf über Euro 70 Mio. gesteigert werden. Dies wurde unter anderem durch die Platzierung der 2. Genussrechts-Tranche allein in 2012 in Höhe von knapp Euro 15 Mio. ermöglicht. Die Umsatzerlöse konnten in 2012 auf ca. Euro 11 Mio. gesteigert werden, hauptsächlich bedingt durch gute Verkäufe von Immobilien, insbesondere der Übergabe der ersten Eigentumswohnungen an die Nutzer aus dem Bauträgergeschäft der Unternehmensgruppe. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurde um ca. Euro 6,2 Mio. vermindert. Den in 2012 gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträgen und auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne standen erstmalige Erträge aus Beteiligungen gegenüber.

Auch für das Geschäftsjahr 2013 wird die Emittentin ihren Fokus auf die Vermietung und das Objektmanagement legen, um eine Vollvermietung der im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien zu erreichen. Darüber hinaus sollen die geplanten Neubau- und denkmalgeschützten Sanierungsprojekte auf dem Areal der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel geführt und der Abverkauf dieser Neubau- und denkmalgeschützten Sanierungseinheiten zeitnah abgeschlossen werden. Die Emittentin geht von ersten Mittelzuflüssen im Geschäftsjahr 2014 aus. Hinsichtlich der Ertragslage in 2013 wird auf die Zwischenübersicht auf den Seiten 96 bis 98 des Prospektes verwiesen.

Geplante Anlageobjekte

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG beabsichtigt, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot in unterschiedliche Immobilien- und/oder Kapitalanlageprojekte zu investieren. Da es sich bei dieser Genussrechts-Beteiligung um eine Genussrechts-Beteiligung mit Blind-Pool-Charakter handelt, können keine Aussagen zu konkreten Anlageobjekten, sondern nur zu Investitionskriterien in Bezug auf geplante Anlageobjekte getroffen werden.

Nach Planungen der Emittentin sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission allein zur Umsetzung der Investitionsvorhaben ausreichend.

Für die Revitalisierung von Immobilien und die Realisierung von Immobilien-Projekten sucht der Immobilien-Research sowohl Gebäude als auch Grundstücke. Im Fokus der Recherche stehen Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Instandhaltungsdefiziten/Sanierungsbedarf bzw. Interimsnutzungen und Leerständen. Ebenso gesucht werden klassische Revitalisierungsobjekte und urbane Entwicklungsgrundstücke.

Die gesuchten Immobilien sollten sich in Volleigentum befinden. Portfolios mit Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden ebenso wie Erbbaurechtsgrundstücke oder ausschließlich gewerblich genutzte Objekte nicht favorisiert.

Übersicht der Investitionskriterien für die geplanten Anlageobjekte:

Wohnimmobilien

- Wohnanlagen und Mehrfamilienhaus-Portfolios
- Ab mindestens 5.000 m² Mietfläche
- Bis zu maximal 6 Vollgeschossen

Wohn- und Gewerbeimmobilien

- Der Gewerbeanteil sollte 50% nicht überschreiten
- Ab mindestens 5.000 m² Mietfläche
- Bis zu maximal 6 Vollgeschossen

Revitalisierungsobjekte

- Ehemalige Industrie-, Verwaltungs-, Handels- und Gewerbe-Gebäude, Speicherhäuser, Kasernen u.ä. Objekte
- Ab mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), auch denkmalgeschützt

Entwicklungsgrundstücke

- Baugrundstücke, auch in Sanierungsgebieten
- Ab mindestens 3.000 m² Grundstücksfläche

Non Performing Loans (NPL)

- Wertberichtigte oder in Zahlungsverzug geratene Kredite mit Bestandsimmobilien als Sicherheit

Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik sind das Resultat strategischer Überlegungen und der langjährigen Erfahrung mit realisierten Immobilien-Projekten und -Transaktionen, die seit dem Jahr 1990 erworben wurden und werden im Folgenden näher erläutert. Das Anlageziel der Emittentin liegt in der Generierung von Gewinnen durch die Investition in Immobilienobjekte und -projekte.

Das größte Potenzial für eine hohe Wertschöpfung sieht die IMMOVATION Immobilien Handels AG in ihrer Anlagepolitik in der Projektentwicklung von Eigentumswohnungen (Neubau und Denkmalschutz) sowie in der Revitalisierung komplexer urbaner Developments mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Dieses Wertschöpfungspotenzial kann aus Sicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG insbesondere außerhalb der großen Metropol-Zentren attraktive und nachhaltige Rendite-Chancen eröffnen.

Kleinere Städte bieten häufig ein besseres Verhältnis von Kaufpreis zu erzielbarer Miete, sodass hier ein höherer Ertrag erwirtschaftet werden kann. Vor diesem Hintergrund haben Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien in Städten und Zuzugsregionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung das Potenzial für eine lukrative und nachhaltige Rendite. Auch die Peripherie städtischer Zentren und der Ballungsräume sind lohnende Investitionsstandorte, vorausgesetzt, sie verfügen über eine gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anschluss, Schulen und Kindergärten sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Die aus dem Anlageziel und der Anlagepolitik resultierende Anlagestrategie bezieht sich auf eine gezielte Diversifizierung bei der Standortwahl künftiger Projekte und ist dabei nach Ansicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG ein weiterer wesentlicher Faktor zur Minimierung möglicher Risiken, falls die Marktentwicklung nicht den Prognosen entsprechend verlaufen sollte.

Auswahlkriterien für den Immobilien-Ankauf (Immobilien-Handels-Codex)

Die aus dem Anlageziel und der Anlagepolitik resultierende Anlagestrategie bezieht sich auf eine operativen Leitlinien für den Erwerb von Objekten wurden in einen "Immobilien-Handels-Codex" gefasst. Die Auswahlkriterien fokussieren den Objektankauf auf Immobilien, die auch bei wechselnden Marktverhältnissen dazu geeignet sind, beständige Einnahmen aus Mieten oder gute Wiederverkaufschancen zu ermöglichen. Die vorgegebenen Kriterien sorgen aus Sicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG für eine Objektauswahl, auf deren Grundlage eine Rendite erwirtschaftet werden kann, die eine regelmäßige Ausschüttung in prospektierter Höhe an die Anleger möglich macht.

1. Lage & Nutzung

Als Anlageobjekte werden ausschließlich Immobilien in Deutschland gesucht. Im Mittelpunkt der Objektauswahl stehen Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Darüber hinaus werden klassische Revitalisierungsobjekte und urbane Entwicklungsgrundstücke gesucht. Immobilien mit hohem Leerstand und Renovierungsbedarf und im Einzelfall auch mit erforderlicher Komplettsanierung (Value-Add) kommen nur infrage, wenn sie stark entwicklungsfähig und substanzhaltig sind. 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.

2. Ausschlüsse

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

Ausgeschlossen sind außerdem Objekte, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind (Rest-Mietbindung) und Erbpachtgrundstücke.

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. genehmigungspflichtige An-, Um- und Ausbauten erforderlich sind.

Infrage kommen auch denkmalgeschützte Objekte oder Immobilien in Sanierungsgebieten, 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 6 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. Grundlage dafür ist eine ortsbezogen durchschnittliche Miethöhe. Bevorzugt werden Objekte mit Wohnungsgrößen von 2 bis 4 Zimmern bzw. 40 bis 90 m² Wohnfläche. Sie werden von den meisten Wohnungssuchenden nachgefragt und können daher in kurzer Zeit wieder vermietet werden. So können Wertzuwachs und Inflationsschutz gewährleistet und die Renditezahlen stabil gehalten werden.

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. Das Investitionsvolumen pro Immobilie sollte ca. 5 Millionen Euro und das Volumen pro Baugrundstück sollte ca. 1 Million Euro nicht unterschreiten.

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 Ankaufentscheidung. Darüber hinaus werden die Objekte anhand von Studien und Marktanalysen namhafter Marktforschungs- und Beratungsunternehmen geprüft. Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.

Realisierungsgrad

Da sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG noch nicht auf einzelne Anlageobjekte festgelegt hat, hat die Emittentin weder Investitionen noch konkrete Planungen oder Gespräche vorgenommen. Aufgrund des Blind-Pool-Charakters dieser Genussrechts-Beteiligung können daher keine weiteren Angaben zu dem Realisierungsgrad der Anlageobjekte getroffen werden.

Konkrete Investitionsplanung

Einleitung

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Bei der Darstellung der Finanzierungsmittel handelt es sich um kalkulierte Planzahlen der Emittentin, die in Form einer **Prognose** für den Investitionszeitraum, bezogen auf das Grundkapital dieser Tranche, aufgestellt wurde. Die Investitionsplanung beruht im Wesentlichen auf dem plangemäßen Zufluss des Genusskapitals.

Kalkulation der Investitionen der gesamten Geschäftstätigkeit

Finanzierungsmittel (PROGNOSE) bis einschließlich 2017

	absolut in Euro	in % der Gesamtfinanzierungsmittel
1. Genusssrechtskapital (der angebotenen Vermögensanlage)	50.000.000	38,51%
2. Agio/Ausgabesaufschlag	0	0,00%
3. Liquiditätsreserve (aus bisherigem Geschäftsbetrieb)	7.369.188	5,68%
4. Fremdkapital	0	0,00%
5. Umsatzerlöse (aus gesamtem Geschäftsbetrieb)	45.090.900	34,73%
6. Sonstige Erträge (aus gesamtem Geschäftsbetrieb)	27.375.000	21,08%
Finanzierungsmittel insgesamt	129.835.088	100,00%

Investitionsmittel (PROGNOSE) bis einschließlich 2017

	absolut in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Emissionsvolumens
7. Aufwand für den Erwerb/die Herstellung der Anlageobjekte der angebotenen Vermögensanlage einschließlich Nebenkosten	34.000.000	26,19%	68,00%
8. Beteiligungsabhängige Kosten (der angebotenen Vermögensanlage)	4.100.000	3,16%	8,20%
9. Alle weiteren sonstigen Aufwendungen zzgl. Steuern aus gesamtem Geschäftsbetrieb	8.882.693	6,84%	17,77%
10. Rückzahlung Genusssrechtskapital (alte Tranchen)	20.000.000	15,40%	40,00%
11. Dividenden/Zinsen Genussrechte (alle Tranchen)	24.000.000	18,48%	48,00%
12. Liquiditätsreserve (für gesamten Geschäftsbetrieb)	38.852.395	29,92%	77,70%
Gesamtaufwand	129.835.088	100,00%	259,67%

Erläuterung zum Finanzierungs- und Investitionsplan

Da das hier vorliegende Angebot Blind-Pool-Charakter hat, können keine Aussagen über die Verwendung des Kapitals auf weiteren Ebenen sowie über die Aufnahme von Fremdkapital sowie von Hebelwirkungen getroffen werden.

Finanzierungsplan

Genusssrechtskapital (der angebotenen Vermögensanlage)

Die mit diesem Prospekt angebotenen Genussrechte in Höhe von insgesamt Euro 50.000.000,- sollen nach den Planungen der Emittentin bis zum Jahr 2017 vollständig platziert und eingezahlt sein.

Agio

Es wird kein Ausgabeaufschlag (Agio) erhoben.

Liquiditätsreserve (aus bisherigem Geschäftsbetrieb)

Unter diesem Punkt wird die Liquiditätsreserve zum Ende 2012 abgebildet, die für Investitionen zur Verfügung steht.

Fremdkapital

Für die Realisierung der geplanten Investitionen sind nach Planungen der Emittentin die Nettoeinnahmen aus dieser Emission allein ausreichend. Fremdmittel sind weder als Zwischenfinanzierungs- noch als Endfinanzierungsmittel vereinbart oder verbindlich zugesagt. Es bestehen folglich keine Auswirkungen von Hebeleffekten.

Umsatzerlöse (aus gesamtem Geschäftsbetrieb)

Ausgewiesen sind die prognostizierten Erträge der Emittentin aus den Umsatzerlösen bis einschließlich 2017.

Sonstige Erträge (aus gesamtem Geschäftsbetrieb)

Ausgewiesen sind die prognostizierten Beteiligungserträge aus Beteiligungs- und Ergebnisabführungsverträgen bis einschließlich 2017.

Finanzierungsmittel gesamt

Abgebildet ist der Saldo aus den vorstehenden Positionen und zeigt die der Emittentin während des Zeitraumes bis 2017 für ihre Geschäftstätigkeit zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel.

Investitionsplan**Aufwand für den Erwerb/die Herstellung der Anlageobjekte der angebotenen Vermögensanlage einschließlich Nebenkosten**

Unter dieser Position sind die Aufwendungen für die Anschaffung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten und der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Beteiligungsabhängige Kosten (der angebotenen Vermögensanlage)

Ausgewiesen sind die Aufwendungen für Provisionen, der Strukturierung, der Prospekterstellung für den Druck und das weitere Marketing der angebotenen Vermögensanlage.

Alle weiteren sonstigen Aufwendungen zzgl. Steuern aus gesamtem Geschäftsbetrieb

Ausgewiesen sind hier die sonstigen betriebliche Aufwendungen zzgl. Steuern, die im gesamten Geschäftsbetrieb der Emittentin anfallen.

Rückzahlungen Genussrechtskapital (alte Tranchen)

Unter diesem Punkt ist die Rückzahlung der zwei weiteren alten Genussrechtstranchen der Emittentin in Höhe von insgesamt Euro 20.000.000,- ausgewiesen.

Dividenden/Zinsen Genussrechte (alle Tranchen)

Ausgewiesen ist hier die prognostizierte Summe der Ausschüttungen aus dem Umsatz und der Gewinnentwicklung aller drei Genussrechts-Tranchen.

Liquiditätsreserve (für gesamten Geschäftsbetrieb)

Dargestellt ist die bis einschließlich 2017 bestehende Liquiditätsreserve.

Gesamtaufwand

Abgebildet ist der Saldo aus den vorstehenden Positionen.

Kalkulation der Investitionen bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Finanzierungsmittel (PROGNOSE) bis einschließlich 2017

	absolut in Euro	in % des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage
1. Genusssrechtskapital der angebotenen Vermögensanlage	50.000.000,-	100%
Finanzierungsmittel insgesamt	50.000.000,-	100%

Investitionsmittel (PROGNOSE) bis einschließlich 2017

	absolut in Euro	in % des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage
2. Aufwand für den Erwerb/die Herstellung der Anlageobjekte der angebotenen Vermögensanlage einschließlich Nebenkosten	34.000.000,-	68%
3. Beteiligungsabhängige Kosten der angebotenen Vermögensanlage	4.100.000,-	8,20%
4. Anteilige weitere Aufwendungen zzgl. Steuern, Rückzahlung Genusssrechtskapital alte Tranchen, Dividenden/Zinsen alle Genussrechte und Liquiditätsreserve	11.900.000,-	23,80%
Gesamtaufwand	50.000.000,-	100%

Erläuterung zum Finanzierungs- und Investitionsplan bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Da das hier vorliegende Angebot Blind-Pool-Charakter hat, können keine Aussagen über die Verwendung des Kapitals auf weiteren Ebenen sowie über die Aufnahme von Fremdkapital sowie von Hebelwirkungen getroffen werden.

Finanzierungsplan

Genusssrechtskapital

Die mit diesem Prospekt angebotenen Genussrechte in Höhe von insgesamt Euro 50.000.000,- sollen nach den Planungen der Emittentin bis zum Jahr 2017 vollständig platziert und eingezahlt sein.

Finanzierungsmittel insgesamt

Abgebildet werden die der Emittentin während des Zeitraumes bis 2017 für ihre Geschäftstätigkeit zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel.

Investitionsplan

Aufwand für den Erwerb/die Herstellung der Anlageobjekte der angebotenen Vermögensanlage einschließlich Nebenkosten

Unter dieser Position sind die Aufwendungen für die Anschaffung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten und der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Beteiligungsabhängige Kosten der angebotenen Vermögensanlage

Ausgewiesen sind die Aufwendungen für Provisionen, der Strukturierung, der Prospekterstellung, für den Druck und das weitere Marketing der angebotenen Vermögensanlage.

Anteilige weitere Aufwendungen zzgl. Steuern, Rückzahlung Genusssrechtskapital alte Tranchen, Dividenden/Zinsen alle Genussrechte und Liquiditätsreserve

Ausgewiesen sind hier anteilig die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zzgl. Steuern, die Rückzahlung des Genusssrechtskapitals der zwei weiteren alten Genussrechtstranchen der Emittentin sowie die prognostizierte Summe der Ausschüttungen aus dem Umsatz und der Gewinnentwicklung aller drei Genussrechtstranchen sowie die Liquiditätsreserve bis einschließlich 2017.

Gesamtaufwand

Abgebildet ist der Saldo aus den vorstehenden Positionen.

Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Mit diesem Verkaufsprospekt wird eine Vermögensanlage und zwar auf den Namen lautende Genussrechte, zum Erwerb angeboten.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt Euro 50.000.000,-. Die Anzahl der angebotenen Vermögensanlage umfasst 5.000.000 auf den Namen lautende Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 10,-.

Jedes Genussrecht beinhaltet die gleichen Rechte und Pflichten für die Genussrechts-Inhaber sowie die gleichen Rechte und Pflichten der Emittentin gegenüber den Genussrechts-Inhabern.

Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Bei den angebotenen Genussrechten handelt es sich um Gläubigerrechte. In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung von Genussrechten. Deshalb ergeben sich die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin ausschließlich aus den in dem Anhang dieses Prospekts abgedruckten Genussrechts-Bedingungen, in denen Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Zahlungsvoraussetzungen, Laufzeit, Kündigung etc. geregelt sind. Gesellschaftliche Mitwirkungsrechte wie Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmrechte gewähren Genussrechte nicht.

Die Genussrechts-Beteiligung des Anlegers erfolgt unmittelbar bei der Emittentin und nicht über einen Treuhänder.

Rechte und Pflichten der Anleger

Mit den Genussrechten sind folgende Hauptmerkmale für die Anleger verbunden:

- ein Zinsrecht,
- ein Kündigungsrecht,
- ein Rückzahlungsanspruch zum Nennwert,
- Recht auf Übertragung,
- Mitwirkungspflicht,
- Pflicht des qualifizierten Nachrangs.

Abweichungen hinsichtlich der Hauptmerkmale der Aktien derzeitiger Aktionäre der Emittentin zu denjenigen zukünftiger Anleger bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

dahin gehend, dass den derzeitigen Gesellschaftern das Recht auf Teilnahme an und Stimmrechte in der Hauptversammlung und abweichende Vermögensrechte (siehe auch Seite 60) zustehen. Ehemaligen Aktionären stehen keine Ansprüche aus ihrer Beteiligung an der Emittentin zu.

Zinsrechte

Der Anleger hat während der Laufzeit gegen die Emittentin einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses bezogen auf den Nennwert.

Zinssatz und Zinszahlungen

Der Anleger hat ab dem Zeitpunkt der Einzahlung der Genussrechte gegen die Emittentin einen Anspruch auf Zahlung von fixen Zinsen in Höhe von 6% p.a. des Nennbetrages.

Zinslauf

Der erste Zinslauf beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet am 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung werden die Genussrechte nicht verzinst.

Zinstermin

Die Zahlung der Zinsen für einen Zinslauf erfolgt am 31. Juli des auf das Ende des Zinslaufes folgenden Kalenderjahres, erstmalig also am 31. Juli 2014.

Laufzeit und Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt.

Ordentliche Kündigung

Die Beendigung der Genussrechts-Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts-Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit von fünf vollen Beteiligungsjahren erfolgen. Daher können die Genussrechte bei einer Zeichnung im Jahr 2013 erstmals zum Jahr 2018 ordentlich gekündigt werden.

Erfolgt zu diesem Termin keine Kündigung, so können die Genussrechte nachfolgend jeweils zum Ablauf eines weiteren Beteiligungsjahres gekündigt werden, also im Jahr 2019, 2020 etc. In jedem Fall ist eine Kündigungsfrist von einem Jahr einzuhalten.

Eine Kündigung hat schriftlich gegenüber der Emittentin bzw. gegenüber dem Anleger zu erfolgen.

Sonderkündigung der Emittentin

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Genussrechte unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen.

Außerordentliche Kündigung

Der Anleger ist berechtigt, seine Genussrechte unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennwert zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder
- ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 60 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben bzw. ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder
- die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den Genussrechten eingegangen ist. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die außerordentliche Kündigung hat schriftlich gegenüber der Emittentin zu erfolgen.

Rückzahlung

Der Anleger hat gegen die Emittentin einen Anspruch auf Rückzahlung der wirksam gekündigten Genussrechte zum Nennbetrag.

Die Rückzahlung bei ordentlicher Kündigung erfolgt am Ende der vertragsgemäßen Laufzeit. Bei einer Kündigung zum 03. Dezember 2018 also am 03. Dezember 2018.

Bei einer außerordentlichen Kündigung ist die Rückzahlung der Genussrechte zum Nennwert zuzüglich etwaiger aufgelaufener Zinsen zum Beendigungszeitpunkt der Laufzeit fällig.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Genussrechte zum Nennwert steht unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt wird.

Zahlungsvorbehalt

Der Zahlungsanspruch der Zinsen und der Rückzahlung der Genussrechte steht unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin durch die Zahlung ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird.

Sollte aufgrund dieses Zahlungsvorbehalts eine Zinszahlung zu einem Zinstermin nicht ausgeführt werden, ist diese unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin durch die Zahlung der Zinsen ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird, zum nächsten Zinstermin nachzuholen.

Kann aufgrund des Zahlungsvorbehalts die Rückzahlung des Kapitals nicht zu einem Fälligkeitstag erfolgen, ist die Rückzahlung unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin durch die Rückzahlung der Kapitalanlage ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird, drei Monate nach dem vorherigen Fälligkeitstag vorzunehmen.

Zahlungen und Zahlstelle für Auszahlungen an die Anleger

Die Zahlungen an den Anleger (Auszahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Genussrechte zum Nennwert) führt bestimmungsgemäß die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel) in eigener Durchführung aus. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

Alle Zahlungen erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Genussrechts-Inhabern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

Die Emittentin übernimmt für den Anleger die Abführung der Kapitalertragsteuer. Darüber hinaus übernimmt weder die Emittentin noch eine andere Person die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Nachrangigkeit

Die Ansprüche aus den Genussrechten samt Zahlungen der Zinsen begründen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin, die untereinander und mit allen anderen nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen der Emittentin im gleichen Rang stehen.

Die Forderungen aus den Genussrechten werden im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt (siehe auch Seite 19).

Liquidationserlös

Die Anleger sind im Falle der Auflösung der Emittentin nicht am Liquidationserlös beteiligt.

Stille Reserven

Die Anleger sind nur dann an den stillen Reserven der Emittentin beteiligt, soweit die stillen Reserven ertragswirksam während der Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung aufgedeckt werden. In diesem Fall können die Anleger im Rahmen der Gewinnbeteiligung an den stillen Reserven partizipieren. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, zur Vermeidung eines Jahresfehlbetrags stille Reserven aufzudecken.

Mitgliedschaftsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Geschäftsführung allein dem Vorstand der Emittentin. Dem Anleger stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung zu.

Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf der Genussrechts-Beteiligung zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen ihrer Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Genussrechtsregister eingetragenen Genussrechts-Inhaber zu leisten.

Übertrag- und Handelbarkeit der Vermögensanlage

Verkauf, Vererbung und Übertragung der Genussrechts-Beteiligung

Die Genussrechte sind mit Zustimmung der Emittentin grundsätzlich übertragbar. Die Übertragung erfolgt durch Abtretung. Im Falle des Todes des Inhabers der Genussrechte treten die Erben an dessen Stelle.

Handelbarkeit der Genussrechts-Beteiligung

Da der Genussrechts-Inhaber seine Genussrechts-Beteiligung veräußern kann, ist sie auch handelbar. Für den Handel mit Genussrechten gibt es bislang keinen öffentlichen Markt wie z.B. eine Börse für Aktien und Anleihen. Eine Veräußerung der Genussrechts-Beteiligung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin möglich. Aufgrund des Fehlens eines öffentlichen Marktes sowie des Zustimmungsvorbehaltes der Emittentin für eine Übertragung ist die freie Handelbarkeit der Genussrechte eingeschränkt.

Rückerwerb

Die Emittentin ist berechtigt, eigene Genussrechte zu erwerben.

Ausgabebedingungen und Zeichnung

Ausgabekurs, Agio

Die Ausgabe der Genussrechte durch die Emittentin erfolgt zum Nennbetrag (100%) von Euro 10,- je Genussrecht.

Es wird kein Agio erhoben.

Mindestzeichnung/Erwerbspreis

Der Erwerb der Genussrechte ist als Einmalanlage ab der Zeichnung von 1.000 Genussrechten zu einem Nennbetrag von je Euro 10,- möglich. Dies entspricht einer **Mindestzeichnungssumme** von Euro 10.000,-.

Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme. Entsprechend der Mindestzeichnungssumme entspricht der **Mindest-erwerbspreis** Euro 10.000,-.

Ein Höchstbetrag für eine Zeichnung ist zunächst nicht festgelegt, beträgt jedoch auf Grund der Höhe des Emissionsvolumens maximal 5.000.000 Genussrechte zu Euro 10,- (Euro 50.000.000,-).

Die maximale Genussrechts-Beteiligungshöhe während der Dauer des Angebotes stellt der jeweils noch zur Zeichnung verbleibende Restbetrag des ursprünglichen Emissionsvolumens dar.

Erwerbsvoraussetzungen

Zeichnungsschein

Für den Erwerb der Genussrechte ist die Übermittlung des vom Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Begründung der Genussrechts-Beteiligung wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG, vertreten durch den Vorstand, wirksam. Ein Zugang der Annahmeerklärung bei dem Anleger ist nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten, so dass der Anleger im Rahmen der Zeichnungserklärung auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichten kann.

Die Annahme durch den Vorstand der Emittentin setzt einen vollständig und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch seine Genussrechts-Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG sein soll, d.h. wie viele Genussrechte der Anleger erwerben will.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u.a., dass er den Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Zeichnungsscheine nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, entgegen.

Einzahlungen, Zahlungsweise

Die Überweisung des Erwerbspreises erfolgt auf das Konto der IMMOVATION Immobilien Handels AG Nr. 3657817 bei der Kasseler Bank (BLZ 520 900 00).

Der Anlagebetrag ist vierzehn Tage nach Zeichnung zur Zahlung fällig.

Anlegerkreise

Das Angebot erfolgt in der Bundesrepublik Deutschland. Es ist vorgesehen, nach Erlangung etwaig erforderlicher Vertriebs-erlaubnisse die Genussrechte ebenfalls zeitgleich in Ungarn öffentlich zum Erwerb anzubieten. Angaben zu Teilbeträgen des Angebotes können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht gemacht werden.

Die Genussrechte werden innerhalb Deutschlands jedermann zum Erwerb angeboten, sie können sowohl von Privatpersonen als auch von Unternehmen und sonstigen Personenvereinigungen erworben werden.

Bekanntmachungen

Die Anleger betreffende Bekanntmachungen erfolgen schriftlich an die im Genussrechtsregister der Emittentin erfasste Anschrift des Genussrechts-Inhabers.

Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus dem Genussrechtsverhältnis erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Kollisionsnormen des deutschen internationalen Privatrechts maßgeblich. Als Gerichtsstand wird - soweit dies gesetzlich zulässig ist - der Sitz der Emittentin vereinbart. Derzeitiger Sitz ist Kassel.

Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Genussrechts-Inhabers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

Nachträglich können die Teilnahme am Verlust, die Nachrangvereinbarung sowie die Vertragsdauer nicht geändert, beschränkt oder verkürzt werden.

Die Emittentin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Genussrechts-Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:

- Änderung der steuerlichen Behandlung von Genussrechten bei der Emittentin. Soweit die Ausschüttung der Gewinnanteile auf die Genussrechte bei der Emittentin mit Steuern belastet wird, erfolgt die Anpassung durch eine Minderung der Ausschüttung um die Steuern;
- Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
- Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag;
- Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte, sofern die Ermächtigung des § 13 der Genussrechtsbedingungen (Seite 106 bis 111) in Anspruch genommen wird.

Die Änderung erfolgt in diesen Fällen nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin, der Gesellschafter der Emittentin und der Anleger. Eine solche Änderung wird die Emittentin unverzüglich bekannt machen.

Prüfungspflicht gemäß § 25 VermAnlG

Gemäß § 25 VermAnlG sind zukünftige Jahresabschlüsse und der Lagebericht durch einen Abschlussprüfer prüfen zu lassen, wobei diese mit einem Bestätigungsvermerk oder einem Vermerk über die Versagung der Bestätigung versehen werden.

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt sowie im gesamten Prospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (28. November 2013) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption der Genussrechts-Beteiligung der IMMOVATION Immobilien Handels AG werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z.B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die sich an der IMMOVATION Immobilien Handels AG als Genussrechts-Inhaber beteiligen und ihre Genussrechts-Beteiligung im Privatvermögen halten. Zählt die Genussrechts-Beteiligung dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen - insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation - sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Einkommensteuer

Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Genussrechtskapitals überlässt der Anleger der Gesellschaft Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit ein Entgelt, die Dividenden, zu. Die Einnahmen aus der Gewinnbeteiligung des Genussrechtskapitals rechnen daher steuerlich zu den **Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG)** und unterliegen damit der Einkommensteuer.

Abgeltungsteuer

Die Gewinnanteile des Anlegers werden von der am 01. Januar 2009 in Kraft getretenen Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungssteuersatz beträgt dabei einheitlich 25% zuzüglich Solidaritätszuschlags von 5,5% und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden.

Die Emittentin ist berechtigt, Nichtveranlagungsbescheinigungen sowie auch Freistellungsaufträge von den Anlegern entgegenzunehmen. In diesem Fall erfolgt durch die Emittentin kein Steuerabzug und der Anleger hat die Einkommensteuer eigenständig an das Finanzamt abzuführen.

Sollte der Emittentin weder eine Nichtveranlagungsbescheinigung noch ein Freistellungsauftrag durch den Anleger vorgelegt werden wird der Steuerabzug grundsätzlich durch die Emittentin vorgenommen und an die Finanzverwaltung abgeführt. In diesem Fall ist mit dem Steuerabzug die Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich abgegolten, so dass er die Einkünfte aus dem Kapitalvermögen nicht mehr in seiner Einkommensteuererklärung angeben muss (§ 43 Absatz 5 EStG).

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25% haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Absatz 6 EStG).

Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Dividenden auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25% liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Genussrechte im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Absatz 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Gewinnen aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

Sparer-Pauschbetrag und NV-Bescheinigung

Die Einnahmen (Dividenden bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich Euro 801,- (Euro 1.602,- bei zusammenveranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Absatz 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden. Wenn und soweit der Emittent von dem Anleger ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vorgelegt wird, kann von einem Steuereinbehalt abgesehen werden.

Sonstige Steuern

Der Erwerb von Genussrechten durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der **Erbschaft- und Schenkungsteuer**. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftssteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung von Genussrechten unterliegen nicht der **Umsatzsteuer**. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die **Firma** des emittierenden Unternehmens lautet

IMMOVATION Immobilien Handels AG.

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

Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde am 01. April 1996 als IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht gegründet und unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Aufgrund von Beschlüssen der Gesellschafterversammlung vom 21. Dezember 2001 sowie vom 29. Mai 2002 wurde die Gesellschaft in die IMMOVATION Immobilien Handels AG umgewandelt. Sie ist am 02. September 2002 unter der Nr. HRB 6062 beim Amtsgericht Kassel im Handelsregister eingetragen worden.

Die **Dauer** der Gesellschaft ist unbestimmt.

Unternehmensgegenstand

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.

Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Aktionäre betreffen, werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Konzernstruktur/Beteiligungen

Die Emittentin ist Teil der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe, die aus 12 Unternehmen besteht. Diese Unternehmen greifen aufgrund ihres jeweiligen Unternehmensgegenstandes bei der Projektierung, dem Ankauf und dem Management von Immobilien vollständig ineinander und runden damit die Konzernstruktur ab.

Die Emittentin ist bis auf die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (im Folgenden auch 1. KG genannt), IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG (im Folgenden auch 2. KG genannt) sowie bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (im Folgenden auch 3. KG genannt) entweder Alleingesellschafterin oder aber Mehrheitsgesellschafterin der Gesellschaften der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe.

Bei den vorgenannten drei Kommanditgesellschaften ist die Emittentin jedoch Komplementärin. Die Geschäftstätigkeit der drei Kommanditgesellschaften bezieht sich auf den Erwerb, die Errichtung, Verwaltung und Vermietung von Immobilien. Der Sitz der 1. KG und 2. KG ist München (Geschäftsanschrift: Ohmstr. 13, 80802 München). Die 3. KG hat ihren Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel).

Die 1. KG ist unter der Nummer HRA 16955 beim Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Die 2. KG ist ebenfalls beim Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 89749 eingetragen. Die 3. KG ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nummer HRA 85728 eingetragen. Das Kommanditkapital beträgt zum 30. September 2013 bei der 1. KG Euro 10.091.600,-, bei der 2. KG Euro 20.879.928,- und bei der 3. KG Euro 23.063.138,-.

Darüber hinaus ist die Emittentin Alleingeschafterin der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH. Vormalig firmierend als Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH mit Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel). Sie ist unter der HRB Nr. 15033 beim Handelsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen. Das gezeichnete Kapital beträgt Euro 25.000,-. Die jeweils alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Lilia Nacke. Am 29. November 2010 hat die Emittentin mit der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Darüber hinaus hält die Emittentin 100% an der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH. Die Gründung der Gesellschaft erfolgte im Juli 2010, die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nr. HRB 15293 am 02. November 2010.

Die Umfirmierung in iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH sowie die Änderung des Gesellschaftsgegenstandes erfolgte mit Gesellschafterversammlung vom 05. Dezember 2012 und wurde am 18. Januar 2013 im Handelsregister eingetragen. Der Gegenstand des Unternehmens lautet nunmehr auf die Erbringung von Tätigkeiten und Dienstleistungen im Sinne von § 34 c GewO, Consulting sowie die Vertriebskoordination. Der Geschäftsführer der iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH ist Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

Die Emittentin hat mit der iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH am 07. November 2011 einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Die Emittentin hat des Weiteren als Alleingeschafterin die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH im Juli 2010 gegründet und am 16. August 2010 im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB15218 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Kassel (Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel).

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme von Geschäftsführungsaufgaben in geschlossenen Immobilienfonds sowie die Übernahme der Anleger-Verwaltung und ihr Stammkapital beträgt Euro 25.000,-. Die Geschäftsführer sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Nicole Stein. Beide Geschäftsführer sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die Emittentin hat mit dieser Gesellschaft am 07. November 2011 einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Die Emittentin ist ebenfalls Alleingeschafterin der Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH. Die Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH hat ihren Sitz in Kassel, (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel) und wurde am 05. April 1994 unter der Nr. HRB 5844 im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen. Das Stammkapital beträgt Euro 25.000,-.

Im Dezember 2010 erfolgte eine Übernahme der Anteile an der Gesellschaft durch die Emittentin, um die Bereiche Hausverwaltung sowie das Gebäudemanagement für eigene Objekte der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe aber auch für fremde Objekte übernehmen zu können. Die Geschäftsführer Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann sowie Frau Lilia Nacke sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH hat am 04. Dezember 2008 mit der Emittentin einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der durch Vereinbarung vom 20. Dezember 2010 abgeändert wurde.

Im Dezember 2010 hat die Emittentin 100% der Anteile an der Global Konzept GmbH übernommen. Diese Gesellschaft soll bei Bauvorhaben der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe die Generalübernahme, Durchführung sowie die Betreuung übernehmen. Die Global Konzept GmbH hat ihren Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel) und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nr. HRB 6672 eingetragen. Das Stammkapital beträgt Euro 25.000,-. Die Geschäftsführer Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Robert Hartmann sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die Emittentin hat mit der Global Konzept GmbH am 04. Dezember 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der mit Vereinbarung vom 20. Dezember 2010 geändert wurde.

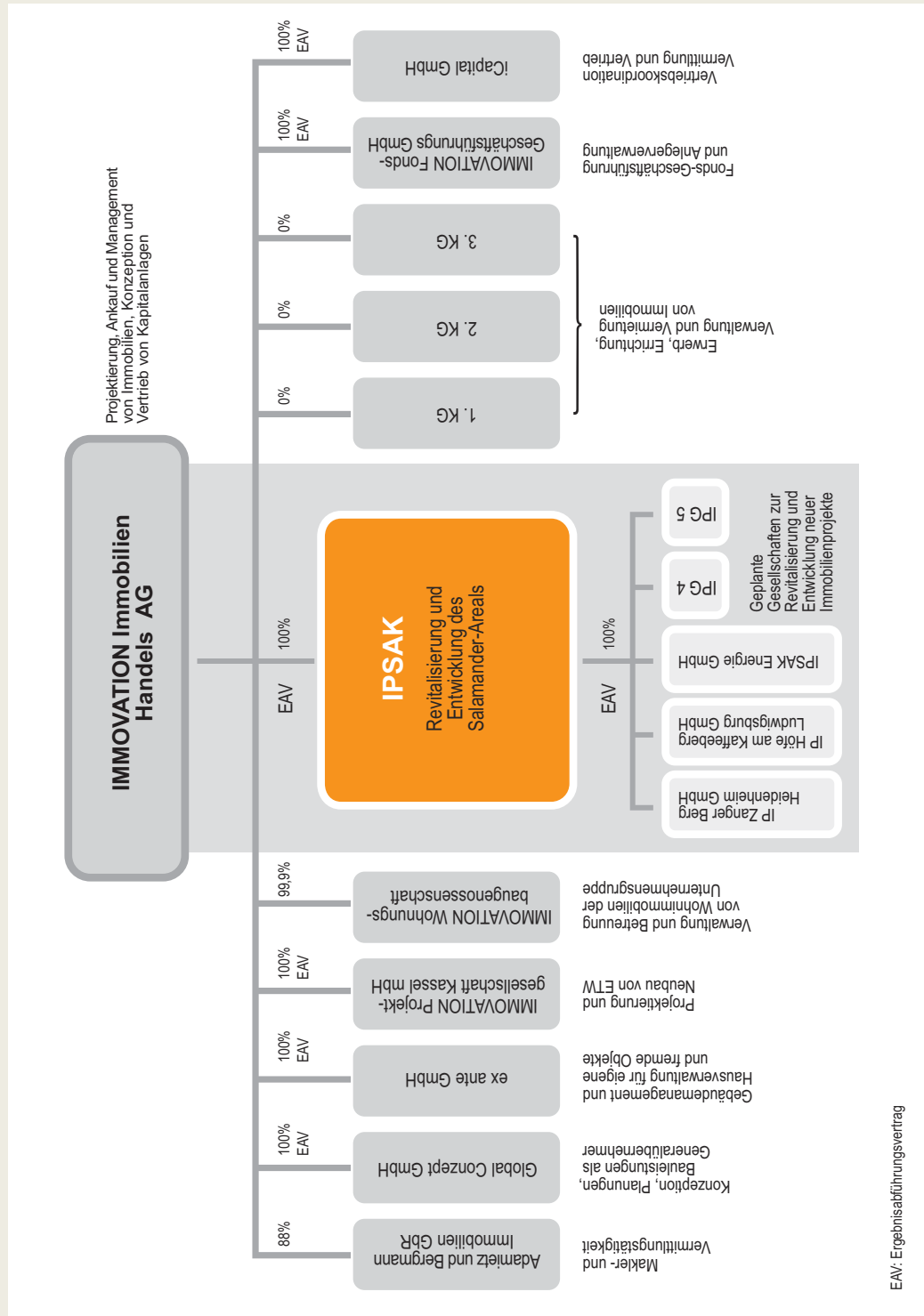
Die IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH (vormals firmierend als IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH) ist ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH hat ihren Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel) und ist unter der Nr. HRB 15340 bei dem Amtsgericht Kassel eingetragen. Das Stammkapital beträgt Euro 25.000,-. Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Durchführung von Bauvorhaben im Sinne des § 34 c Nr. 4 GewO sowie Handel mit Immobilien. Die Geschäftsführer Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Frau Lilia Nacke sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die Emittentin hat mit der IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH am 07. November 2011 einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Darüber hinaus ist die Emittentin noch zu 99,9% an der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG beteiligt. Die weiteren 0,1% werden von den Gründungsgesellschaftern gehalten. Diese hat ihren Sitz in München (Geschäftsanschrift: Ohmstraße 13, 80802 München) und ist unter der Nr. 2532 beim Genossenschaftsregister der Stadt München eingetragen. Die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft liegt in der Verwaltung und Betreuung von Wohnimmobilien der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe.

Die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG beteiligt sich in Form der Stillen Gesellschaft in Höhe von Euro 400.000,- projektbezogen auf bestimmte Immobilien an der Emittentin. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen den beiden Parteien am 20. Oktober 2007 geschlossen und durch Nachträge vom 14. Mai 2012 und vom 30. Juni 2012 ergänzt. Die Laufzeit der stillen Beteiligung ist aufgrund dieser Vereinbarung nicht begrenzt und die Zinsen betragen ab dem 01. Januar 2012 4% p.a. bezogen auf den Beteiligungsbetrag. Die Zinsen werden endfällig gezahlt.

Als letztes hält die Emittentin 88% an der Adamietz und Bergmann Immobilien GbR. Diese hat ihren Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel). Die Gesellschaft übernimmt Makler- und Vermittlungstätigkeiten für die IMMOVATION AG Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus hält die Emittentin derzeit keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Sie ist ein Konzernunternehmen, aber nicht verpflichtet einen Konzernabschluss zu erstellen.



Kapitalausstattung

Grundkapital

Das gezeichnete Grundkapital der Gesellschaft beträgt Euro 500.000,- und ist eingeteilt in 250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils Euro 2,-.

Der Aktionär Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann hat Aktien in voller Höhe des Grundkapitals, also von 250.000 Inhaberaktien zu je Euro 2,- übernommen.

Das gezeichnete Kapital wurde in voller Höhe zur freien Verfügung des Vorstands eingezahlt.

Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Die Hauptmerkmale der Anteile sind:

- Informations- und Kontrollrecht
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Hauptversammlung
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Recht zur Übertragung der Aktien
- Einlagepflicht
- gesellschaftsrechtliche Treuepflicht

Ermächtigung(en) zu Kapitalmaßnahmen

Die Hauptversammlung vom 26. Juli 2013 hat beschlossen, dass der Vorstand ermächtigt ist, einmalig oder mehrmalig Genussrechte zu den in diesem Prospekt beschriebenen Konditionen gegen die Einzahlung von Genussrechtskapital im Gesamtnennbetrag von Euro 50.000.000,- zu gewähren. Die Genussrechte können auf den Inhaber und/oder auf den Namen lauten. Hierbei steht den Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht zu.

Dabei stehen den Genussrechts-Inhabern gesetzlich zwingend keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung zu.

Angaben über durchgeführte Vermögensanlagen

Die Emittentin hat bereits vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung im Januar 2004 emittiert. Der Ausgabebetrag erfolgt zu einem Nennwert von Euro 10,-. Die Grundausschüttung betrug 7% p.a. des Nennbetrages. Darüber hinaus waren die Genussrechte quotal an 45% des auszuschüttenden Jahresergebnisses der IMMOVATION Immobilien Handels AG beteiligt. Eine Kündigung der Genussrechte ist laufzeitabhängig möglich, wobei die Kündigungsfristen unterschiedlich geregelt sind. Insgesamt wurden, inklusive Nachzeichnungen, bis zum Platzierungsende der 1. Tranche, am 31. Dezember 2008, ca. 26 Millionen Euro Genussrechtskapital platziert.

Mit Verkaufsprospekt mit Stand vom 19. Dezember 2008 in der Fassung des ersten Nachtrages vom 21. September 2011 hat die Emittentin Genussrechte mit der Emissionsbezeichnung "2. Tranche" emittiert. Diese waren vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung. Der Ausgabebetrag erfolgte zu einem Nennwert von Euro 10,- pro Genussrecht. Die Mindestvertragsdauer betrug nach Wahl des Anlegers ein, drei oder fünf Jahre.

Nach dem Nachtrag vom 21. September 2011 konnte der Anleger nur noch zwischen einer Mindestvertragslaufzeit von drei oder fünf Jahren wählen. Die Grundausschüttung war in Höhe von 7% p.a. des Nennwertes in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungsansprüchen Dritter festgeschrieben. Des Weiteren hatten die Anleger zuzüglich zur Grundausschüttung mindestvertragslaufzeitabhängig einen Anspruch auf eine Überschussbeteiligung in Höhe von bis zu maximal 3% p.a. Die Gewinnausschüttung erfolgte jeweils zum 31. Juli. Die Genussrechte der 2. Tranche wurden zum 31. Dezember 2012 ausplatziert. Insgesamt wurden bis zu diesem Zeitpunkt ca. Euro 52 Millionen Genussrechtskapital inklusive Nachzeichnungen platziert.

Darüber hinaus fungierte die IMMOVATION Immobilien Handels AG als Anbieterin von weiteren Vermögensanlagen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

Bezugsrechte, Übernahmegarantien

Weitere Kapitalien bestehen nicht. Wertpapiere, die ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Aktien einräumen, sind nicht im Umlauf. Auch Übernahmegarantien bestehen nicht.

Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emission behält sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG vor, weitere Vermögensanlagen oder Wertpapiere anzubieten.

Gesellschafter/Aktionäre

Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (nachfolgend auch Aktionär) ist Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

Der alleinige Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von Euro 500.000,- (Gesamtbetrag) in Form von auf den Inhaber lautenden Aktien insgesamt gezeichnet und eingezahlt.

Der Aktionär ist unter der Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel geschäftsansässig.

Organe der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Allgemeines

Die Organe (Entscheidungsträger/Gremien) der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung.

Vorstand

Aufgaben

Der Vorstand nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Aktiengesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet der Vorstand über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz. Weitere Einzelheiten, wie etwaige Zustimmungsvorbehalte für Leitungsmaßnahmen, können durch die Satzung bzw. den Aufsichtsrat geregelt werden.

Satzungsregelung

Der Vorstand der Emittentin besteht gemäß ihrer Satzung grundsätzlich aus einer oder mehreren Personen.

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstands der Emittentin sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Herr Robert Hartmann und Frau Lilia Nacke. Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB im Rahmen des § 112 AktG befreit. Die Mitglieder des Vorstands der Emittentin sind unter der Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, geschäftsansässig.

Aufsichtsrat**Aufgaben**

Der Aufsichtsrat wird von der Hauptversammlung gewählt und hat die vornehmliche Aufgabe, den Vorstand im Rahmen seiner Kompetenzen zu überwachen, gleichzeitig aber auch zu beraten und zu unterstützen. Er beschließt außer den sonst in der Satzung und den gesetzlich genannten Fällen insbesondere über:

- die Bestellung und Abberufung sowie die Anstellungsbedingungen der Vorstandsmitglieder;
- Geschäftsordnung für den Vorstand;
- Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers.

Satzungsregelung

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht gemäß ihrer Satzung aus mindestens drei Mitgliedern.

Aufsichtsratsmitglieder

Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin sind:

1. Frau Dr. Heidemarie Krüger
- Vorsitzende -
2. Herr York Hilgenberg
- Stellvertretender Vorsitzender -
3. Herr Stefan Griesel
- Stellvertretender Vorsitzender -

Der Aufsichtsrat wählt jährlich in einer im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung abzuhaltende 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.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin sind unter der Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, geschäftsansässig.

Hauptversammlung

In der Hauptversammlung sind 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.

Abschlussprüfer

Abschlussprüfer, der den Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2012 geprüft hat, ist Herr Dipl.-Kfm. Wolfgang Annecke, Wirtschaftsprüfer. Der Abschlussprüfer ist unter der Geschäftsanschrift Bahnhofstraße 42a, 34369 Hofgeismar geschäftsansässig. Der Bestätigungsvermerk ist in seinem vollen Wortlaut auf Seiten 95f. abgedruckt.

Erfahrung und Kompetenz des Managements

Herr 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). Von 1995 bis 2004 war er als 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 gründete 1996 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.

Herr Robert Hartmann (Vorstand)

Robert Hartmann, geboren am 27. März 1975 in Wolfhagen ist ledig und hat keine Kinder. Er studierte nach dem Abitur in Kassel und nach Ableistung des Wehrdienstes Rechtswissenschaften in Kiel und in Münster. Er schloss das Studium im Jahr 2000 mit dem ersten Staatsexamen ab. Den juristischen Vorbereitungsdienst leistete er u.a. in Dresden, Halle und Dessau ab und machte 2002 das zweite juristische Staatsexamen. Herr Hartmann absolvierte ferner ein verwaltungswissenschaftliches Ergänzungsstudium an der Universität für Verwaltungswissenschaften in Speyer.

2003 begann Herr Hartmann als Rechtsanwalt in der Kanzlei Philipp & Kollegen in Bad Nauheim. Mit dem Tätigkeitsschwerpunkt im Verwaltungs- und Immobilienrecht und der außergerichtlichen und gerichtlichen Interessenvertretung wurde ihm 2007 der Titel "Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht" verliehen. In Zusammenarbeit mit dem örtlichen Haus- und Grundbesitzerverein beriet Herr Hartmann die Mitglieder in allen Fragen des Grundstücks-, Bau-, Miet- und Wohnungseigentumsrechts und hielt auch entsprechende Vorträge. Ab dem Jahr 2008 betreibt Herr Hartmann seine eigene Kanzlei in Göttingen mit dem Schwerpunkt des Immobilienrechts. Nebenbei war er als Dozent für die Johanniter-Unfallhilfe e.V. als Dozent tätig.

Herr Hartmann ist seit Ende 2012 in der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe als Justiziar tätig. Aufgrund seiner speziellen Kenntnisse und Fähigkeiten im Bereich des Immobilien- und Baurechts wurde er im Juli 2013 in den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG berufen.

Frau Lilia Nacke (Vorständin)

Frau Lilia Nacke wurde am 26. Mai 1983 geboren, ist verheiratet und Mutter eines Sohnes.

Nach dem Abschluss der Schule begann Frau Nacke eine dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau (IHK) bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt in Kassel.

Nach dem Ende der Ausbildung wurde sie im August 2009 als Leiterin der Hausverwaltung der Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH - einem Unternehmen der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe - eingestellt. In dieser Funktion war sie verantwortlich für die Einführung und den Aufbau strukturierter Arbeitsabläufe zur Verwaltung des gesamten Immobilienbestandes und der Mieterangelegenheiten der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe.

Im Rahmen des Managements für das Großprojekt zur Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim wirkte Frau Nacke maßgeblich an der Vertragsgestaltung für gewerbliche Mieter mit. Außerdem baute sie das System des unternehmenseigenen Forderungsmanagements und der Mieterverwaltung auf. Zu Ihren Aufgaben gehört darüber hinaus die Betriebskostenkalkulation für das gesamte Areal und das Vorbereiten des Jahresabschlusses.

Aufgrund Ihrer profunden Fachkenntnisse und der besonderen Fähigkeiten zur Führung ihrer Mitarbeiter wurde Frau Nacke im August 2011 zur Geschäftsführerin der Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH bestellt. Darüber hinaus ist sie für das Personalmanagement der gesamten Unternehmensgruppe mitverantwortlich tätig. Die nachgewiesenen besonderen Management-Fähigkeiten von Frau Nacke führten im 2. Quartal 2012 zu ihrer Berufung in den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

Frau Dr. Heidemarie Krüger (Aufsichtsratsvorsitzende)

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 Vollversammlungsmittglied 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 Wettbewerbsjuries und als ehrenamtliche Richterin am Arbeitsgericht Kassel sowie weitere Vereins- und Verbandsmitgliedschaften.

Herr York Hilgenberg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

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.

Herr Stefan Griesel (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Stefan Griesel wurde am 05. April 1973 in Gehrden (Kreis Hannover) geboren, ist verheiratet und Vater eines Kindes. Nach seinem Abitur im Jahr 1992 absolvierte er eine Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Landesbank Hessen-Thüringen-Girozentrale, Frankfurt/M.

Parallel zu einem Traineeprogramm im Firmen- & Immobilienkreditgeschäft sowie für Spezialfinanzierungen studierte er ab 1994 Betriebswirtschaftslehre an der Johann-Wolfgang-Goethe Universität in Frankfurt/M. 1996 wechselte er zur Georg-August-Universität in Göttingen und studierte Rechts- und Sozialwissenschaften. Im Jahr 2005 schloss er das Studium mit dem 1. juristischen Staatsexamen als Diplom-Jurist erfolgreich ab.

Mit einem Referendariat am Landgericht Kassel, dem Amtsgericht Kassel sowie der Staatsanwaltschaft Kassel, setzte Stefan Griesel ab 2006 seine Ausbildung fort und schloss sie mit dem 2. juristischen Staatsexamen ab.

Während seines Studiums gründete Herr Griesel 1998 die Griesel Consult GbR, in der er bis heute als Unternehmensberater tätig ist. Seine Beratungsschwerpunkte sind Sanierungs- & Turn-Around-Management, Existenzgründung und -aufbau, Marketingmanagement und Finanzierung.

In den Jahren 2008 bis 2011 war Stefan Griesel darüber hinaus als Jurist in der Bürogemeinschaft Heerich-Pilger, Poetzsch & Griesel in Calden tätig bevor er im Jahr 2011 Partner der Sozietät Tippelt, Keuneke, Baum in Kassel wurde. Für die Sozietät war er bis August 2013 aktiv. Nach seinem Ausscheiden gründete er eine eigene Rechtsanwaltskanzlei. Seine Beratungsschwerpunkte sind Zivil-, Wirtschafts-, Bau- und Architekten-, Erb-, Bank-, Kapitalmarktrecht sowie Vertragsgestaltung.

Während seiner beruflichen Tätigkeit ist Herr Griesel darüber hinaus Dozent für Wirtschaftsrecht & Gewerblichen Rechtsschutz an der Akademie für Absatzwirtschaft Kassel e.V. sowie Dozent für Arbeitsrecht an der Fachschule für Technik Kassel e.V..

§ 4 Satz 2 Hs. 2 VermVerkProspV

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes.

§ 4 Satz 3 VermVerkProspV

Bei der angebotenen Vermögensanlage erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Herrn Lars Bergmann steht als Mitglied des Vorstands Gewinnbeteiligungen, Entnahmenrechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 120.000,- insgesamt zu. Herrn Lars Bergmann stehen als Alleinaktionär der Emittentin Dividendenrechte, die nicht von den Regelungen des Aktiengesetzes abweichen, zu. Diese umfassen auch ein mittelbares Dividendenrecht als mittelbarer Gesellschafter der iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der Emittentin, die den Vertrieb der Genussrechte übernehmen wird. Aufgrund eines mit der Emittentin abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages, führt die iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH ihr Ergebnis 100%ig an die Emittentin ab. Darüber hinaus steht Herrn Lars Bergmann als Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Es sind keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen des Gesellschafters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 VermVerkProspV

Eine Angabe über jede ausländische Verurteilung des Gesellschafters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wegen einer Straftat, die mit den in Nummer 4 genannten Straftaten vergleichbar ist, unter der Angabe der Art und Höhe der Strafe, entfällt, da der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Deutscher war.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6a VermVerkProspV

Über das Vermögen des Gesellschafters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6b VermVerkProspV

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 VermVerkProspV

Es wurde keine Erlaubnis des Gesellschafters zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

§ 7 Absatz 1 Satz 2 VermVerkProspV

Nach der Vorschrift des § 7 Absatz 1 Satz 2 VermVerkProspV entfallen aufgrund des über zehnjährigen Bestehens des Unternehmens die Angaben zum Namen und zur Geschäftsanschrift bzw. zu Firma und Sitz des Gründungsgesellschafters, zur Art und Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und eingezahlten Einlagen sowie zu Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschaftern insgesamt zustehen. Darüber hinaus kann auf Angaben zu Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat

nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten sind, verzichtet werden. Ebenso entfallen Angaben über jede ausländische Verurteilung wegen einer Straftat, die mit den oben genannten vergleichbar ist. Ferner entfallen Angaben darüber, ob über das Vermögen eines Gründungsgesellschafters innerhalb der letzten fünf Jahre ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde sowie ob ein Gründungsgesellschafter innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig war, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde sowie Angaben über frühere Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt.

§ 7 Absatz 2 Nr. 1 bis 3 VermVerkProspV

Der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann ist Alleingesellschafter der Emittentin, deren Tochterunternehmen iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH den Vertrieb der mit dieser Genussrechts-Beteiligung angebotenen Genussrechte durchführen wird. Darüber hinaus ist der Gründungsgesellschaft und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

§ 7 Absatz 3 VermVerkProspV

Der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann ist Geschäftsführer der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, die den Vertrieb der angebotenen Genussrechte übernehmen wird. Darüber hinaus ist Herr Lars Bergmann Geschäftsführer bei der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, der Global Concept GmbH, der Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, der IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel GmbH, der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH und der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, die im Rahmen der Konzernstruktur bei der Projektierung, der Errichtung sowie auch des Managements von Immobilienobjekten/-projekten Lieferungen und/oder Leistungen erbringen. Darüber hinaus ist das Gründungsmitglied und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

§ 7 Absatz 4 Nr. 1 bis 3 VermVerkProspV

Der Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital und erbringt keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Der Emittentin wurde von der Stadt Kassel die Erlaubnis nach § 34c GewO und von der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg die Erlaubnis nach § 34f GewO erteilt. Sollte eine dieser Erlaubnisse oder beide aufgehoben werden, könnte die Emittentin keine Kapitalanlagen selbst mehr vertreiben. Dies könnte eine Einschränkung ihrer Geschäftstätigkeit in diesem Bereich nach sich ziehen. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es sind keine Gerichts- oder Schieds- und Verwaltungsverfahren anhängig, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können.

§ 9 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 VermVerkProspV

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission allein ausreichend. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

§ 9 Absatz 1 Satz 2 VermVerkProspV

Änderungen der Anlagestrategie, des Anlageziels oder Anlagepolitik sowie der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Eine Änderung der Anlagestrategie, des Anlageziels sowie der Anlagepolitik könnte nur durch einen entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin mit einfacher Mehrheit erfolgen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen noch der Anbieterin, dem Gründungsgesellschafter, dem Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, den Mitgliedern des Vorstands der Emittentin und den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Emittentin das Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu.

§ 9 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

§ 9 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben.

§ 9 Absatz 2 Nr. 5 VermVerkProspV

Der Emittentin wurde von der Stadt Kassel die Erlaubnis nach § 34c GEwO und von der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg die Erlaubnis nach § 34f GEwO erteilt. Sollte eine dieser Erlaubnisse oder beide aufgehoben werden, könnte die Emittentin keine Kapitalanlagen selbst mehr vertreiben. Dies könnte zu einer Einschränkung ihrer Geschäftstätigkeit in diesem Bereich führen. Darüber hinaus sind keine weiteren behördlichen Genehmigungen erforderlich und liegen daher nicht vor.

§ 9 Absatz 2 Nr. 6 VermVerkProspV

Die Emittentin hat noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

§ 9 Absatz 2 Nr. 7 VermVerkProspV

Nach Kenntnis der Anbieterin und der Emittentin existieren keine Bewertungsgutachten.

§ 9 Absatz 2 Nr. 8 VermVerkProspV

Es wurden und werden zur Realisierung der Anlagestrategie durch die Prospektverantwortliche, die Anbieterin, den Gründungsgesellschafter, den Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die Mitglieder des Vorstands der Emittentin und den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Emittentin keine Lieferungen oder Leistungen erbracht.

§ 10 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Eine Zwischenübersicht zum 30. September 2013 ist auf den Seiten 96 bis 98 des Prospektes dargestellt.

§ 10 Absatz 2 VermVerkProspV

Die Emittentin ist zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nicht verpflichtet.

§ 10 Absatz 3 VermVerkProspV

Wesentliche Änderungen der Angaben im aufgestellten und geprüften Jahresabschluss und Lagebericht oder der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten sind, bestehen nicht.

§ 12 Abs. 6 i.V.m. § 12 Abs. 1 bis 4 VermVerkProspV

Da die Emittentin, die Anbieterin und die Prospektverantwortliche der vorliegenden Vermögensanlage identisch sind, beziehen sich die nachfolgenden Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Vorstandes, des Beirats und des Aufsichtsrates der Emittentin auch auf die Mitglieder des Vorstandes, des Beirates und des Aufsichtsrates der Anbieterin und der Prospektverantwortlichen.

§ 12 Absatz 1 Nr. 1 VermVerkProspV

Einen Beirat bzw. weitere Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet. Zwischen den Mitgliedern des Vorstands der Emittentin besteht keine Funktionstrennung.

§ 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Dem Mitglied des Vorstands der Emittentin Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 120.000,- insgesamt zu.

Dem Mitglied des Vorstands der Emittentin Herrn Robert Hartmann stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 67.200,- insgesamt zu.

Dem Mitglied des Vorstands der Emittentin Frau Lilia Nacke stehen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Darüber hinaus stehen ihnen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Dem Mitglied des Aufsichtsrat der Emittentin Frau Dr. Heidemarie Krüger stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 10.000,- insgesamt zu.

Dem Mitglied des Aufsichtsrat der Emittentin Herrn York Hilgenberg stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 5.000,- insgesamt zu.

Dem Mitglied des Aufsichtsrat der Emittentin Herrn Stefan Griesel stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 10.000,- insgesamt zu

Darüber hinaus stehen ihnen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

§ 12 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es sind keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen eines Mitglieds des Vorstands der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung für die Mitglieder des Vorstandes in einem Führungszeugnis enthalten. Die Führungszeugnisse sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

Es sind keine Eintragungen, die in Bezug auf Verurteilungen eines Mitglieds des Aufsichtsrats der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung für die Mitglieder des Aufsichtsrats in einem Führungszeugnis enthalten. Die Führungszeugnisse sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate.

§ 12 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Eine Angabe über jede ausländische Verurteilung eines Mitglieds des Vorstands der Emittentin wegen einer Straftat, die mit den in Nummer 3 genannten Straftaten vergleichbar ist, unter Angabe der Art und Höhe der Strafe, entfällt, da die Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Deutsche waren.

Eine Angabe über jede ausländische Verurteilung eines Mitglieds des Aufsichtsrats der Emittentin wegen einer Straftat, die mit den in Nummer 3 genannten Straftaten vergleichbar ist, unter Angabe der Art und Höhe der Strafe, entfällt, da die Mitglieder des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Deutsche waren.

§ 12 Absatz 1 Nr. 5a VermVerkProspV

Über das Vermögen eines Mitglieds des Vorstands der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Über das Vermögen der Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

§ 12 Absatz 1 Nr. 5b VermVerkProspV

Die Mitglieder des Vorstands der Emittentin waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

§ 12 Absatz 1 Nr. 6 VermVerkProspV

Es wurde keine frühere Erlaubnis eines Mitglieds des Vorstands der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

Es wurde keine frühere Erlaubnis eines Mitglieds des Aufsichtsrats der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

§ 12 Absatz 2 Nr. 1 bis 3 VermVerkProspV

Das Mitglied des Vorstandes Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann ist Geschäftsführer der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, die den Vertrieb der angebotenen Genussrechte übernehmen wird. Darüber hinaus ist Herr Lars Bergmann Geschäftsführer bei der Adamietz und Bergmann Immobilien GbR, der Global Concept GmbH, der Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, der IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel GmbH, der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH und der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, die im Rahmen der Konzernstruktur bei der Projektierung, der Errichtung sowie auch des Managements von Immobilienobjekten/-projekten Lieferungen und/oder Leistungen erbringen.

Darüber hinaus sind die Mitglieder des Vorstands der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben oder die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben oder die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

§ 12 Absatz 3 VermVerkProspV

Das Mitglied des Vorstandes Herr Dipl.Kfm. Lars Bergmann ist Alleingesellschafter der Emittentin, deren Tochterunternehmen iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH den Vertrieb der mit dieser Beteiligung angebotenen Genussrechte durchführen wird. Darüber hinaus sind die Mitglieder des Vorstands der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben oder die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben oder die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

§ 12 Absatz 4 Nr. 1 bis 3 VermVerkProspV

Die Mitglieder des Vorstands der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, stellen der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln der Emittentin kein Fremdkapital sowie erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, stellen der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln der Emittentin kein Fremdkapital sowie erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

§ 12 Absatz 5 VermVerkProspV

Es gibt keinen Treuhänder.

§ 12 Absatz 6 VermVerkProspV

Es gibt keinen weiteren Anbieter, weitere Prospektverantwortliche und solche Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

§ 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Grundlage für Prospektangaben

Die Prospektierung erfolgte anhand der im Gesetz über Vermögensanlagen (Vermögensanlagengesetz - VermAnlG) sowie in der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV) niedergelegten Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Vermögensanlagen und wurde um weitere angebotsspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risikobelehrungen ergänzt.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat bei der Entscheidung über die Billigung des Verkaufsprospekts nur eine Prüfung auf Vollständigkeit einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen vorgenommen. Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt.

Einsichtnahme in Unterlagen

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

Umfang der Prospekthaftung

Auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben bzw. fehlendem Prospekt und unrichtigem Vermögensanlagen-Informationsblatt finden die §§ 20ff. Vermögensanlagengesetz Anwendung.

Derartige Ansprüche sind auf die Höhe und Rückzahlung der tatsächlich geleisteten Einlagen und die Erstattung der mit dem Erwerb der Vermögensanlage verbundenen üblichen Kosten beschränkt. Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2012

Bilanz der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.300,00	1.300,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		12.498,50	14.518,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.521.129,20		8.066.129,20
2. Beteiligungen	0,00		400.000,00
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	13.371.129,20	1.850.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.135.549,05		5.701.516,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	29.359.162,55	31.494.711,60	30.161.279,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	81.984,45		72.286,88
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	832.907,95		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	830.000,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	695.000,00		0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.500.778,33		3.454.107,51
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.461.836,83		2.659.051,97
7. sonstige Vermögensgegenstände	5.067.993,04	12.470.500,60	3.313.178,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		7.369.187,98	3.823.199,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.903.493,54	5.369.632,67
		70.622.821,42	64.886.200,11

Bilanz der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2012

PASSIVA	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		55.000,00	55.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		1.421,00	1.421,00
IV. Bilanzgewinn		61.865,84	49.051,01
B. Genusssrechtskapital		52.488.429,00	42.324.179,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	155.567,85		225.143,26
2. sonstige Rückstellungen	38.979,53	194.547,38	88.313,58
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.342.300,00		13.010.438,68
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	258.984,75		3.872.178,45
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.501,63		202.993,13
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.516,57		19.622,32
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.646.796,24		1.304.600,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	3.821.779,84	17.310.879,03	3.233.259,68
E. Rechnungsabgrenzungsposten		10.679,17	0,00
		70.622.821,42	64.886.200,11

**Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOVATION Immobilien HandelsAG
vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	10.983.097,96	2.225.579,64
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.219.936,49	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge	273.785,19	625.255,92
4. Gesamtleistung	5.036.946,66	2.850.835,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	942.066,98	935.539,58
6. Rohergebnis	4.094.879,68	1.915.295,98
7. Personalaufwand	297.244,30	289.321,35
8. Abschreibungen	15.356,59	2.129,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.523.227,39	1.029.078,53
10. Erträge aus Beteiligungen	1.006.582,56	0,00
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	1.180.681,35	3.454.164,51
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83.667,75	71.623,41
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.439.682,94	3.725.578,36
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	36.893,45	19.622,32
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.234.691,29 -	1.801.459,78 -
16. außerordentliche Aufwendungen	971,84	125.000,00
17. außerordentliches Ergebnis	971,84 -	125.000,00 -
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	38.174,00	233.860,71
19. sonstige Steuern	1.446,00	0,00
	39.620,00	233.860,71
20. Jahresüberschuss	12.814,83	16.493,63
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	49.051,01	32.557,38
22. Bilanzgewinn	61.865,84	49.051,01

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2012 Euro
	Stand 01.01.2012 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00
II. Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.957,54	0,00	0,00	0,00	29.957,54
Summe Sachanlagen	29.957,54	0,00	0,00	0,00	29.957,54
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.066.129,20	3.455.000,00	0,00	0,00	11.521.129,20
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00
4. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
Summe Finanzanlagen	10.316.129,20	3.455.000,00	0,00	400.000,00	13.371.129,20
Summe Anlagevermögen	10.347.386,74	3.455.000,00	0,00	400.000,00	13.402.386,74

Abschreibungen

Stand 01.01.2012 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2012 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2012 Euro	Stand 31.12.2011 Euro
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
0,00	0,0	00,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
15.439,54	2.019,50	0,00	0,00	17.459,04	0,00	12.498,50	14.518,00
15.439,54	2.019,50	0,00	0,00	17.459,04	0,00	12.498,50	14.518,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.521.129,20	8.066.129,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	1.850.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.371.129,20	10.316.129,20
15.439,54	2.019,50	0,00	0,00	17.459,04	0,00	13.384.927,70	10.331.947,20

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

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. Ergänzend wurden erstmals die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewendet. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst (§ 265 Abs. 2 HGB). Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen. (§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft, da die Größenklassen für eine mittelgroße Kapitalgesellschaft nicht an den Abschlussstichtagen von zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschritten werden (§ 267 Abs. 4 HGB).

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen.

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** wurden mit Ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen 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.

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 500.000,00. Es ist eingestellt in 250.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 250.000 Aktien.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die das Vorjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 weniger als einem Jahr beträgt Euro 6.568.579,03. Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt Euro 0,00.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Sinne des § 285 Nr. 1b HGB durch Grundschulden sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietforderungen und aus Kaufverträgen mit Enderwerbern der Grundstücke gesichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 10.742.230,00 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren. Es handelt sich dabei um einen Kreditvertrag, der bisher jährlich prolongiert wurde.

In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 1.796.600,00 enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung sowie die prospektierte Gewinnbeteiligung in maximaler Höhe enthalten.

3.2 Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Höchstbetragsbürgschaftshaftung in Höhe von Euro 30.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien HandelsAG & Co. 1. KG
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 1.100.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 400.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen

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		ausgeübter Beruf: Immobilienkaufmann
Herr Dipl.-Ing. Gerald Hofmeister	(ab 1.5.2012 bis 30.6.2013)	ausgeübter Beruf: Bauingenieur
Herr Dipl.-Ing. Peter Mutscher	(ab 1.5.2012 bis 30.6.2013)	ausgeübter Beruf: Bauingenieur
Frau Lilia Nacke	(ab 1.5.2012)	ausgeübter Beruf: Immobilienkauffrau
Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann	(bis 30.04.2012)	ausgeübter Beruf: Architekt

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

4.2 Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

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

Name	Adamietz & Bergmann Immobilien GbR (ab 01.01.2012)
Sitz	Kassel
Rechtsform	GbR

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

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Eigenkapital
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0%	8.758.000,00 Euro
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0%	1.888.295,45 Euro
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0%	645.564,59 Euro
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0%	160.564,59 Euro
iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	38.024,90 Euro
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0%	25.657,55 Euro
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR	88,0%	1.006.582,56 Euro

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 2012 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	5.248.840

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	10.421.100,00
2 Jahre	12.670.461,18
3 Jahre	10.729.022,04
4 Jahre	3.546.017,80
5 Jahre	5.567.628,21
6 Jahre	2.603.242,35
7 Jahre	1.801.615,64
8 Jahre	126.332,57
noch nicht eingezahlt	5.022.980,21
	52.488.400,00

4.5 Anzahl der Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr sind im Unternehmen durchschnittlich 5 Arbeitnehmer beschäftigt.

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Angestellte	3
leitende Angestellte	2

4.6 Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

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

4.7 Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 05. Juli 2013



Lars Bergmann

Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG



Robert Hartmann

Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG



Lilia Nacke

Lilia Nacke

Vorständin der IMMOVATION Immobilien Handels AG

IMMOVATION Immobilien Handels AG Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Dabei steht die IMMOVATION Immobilien Handels 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 Research- und Investitionsschwerpunkte liegen daher hauptsächlich in guten A- und B-Lagen westdeutscher Städte, Gemeinden und Ballungsgebieten.

2. Forschung und Entwicklung

Hier sind keine Angaben erforderlich.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) stellt in seiner Pressemitteilung vom 10. Oktober 2012 (www.bmwi.de, "Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2012") fest, dass sich die deutsche Wirtschaft in einem schwachen europäischen und weltwirtschaftlichen Umfeld als relativ widerstandsfähig erweist. Die wirtschaftliche Erholung in wichtigen Industriestaaten wie den USA und Japan verläuft schleppender als erwartet. Auch für den Euroraum sieht das BMWi eine leichte Rezession, die neben den Peripheriestaaten zunehmend auch die Kernländer betrifft. Dank ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit können sich die deutschen Exporte in diesem Umfeld jedoch behaupten und zeigen eine klar positive Tendenz.

Die wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren zeigen für das zweite Quartal einen verlangsamen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. "Angesichts der zögerlichen Entwicklung der Weltwirtschaft und insbesondere der rezessiven Tendenzen im Euroraum schwächte sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf ab." (Pressemitteilung BMWi, 11.12.2012). Mit dem Jahreswechsel 2012/2013 setzte eine Erholung der Konjunktur ein, die sich im Verlauf des ersten Quartals 2013 weiter verstärkt hat.

"Die Erzeugung im Produzierenden Gewerbe expandierte im April erneut und ist ebenso wie die Nachfrage nach Industriegütern aufwärts gerichtet" (Pressemitteilung BMWi, 11.06.2013).

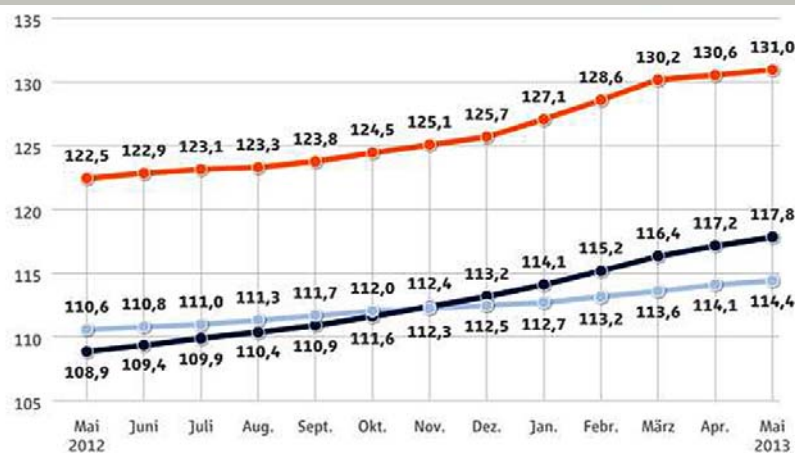
Der Aufwärtstrend der Wirtschaft wird zudem durch das positive Konsumklima gefördert. Im Mai 2013 erreichte der Konsum seinen höchsten Stand seit fast sechs Jahren. "Da die Rahmenbedingungen für den privaten Konsum, wie die positive Lage auf dem Arbeitsmarkt mit relativ hohen Einkommenssteigerungen bei gleichzeitig ruhiger Preisentwicklung, weiterhin freundlich bleiben, dürften die privaten Konsumausgaben im weiteren Jahresverlauf für eine solide Basis der Binnennachfrage sorgen." (Pressemitteilung BMWi, 11.06.2013). Angesichts dieser Entwicklung bleiben auch die Perspektiven für den "robusten deutschen Arbeitsmarkt" nach Einschätzung des BMWi "angesichts der erwarteten konjunkturellen Belebung eher freundlich".

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate ("Immobilien-Investmentmarkt 2012") zufolge gilt Deutschland unter Großanlegern als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Diese Beurteilung setzt sich auch für das Jahr 2013 fort: "Nahezu alle Befragten (99 Prozent) sehen Deutschland auch im Jahr 2013 als attraktiven bis sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments: "Der Ruf des sicheren Hafens für Immobilieninvestments bleibt Deutschland erhalten." (Ernst & Young Real Estate "Immobilien-Investmentmarkt 2013"). Das Preisniveau wird laut Studie für die Segmente Büro, Einzelhandel oder beispielsweise auch Hotel und Logistik, weitgehend stabil bleiben. In Teilsegmenten wie den Wohnimmobilien rechnen die Befragten mit steigenden Preisen, selbst in Nebenlagen.

Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

Mai 2012 bis Mai 2013 (März 2007 entspricht 100)



Quelle: www.immobilienscout24.de, 06.2013

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in Großstädten, folgt dem allgemeinen Trend der Reurbanisierung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2011 09.2011 (Hrsg.), BBSR-Berichte Kompakt "Renaissance der Großstädte - eine Zwischenbilanz"). Viele Wohnungssuchende, gerade die wachsende Zahl der älteren Bürger, favorisieren laut BBSR-Bericht zunehmend die Stadt als Wohnort.

Insbesondere Wohnimmobilien in Deutschland haben sich als Kapitalanlage positiv entwickelt und die Zinsen für Kredite sind vergleichsweise niedrig (<http://news.financescout24.de>, 23.10.2012, "Studie: Immobilien hoch im Kurs"). Dafür sprechen nach unserer Ansicht viele Gründe: Das Einkaufserfordernis erfordert keine langen Anfahrten und der Zugang zu medizinischer Versorgung sowie Kultur- und Freizeitangeboten ist einfacher und vielfältiger. Die steigenden Mobilitätskosten erhöhen zudem die Investitionsbereitschaft für zentrale Lagen.

Dieser Trend spiegelt sich in steigenden Immobilien-Kaufpreisen wider (www.immobilienscout24.de, Immobilienindex, Preisentwicklung 05.2012 - 05.2013).

Eigentumswohnungen sind - ebenso wie die Mieten - im Durchschnitt um 3,1 Prozent teurer als im Jahr 2011 (Wohnpreisspiegel 2012/2013, Immobilienverband Deutschland [IVD] 09.2012). Überdurchschnittliche Preis- und Mietanstiege sind dagegen in den Großstädten, vor allem in begehrten

Lagen mit gutem und sehr gutem Wohnwert, zu beobachten. Von einer Blasenbildung bei Immobilienpreisen kann daher nach Ansicht der IVD-Experten in Deutschland keine Rede sein: "Die Preisanstiege sind Bestandteil eines längst überfälligen Aufholprozesses der deutschen Wohnungsmärkte." Wesentliche Ursachen für die kontinuierlich steigenden Preise sind eine hohe Nachfrage in den Städten und Ballungsräumen bei gleichzeitig geringem Wohnungsangebot sowie niedrige Bauzinsen, die spärliche Anzahl von Neubauten sowie das wachsende Interesse an Immobilien als bewährte Anlageform.

Dieses Interesse spiegelt sich in der Zunahme des Transaktionsvolumens von gewerblichen und privaten Immobilien in Deutschland um rund 1,45 Prozent. Das Volumen wuchs in 2012 gegenüber 2011 um 2,4 Milliarden Euro auf insgesamt 168,24 Milliarden Euro. Dies hat eine Hochrechnung des IVD ergeben, die auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens erstellt wurde.

Wir versuchen, diese Entwicklung für uns zu nutzen, haben jedoch einige für das Geschäftsjahr 2012 geplante Veräußerungen unserer Berliner Immobilien in die Zukunft verschoben, um am Preisanstieg noch teilzuhaben.

2. Geschäftsverlauf

Wir können wieder einmal auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken. Als zufriedenstellend stufen wir dabei insbesondere ein, dass die prospektierte Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in voller Höhe geleistet werden kann, wenngleich das nach Genussrechtszinsen verbleibende Jahresergebnis sich wieder auf niedrigem Niveau einpendelte.

Die Bilanzsumme konnte im Verhältnis von 2011 zu 2012 um ca. 8,8 % auf über 70 Mio. EUR gesteigert werden. Möglich wurde dieses u.a. durch die gute Platzierung der 2. Genussrechts-Tranche allein in 2012 in Höhe von knapp 15 Mio. EUR, wodurch diese Emission zum 31.12.2012 überzeichnet mit einem Gesamtplatzierungsvolumen in Höhe von über 52 Mio. EUR erfolgreich geschlossen werden konnte.

Die Umsatzerlöse konnten in 2012 im Verhältnis zum Vorjahr um ca. 400 % auf knapp 11 Mio. EUR gesteigert werden, hauptsächlich bedingt durch gute Verkäufe von Immobilien, insbesondere der Übergabe der ersten Eigentumswohnungen

an die Nutzer aus dem Bauträgergeschäft der Unternehmensgruppe. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurde um ca. 6,2 Mio. EUR vermindert.

Den in 2012 gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträgen und auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne standen erstmalige Erträge aus Beteiligungen gegenüber. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie die Löhne und Gehälter entsprachen dem Vorjahr.

Die gestiegenen Kosten der Warenabgabe sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren aus dem guten Platzierungsergebnis der 2. Genussrechts-Tranche in 2012.

Die sonstigen Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden kompensiert durch die gesunkenen verschiedenen betrieblichen Kosten, außerordentlichen Aufwendungen sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

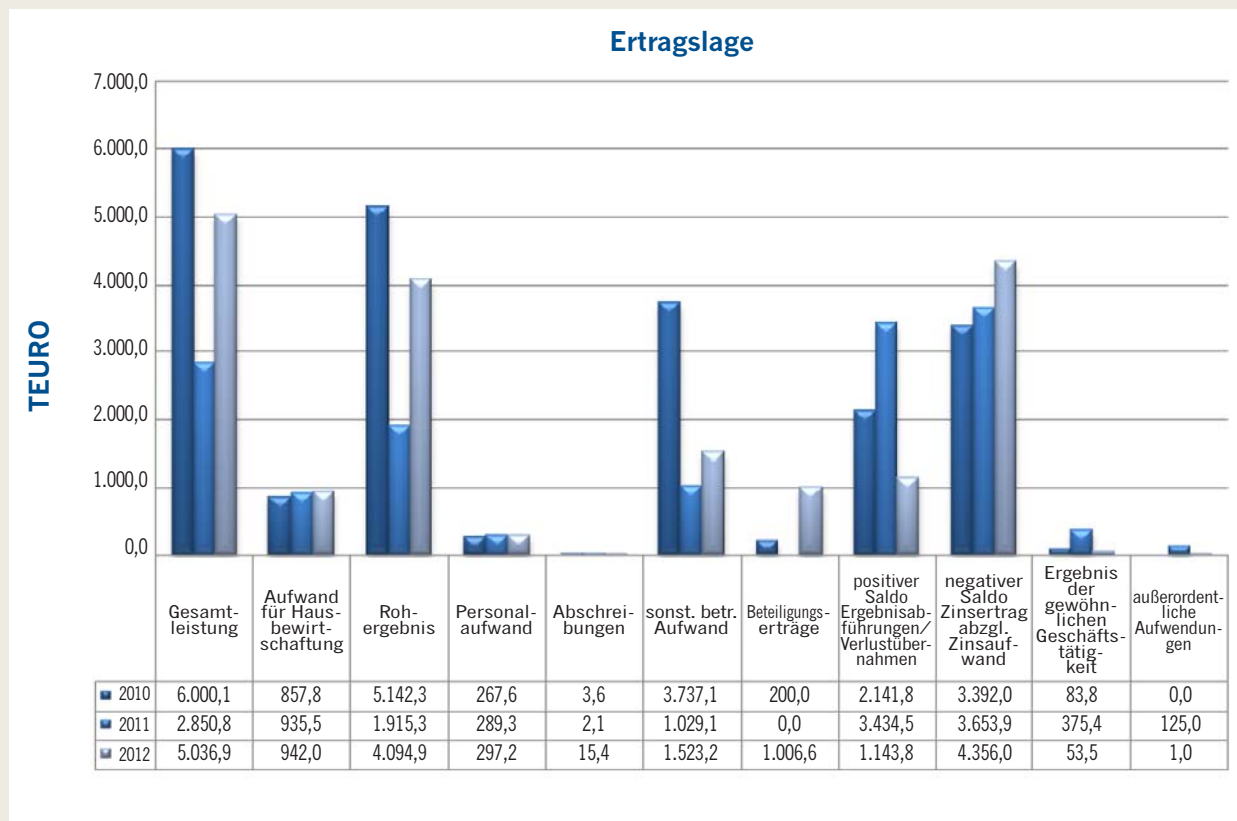
Insgesamt erreichen wir damit - wie im Vorjahr - ein auf niedrigem Niveau stabiles Jahresergebnis in Höhe von 13 TEUR nach Genussrechtszinsen.

3. Lage

Die Lage der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe ist nach wie vor geprägt von unserem operativen Geschäft.

a) Ertragslage

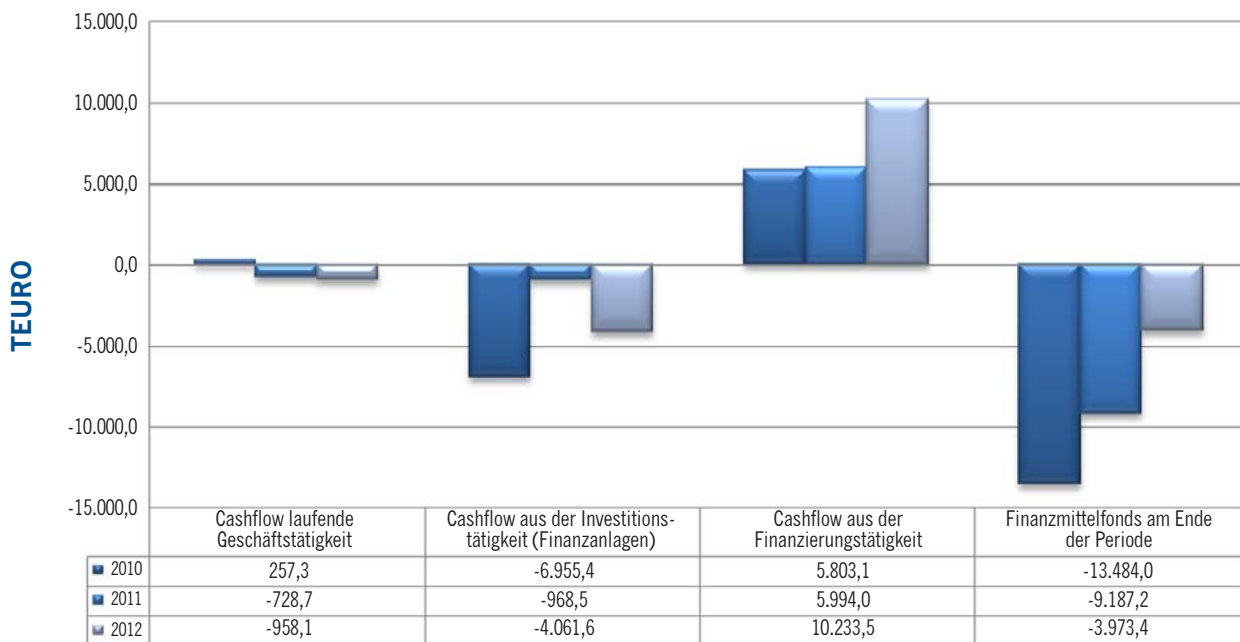
Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen drei Geschäftsjahre (2010-2012) wie folgt dar:



Die Ertragslage wird aufgrund des im Zeitablauf steigenden Genussrechtskapitals auch wesentlich von den Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital beeinflusst.

b) Finanzlage

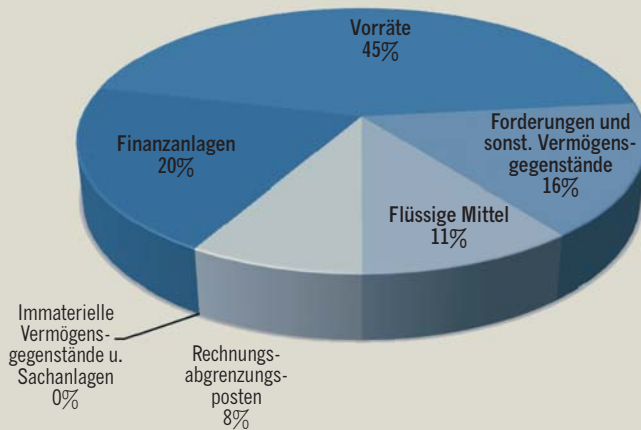
Finanzlage



In der dreijährigen Entwicklung der Finanzlage zeigt sich insbesondere die Verbesserung des Finanzmittelfonds durch die Finanzierung im Wege der Ausgabe des Genussrechtskapitals. Die Investitionstätigkeit besteht außer im Geschäftsjahr 2010, in dem geringfügig in Sachanlagen und EDV investiert wurde, ausschließlich aus der Investition in Finanzanlagen innerhalb des Unternehmensverbundes der IMMOVATION Gruppe.



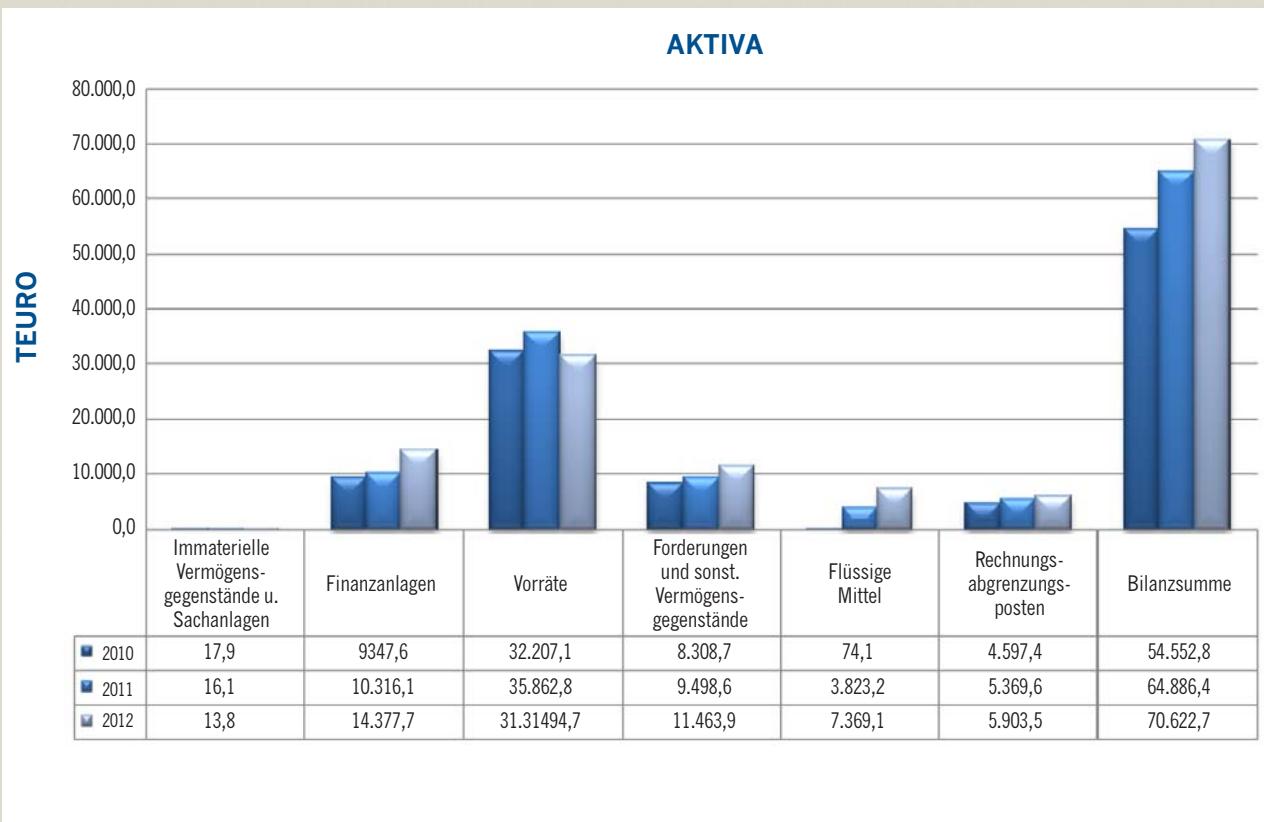
Vermögen 2012



c) Vermögenslage

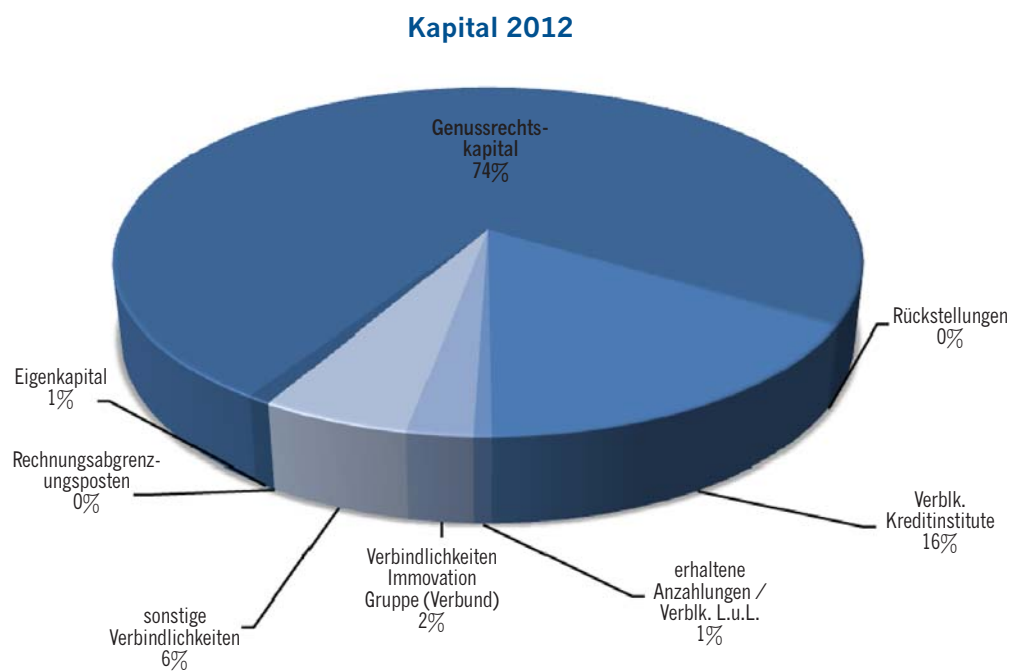
Die Vermögensseite der Bilanz ist geprägt von den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilienbeständen, die mit 45% den wesentlichen Vermögensposten darstellen. Zudem ist die Vermögenslage geprägt von der Investition in operative Unternehmensbeteiligungen (Projektgesellschaften).

Im Zeitablauf der vergangenen drei Abschlussstichtage (2010-2012) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:



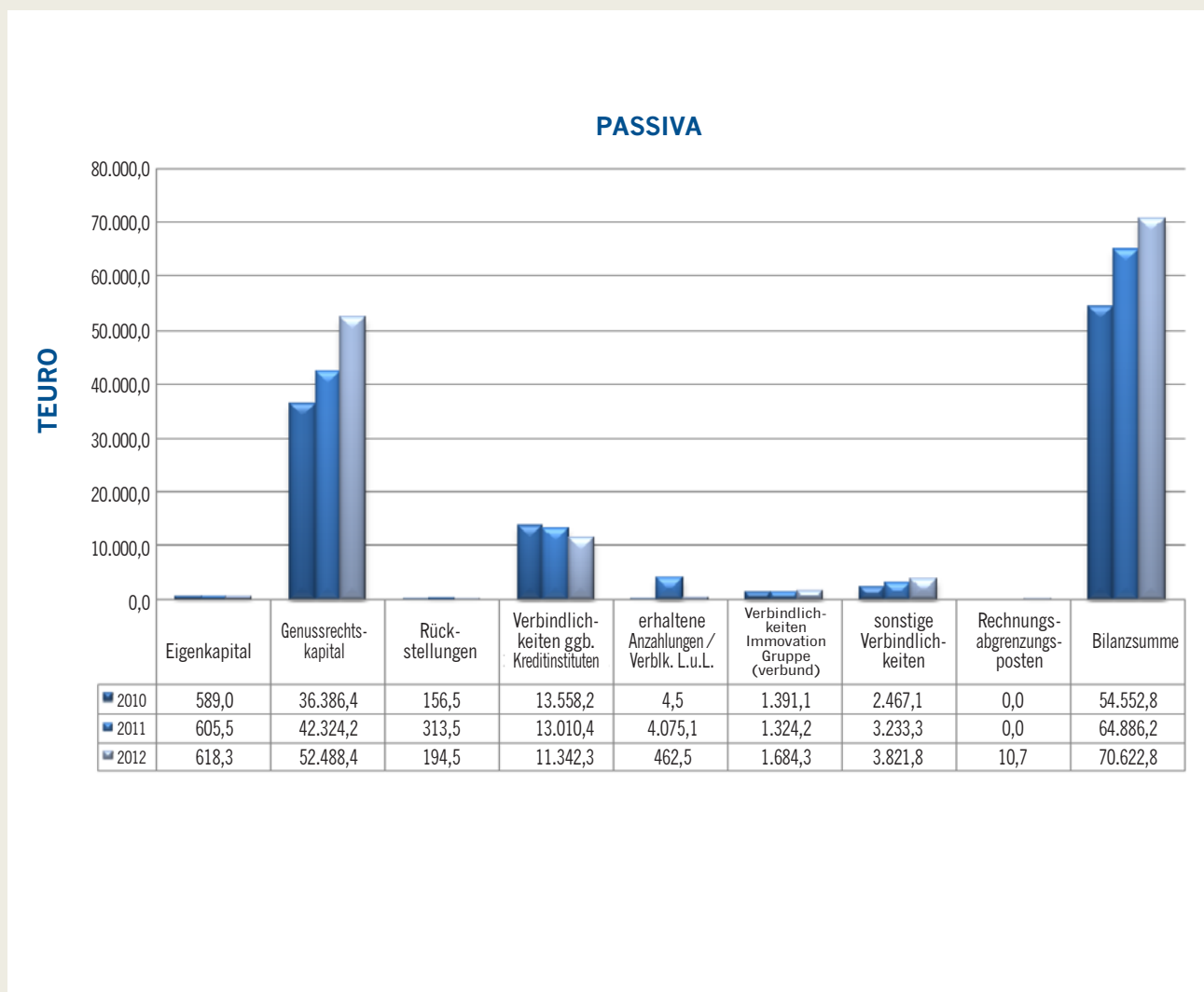
d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur teilt sich zum Abschlussstichtag wie folgt auf:



d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur teilt sich zum Abschlussstichtag wie folgt auf:



III. Nachtragsbericht

Nach Buchungsschluss und Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen.

Im Juni 2013 wurden die Vorstände Herr Dipl.-Ing. Gerald Hofmeister und Herr Dipl.-Ing. Peter Mutscher zum 30.06.2013 aus dem Vorstand abberufen und Herr Rechtsanwalt Robert Hartmann, neben den Vorständen Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Lilia Nacke, per 01.07.2013 durch den Aufsichtsrat der IMMOVATION Immobilien Handels AG in den Vorstand berufen.

IV. Prognosebericht

Um die Entwicklung der Gesellschaft zu unterstützen, werden wir im Vermietungs- und Objektmanagement die Vollvermietung unserer im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien weiterhin anstreben sowie die geplanten Neubau- und denkmalgeschützten Sanierungsprojekte auf dem Areal der ehemaligen Jägerkaserne in der Bosestraße Kassel durchführen und den Abverkauf dieser Neubau- und denkmalgeschützten Sanierungseinheiten zeitnah abschließen.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant.

Die Preise steigen - droht eine Immobilienblase? Die Unternehmensleitung sieht diese Gefahr in Deutschland nicht, da die Preise jahrelang einer Seitwärtsbewegung gefolgt sind und der jetzige Anstieg den Markt positiv belebt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, fehlen die negativen Bedingungen für eine Blase.

Vor diesem Hintergrund bieten in Zukunft wohnwirtschaftlich geprägte Investments und komplexe Developments - aufgrund ihres Wertschöpfungspotenzials - besonders dann attraktive und nachhaltige Renditechancen, wenn sie abseits der bisher favorisierten Metropolen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien in mittleren Städten und Zuzugsregionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung getätigt werden.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft daher positiv. Insbesondere durch Gründung weiterer Tochtergesellschaften können sich bietende Chancen auf dem Immobilienmarkt und im Projektierungssegment genutzt und die Wertschöpfungsmöglichkeiten gehoben werden.

Auch zukünftig wird unser Unternehmen in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Oberstes Ziel der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik ist die Förderung des gesamtwirtschaftlichen europäischen Wachstums. Der Schlüssel für dieses Ziel ist die Bereitstellung "billigen" Geldes. Die Zinspolitik der EZB hat in den vergangenen Wochen zu historisch niedrigen Zinsen geführt. Diese niedrigen Zinsen bieten außergewöhnlich rentable Voraussetzungen für den Ankauf weiterer Immobilien in das Portfolio der IMMOVATION AG. Ein Ende der vorteilhaften Niedrigzinspolitik der EZB ist aus Sicht der Unternehmensleitung noch nicht erreicht, auch wenn bei einer Erholung der Konjunktur die Zinsen wieder 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 markante Anhebung mittel- bis langfristiger Zinsfestschreibungen in 2013 und 2014 für wenig wahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität und damit das weitere Wachstum der IMMOVATION AG aufgrund steigender Zinssätze wird deshalb mittelfristig 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, wurden 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/-Portfolien erschweren. Auch hier liegt die Ursache bei den erhöhten Eigenkapitalauflagen der Banken, die potentielle Käufer erfüllen müssen, um die erforderlichen Kredite zu erhalten.

Die Immobilien werden länger als geplant im Bestand gehalten, Teile der Einnahmen werden über die Vermietung generiert. Erträge aus den Verkäufen von Bestandsimmobilien sind Voraussetzung, dass die Ertragslage sich verbessert.

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unserer Gesellschaft sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Potenzielle Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend, es sind keine Engpässe zu erwarten.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge mit Tochtergesellschaften der IMMOVATION AG, die aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Gewinnabführungen zur Stabilisierung des Ergebnisses der Gesellschaft beigetragen haben. Es besteht durch die Ergebnisabführungsverträge eine Verpflichtung für die IMMOVATION AG, bei den Tochtergesellschaften entstehende Verluste zu übernehmen. Dieses Risiko wird vom Vorstand als gering angesehen.

2. Chancenbericht

Mit der Vermietung, Verwaltung, Neustrukturierung und Veredelung der im Umlaufvermögen vorhandenen Immobilienbestände, größtenteils in Berlin, dem denkmalschutzgerechten Umbau der historischen Gebäude auf dem Salamander-Areal in Kornwestheim im Rahmen eines der verbundenen Unternehmen sowie der Projektierung von Neubau-Eigentumswohnungen in Kassel und Kornwestheim hat die Gesellschaft nach eigener Einschätzung nicht nur ihre Kompetenzen im Bereich der Sanierung und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude und Areale belegt, sondern für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt.

Mit unserer Expertise in der Sanierung und Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien, der Projektierung komplexer Developments sowie dem Bauträgergeschäft gehen wir, im Vergleich zu anderen Projektentwicklern davon aus, über ein Alleinstellungsmerkmal, aufgrund unserer breiten Diversifikation der Immobilien- Wertschöpfungskette, mit großem Entwicklungspotenzial zu verfügen. Mit diesem Wettbewerbsvorteil können lukrative Marktnischen erschlossen werden.

Immobilien-Projekte der Gesellschaft können, nach eigener Erfahrung durch aufeinander abgestimmte Prozesse innerhalb der Unternehmensgruppe, effizient wie auch kostenintensiv realisiert werden. Das Wertschöpfungspotenzial kann insbesondere abseits der Metropolen aus Sicht der Emittentin attraktive und nachhaltige Renditechancen eröffnen. Ausgewählt werden Lagen in großen und mittleren Städten sowie die Peripherie von Ballungsräumen mit prognostizierter positiver Wirtschaftsentwicklung.

Steigende Mieten und ein auch in Zukunft wachsender Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien in Stuttgart und der Region bieten nach unserer Einschätzung gute Rahmenbedingungen für die Gesellschaft sowie künftige Immobilien-Projekte der geplanten Projektgesellschaften.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählt insbesondere das ausgegebene Genussrechtskapital. Durch die Ausgabe von Genussrechtskapital mit bis zu achtjährigen Restlaufzeiten verfolgt das Unternehmen eine mittel- bis langfristige Finanzplanung. Daneben zählen Forderungen, Verbindlichkeiten, unter anderem gegenüber Kreditinstituten, und Guthaben bei Kreditinstituten zu den bestehenden Finanzinstrumenten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Immobiliengeschäft und für jede Finanzanlage ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung eines neuen Mietverhältnisses wird stets die Bonität der potenziellen Mieter abgefragt. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.


VIII. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand der Gesellschaft versichert, dass er im Rahmen dieses Lageberichts den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens nach bestem Wissen und Gewissen so dargestellt hat, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und entsprechend die Chancen und Risiken, die auf die Gesellschaft wirken, dargestellt werden.

Kassel, den 05. Juli 2013


Lars Bergmann

Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG


Robert Hartmann

Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG



Lilia Nacke

Vorständin der IMMOVATION Immobilien Handels AG

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 IMMOVATION Immobilien Handels AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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.

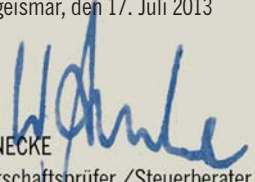
Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die 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 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 17. Juli 2013


ANNECKE
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Dipl.-Kaufmann Wolfgang Annecke
Wirtschaftsprüfer

Zwischenübersicht der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 30. September 2013

Zwischen-Bilanz zum 30. September 2013

AKTIVA	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.300,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		13.022,11
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.711.129,20	
2. sonstige Ausleihungen	<u>1.850.000,00</u>	15.561.129,20
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.824.543,52	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	<u>28.428.415,00</u>	31.252.958,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	114.421,32	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	784.198,05	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	830.000,00	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	695.000,00	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.597.959,42	
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.925.265,77	
7. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.259.848,12</u>	9.206.692,68
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.081.385,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.907.670,44
		<u>65.024.158,36</u>

Zwischen-Bilanz zum 30. September 2013

PASSIVA	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00
II. Kapitalrücklage		55.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage		1.421,00
IV. Bilanzgewinn		87.214,02
B. Genussrechtskapital		49.310.179,00
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	43.648,85	
2. sonstige Rückstellungen	<u>33.561,70</u>	77.210,55
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.166.914,45	
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.680.997,75	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.015,64	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.031,51	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.390.863,24	
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>480.719,28</u>	14.987.541,87
E. Rechnungsabgrenzungsposten		5.591,92
		<u>65.024.158,36</u>

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2013 bis 30. September 2013

	Euro
1. Umsatzerlöse	3.690.337,56
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.241.753,08
3. sonstige betriebliche Erträge	7.151,69
4. Gesamtleistung	2.455.736,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	620.468,36
6. Rohergebnis	1.835.267,81
7. Personalaufwand	298.830,68
8. Abschreibungen	1.632,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	961.985,78
10. Erträge aus Beteiligungen	228.170,25
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	210.876,76
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.142,98
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	811.961,83
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	177.547,64
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	63.499,87
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	36.685,69
17. sonstige Steuern	1.466,00
18. Jahresüberschuss	25.348,18
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	61.865,84
20. Bilanzgewinn	87.214,02

Liquiditätsrechnung (Prognose)

Kapital Ende des Geschäftsjahres	2013	2014	2015	2016
Grundkapital (zzgl. Kapitalrücklage, gesetzliche Rücklage, Bilanzgewinn)	681.321	772.599	943.169	1.321.214
+ Genussrechtskapital (alle Tranchen)	50.000.000	57.500.000	65.000.000	72.500.000
+ Fremdkapital	0	0	0	0
= Gesamtkapital	50.681.321	58.272.599	65.943.169	73.821.214
Umsatz- & Gewinn für Geschäftsjahr	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse (zzgl. Sonstige betriebliche Erträge)	22.000.000	20.000.000	1.000.000	1.030.000
- Bestandsveränderungen	16.300.000	15.400.000	0	0
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	900.000	500.000	300.000	300.000
- Personalaufwand	300.000	350.000	400.000	450.000
- Abschreibungen	0	0	0	0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen (Vertrieb / Büro-Organisation)	1.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
= Betriebsergebnis	3.500.000	1.750.000	-1.700.000	-1.720.000
+ Beteiligungs- und Ergebnisabführungserträge	1.600.000	3.000.000	6.875.000	7.500.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	300.000	0	0	0
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.800.000	4.750.000	5.175.000	5.780.000
- Dividenden/Zinsen Genussrechts-Inhaber (inkl. KEST + Soli)	4.500.000	4.425.000	4.725.000	5.025.000
= Jahresüberschuss vor Steuern	300.000	325.000	450.000	755.000
- Gewerbesteuer	227.150	216.563	247.363	305.883
- Körperschaftsteuer	11.529	17.160	32.067	71.073
= Bilanzgewinn	61.321	91.277	170.570	378.045
Liquiditätsentwicklung	2013	2014	2015	2016
Jahresüberschuss nach Steuern	61.321	91.277	170.570	378.045
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	0	0	0	0
- nicht liquiditätswirksame Erträge	0	0	0	0
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	61.321	91.277	170.570	378.045
+ Einzahlungen Genussrechts-Inhaber	0	12.500.000	12.500.000	12.500.000
- Auszahlungen Genussrechts-Inhaber	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
= Cash-Flow Genussrechts-Inhaber	0	7.500.000	7.500.000	7.500.000
= Summe Cash-Flow	61.321	7.591.277	7.670.570	7.878.045
= verfügbare liquide Mittel neu	7.430.509	15.021.787	22.692.357	30.570.402

2017	2018	2019	2020	2021	2022
2.103.207	3.248.552	4.278.891	5.148.804	5.914.854	6.521.944
80.000.000	75.000.000	67.500.000	57.500.000	47.500.000	37.500.000
0	0	0	0	0	0
82.103.207	78.248.552	71.778.891	62.648.804	53.414.854	44.021.944

2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.060.900	1.092.727	1.125.509	1.159.274	1.194.052	1.229.874
0	0	0	0	0	0
300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
0	0	0	0	0	0
2.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
-1.739.100	-707.273	-674.491	-640.726	-605.948	-570.126
8.400.000	7.800.000	6.900.000	5.700.000	4.500.000	3.300.000
0	0	0	0	0	0
6.660.900	7.092.727	6.225.509	5.059.274	3.894.052	2.729.874
5.325.000	5.250.000	4.575.000	3.675.000	2.700.000	1.800.000
1.335.900	1.842.727	1.650.509	1.384.274	1.194.052	929.874
406.891	482.055	426.466	350.816	283.984	208.651
147.016	215.326	193.705	163.545	144.018	114.134
781.993	1.145.346	1.030.338	869.914	766.050	607.090

2017	2018	2019	2020	2021	2022
781.993	1.145.346	1.030.338	869.914	766.050	607.090
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
781.993	1.145.346	1.030.338	869.914	766.050	607.090
12.500.000	0	0	0	0	0
5.000.000	5.000.000	7.500.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
7.500.000	-5.000.000	-7.500.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000
8.281.993	-3.854.654	-6.469.662	-9.130.086	-9.233.950	-9.392.910
38.852.395	34.997.740	28.528.079	19.397.992	10.164.042	771.132

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**§ 1**

Die Aktiengesellschaft führt die Firma „IMMOVATION Immobilien Handels AG“. Ihr Sitz ist 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 500.000,- Euro. Es ist aufgeteilt in 250.000 auf den Inhaber lautende Aktien im Nennbetrag von jeweils 2.00 Euro.

§ 6

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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

§ 7

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

III. VORSTAND**§ 8**

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

§ 9

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, das Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind. 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 Wahlen 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 5.000.000,00 übersteigt;

b) zur Errichtung und Auflösung von Zweigniederlassungen;

c) zu allen die Anlagen der Gesellschaft betreffenden Bauten oder Reparaturen, die im Einzelfalle Euro 2.000.000,00 übersteigen;

d) Finanzierungen über 100% der Gesamtgestehungskosten (Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Renovierungs-/Sanierungs- und /oder Umbaukosten)

e) zum Erwerb von Patenten zu einem Preis über 25.000,00 Euro sowie zum Erwerb von Lizenzen zu einem Jahresbetrag über Euro 5.000,00 Euro;

f) zur Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten;

g) zum Abschluß von Interessengemeinschaftsverträgen;

h) Dienstverträge mit Angestellten über Euro 50.000,00 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 Aktionäre und Vorstand 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 2,00 Euro Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme.

§ 21

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

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

§ 22

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

Bei 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 Stimmzahlen 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 Ausführung und wählt die Abwickler.

§ 27

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

Kassel, den 30. April 2012

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a) **Emittentin** bezeichnet die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel;
- b) **Genussrechts-Inhaber** bezeichnet den Inhaber von Genussrechten, welcher im Genussrechtsregister der Emittentin eingetragen ist;
- c) **Genusskapital** bezeichnet die Erfassung der Einzahlung der Genussrechts-Inhaber auf den Nennbetrag der Genussrechte bei der Emittentin;
- d) **Genussrechtsregister** erfasst sämtliche Genussrechts-Inhaber der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;
- e) **Zeichnungssumme** bezeichnet den gezeichneten Nennbetrag;
- f) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 3 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- g) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- h) **Geschäftsjahr** bezeichnet den Zeitraum, für den der Jahresabschluss der Emittentin erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten. Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr.
- i) **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten;
- j) **Methode act/act** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen;
- p) **Gesamtnennbetrag** hat die in § 2 Absatz 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung

§ 2 Nennbetrag und Einteilung der Genussrechte, Verwaltung

1. Die Emittentin gewährt gegen die Einzahlung von Genusskapital mit einem Gesamtnennbetrag von

Euro 50.000.000,-
(in Worten: Euro fünfzig Millionen)

Genussrechte zu den nachfolgenden Bedingungen.

2. Die Genussrechte lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers und sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte Genussrechte im Nennbetrag von jeweils Euro 10,-.
3. Der Genussrechts-Inhaber wird in ein Genussrechtsregister eingetragen. Das Genussrechtsregister wird bei und von der Emittentin geführt. In dem Genussrechtsregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Genussrechts-Inhabers sowie Höhe des gezeichneten Nennbetrags, Zahlungen und Ausschüttungen erfasst. Der Genussrechts-Inhaber ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.

§ 3 Erwerb von Genussrechten, Einzahlung

1. Jede natürliche und juristische Person kann Genussrechte durch Zeichnung und Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin erwerben.
2. Die Ansprüche aus diesen Bedingungen werden mit Eingang des gezeichneten Nennbetrages auf einem von der Emittentin benannten Konto begründet und die jeweiligen (eingezahlten) Genussrechte gelten ab diesem Zeitpunkt als begeben.
3. Die Einzahlung der Zeichnungssumme gegen Gewährung der Genussrechte erfolgt durch Einmalzahlung. Der jeweilige Genussrechts-Inhaber wird nach Zahlung der Zeichnungssumme in das Genussrechtsregister eingetragen.
4. Genussrechts-Inhaber sind nicht berechtigt Einsicht in das Genussrechtsregister zu nehmen, soweit die Einsichtnahme Informationen über andere Genussrechts-Inhaber betrifft. Die Emittentin ist nicht verpflichtet Daten und/oder Dokumente/Unterlagen, die andere Genussrechts-Inhaber betreffen, an Genussrechts-Inhaber herauszugeben.

§ 4 Zinsen

1. Die Genussrechte werden vorbehaltlich des § 11 während der Laufzeit (§ 5) mit einem festen Zins bezogen auf den Nennbetrag bedient. Der Zinssatz beträgt 6% p.a. des Nennbetrags.
2. Der erste Zinslauf beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet am 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Kalenderjahres.
3. Im Jahr der Einzahlung der Genussrechte wird abweichend von Absatz 1 die Höhe der Zinsen anteilig und taggenau nach der Methode act/act berechnet. Gleiches gilt im Falle eines Rumpfgeschäftsjahres sowie im Jahr der Rückzahlung der Genussrechte. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung werden die Genussrechte nicht verzinst.
4. Die Zahlung des Zinses erfolgt jeweils am 31. Juli des auf das Ende des Zinslaufes folgenden Kalenderjahres.

§ 5 Laufzeit, Rückzahlung, Verkauf

1. Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt.
2. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Genussrechte erfolgt vorbehaltlich § 11 zum Nennbetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist am letzten Tag der Laufzeit zur Zahlung fällig.
3. Die Genussrechte können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin verkauft und veräußert oder abgetreten werden.
4. Die Emittentin ist grundsätzlich berechtigt - soweit gesetzlich zulässig -, eigene Genussrechte zurück zu erwerben.

§ 6 Kündigungsrechte, Sonderkündigungsrecht der Emittentin

1. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechte ist erstmalig durch den Genussrechts-Inhaber zum Ablauf der Mindestlaufzeit zulässig. Die Mindestlaufzeit der Genussrechte beträgt fünf volle Beteiligungsjahre. Erfolgt zum Ablauf der Mindestlaufzeit keine ordentliche Kündigung, ist nachfolgend eine Kündigung jeweils zum Ablauf eines weiteren Beteiligungsjahres zulässig. Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund des Genussrechts-Inhabers bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach § 7 vorliegt. Soweit die Emittentin von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch macht, sind alle Genussrechte zum selben Stichtag zu kündigen.
2. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Die Kündigung des Genussrechts-Inhabers hat schriftlich gegenüber der Emittentin und die Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 16 zu erfolgen.
3. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Genussrechte unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Die Kündigung erfolgt durch Bekanntmachung gemäß § 16.

§ 7 Kündigung aus wichtigem Grund

1. Jeder Genussrechts-Inhaber ist berechtigt, seine Genussrechte unverzüglich zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
 - a) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder
 - b) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 60 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben bzw. ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder
 - c) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Genussrechten eingegangen ist. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.
2. Die Kündigung durch den Genussrechts-Inhaber hat schriftlich gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Die Zahlung des Rückzahlungsbetrags ist nach Maßgabe des § 5 Absatz 2 fällig.
3. Die Rückzahlung der Genussrechte zum Nennbetrag zzgl. etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen steht unter dem Vorbehalt des § 11.

§ 8 Einvernehmliche Beendigung, Vorfälligkeitsentschädigung

Der Genussrechts-Inhaber kann in begründeten Fällen die Aufhebung der Genussrechts-Beteiligung bei der Emittentin beantragen. Die Emittentin kann frei über die Annahme eines solchen Antrags entscheiden. Beabsichtigt die Emittentin, einem solchen Antrag zuzustimmen, haben sich die Parteien einvernehmlich über die Konditionen der Auflösung (Zins- und Rückzahlungsbetrag) zu einigen. Die Emittentin ist berechtigt, eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von bis zu 12% des gezeichneten Nennbetrags zu erheben. Dem Genussrechts-Inhaber bleibt der Gegenbeweis vorbehalten, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nicht angemessen ist. Auch im Falle der einvernehmlichen Beendigung gelten die Regelungen des § 11.

§ 9 Zahlungen

1. Die Zahlung der Zinsen gemäß § 4 und die Rückzahlung der Genussrechte gemäß § 5 erfolgen durch die Emittentin in eigener Durchführung.
2. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Genussrechtsregister eingetragenen Genussrechts-Inhaber und dem dort angegebenen Konto Zahlungen zu leisten.
3. Die Emittentin ist verpflichtet, alle nach diesen Genussrechts-Bedingungen geschuldeten Beträge in Euro zu zahlen.

§ 10 Steuern

1. Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung der Genussrechte zum Nennbetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Genussrechts-Inhabern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
2. Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Genussrechts-Inhaber.

§ 11 Nachrangigkeit, Zahlungsvorbehalt, Liquidationserlös

1. Die Forderungen aus den Genussrechten treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Emittentin im Rang zurück. Die Ansprüche aus den Genussrechten, insbesondere die Zahlung der Zinsen sowie die Rückzahlung der Genussrechte zum Nennbetrag stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Emittentin hierdurch ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Das Vorliegen des Zahlungsvorbehalts ist durch geeignete Unterlagen (z.B. Zwischenübersicht) deren Stichtag maximal einen Monat vor dem Fälligkeitstag liegt, nachzuweisen. Können aufgrund dieses Zahlungsvorbehalts Zahlungen durch die Emittentin nicht geleistet werden, sind diese - unter den Voraussetzungen des Satzes 2 jeweils drei Monate nach dem vorhergehenden Fälligkeitstermin nachzuholen.
2. Die Forderungen aus den Genussrechten werden im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt.
3. Die Genussrechte begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung der Emittentin.

§ 12 Ausgabe neuer Genussrechte

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Genussrechts-Inhaber weitere Genussrechte mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Genussrechten dieser Tranche zusammengefasst werden, eine Einheit mit ihnen bilden und den Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff "Genussrechte" umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Genussrechte
2. Die Begebung weiterer Genussrechte, die mit den Genussrechten dieser Tranche keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (z. B. in Bezug auf Gewinnbeteiligung und Laufzeit) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Emittentin unbenommen. Auch hier bedarf es nicht der Zustimmung der Genussrechts-Inhaber. Die Genussrechts-Inhaber dieser Tranche haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche sowie ihr Rückzahlungsanspruch vorrangig vor den Ansprüchen bedient werden, die auf weitere Genussrechte oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten entfallen.
3. Ein Bezugsrecht der Genussrechts-Inhaber bei einer neuen Tranche an Genussrechte ist nur gegeben, wenn die Hauptversammlung der Emittentin dies beschließt.

§ 13 Bestandsschutz

1. Der Bestand der Genussrechte wird im Falle der Beteiligung der Emittentin an einem Umwandlungsvorgang nach dem Umwandlungsgesetz oder einer Bestandsübertragung der Emittentin nicht berührt.
2. Im Falle einer Maßnahme nach Absatz 1 sind den Genussrechts-Inhabern gleichwertige Rechte an dem neuen/übernehmenden Rechtsträger einzuräumen.

§ 14 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

1. Die Genussrechte gewähren auf schuldrechtlicher Grundlage Zinsrechte, die keine Gesellschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahmerechte an bzw. Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.
2. Mit dem Erwerb der Genussrechte ist weder von der Emittentin noch dem Genussrechts-Inhaber der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB beabsichtigt.

§ 15 Änderungen der Genussrechts-Bedingungen

1. Die Emittentin 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 Emittentin. Soweit die Ausschüttung der Gewinnanteile auf die Genussrechte bei der Emittentin mit Steuern belastet wird, erfolgt die Anpassung durch eine Minderung der Ausschüttung um die Steuern;
 - b) Änderung der Fassung, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge;
 - c) Änderungen, die für eine Zulassung der Genussrechte zum Handel an einem organisierten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, wie z. B. die Einteilung der Genussrechte bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag;

d) Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Genussrechte, sofern die Ermächtigung des § 12 in Anspruch genommen wird;

Die Änderung erfolgt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin, der Gesellschafter und der Genussrechts-Inhaber. Eine solche Änderung wird die Emittentin unverzüglich gemäß § 16 bekannt machen.

2. Nachträglich können die Laufzeit (§ 5) und die Kündigungsfristen (§ 6) nicht gekürzt und der Nachrang (§ 11) nicht beschränkt werden.

§ 16 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die die Genussrechte betreffen, erfolgen schriftlich an die im Genussrechtsregister erfasste Anschrift des Genussrechts-Inhabers.

§ 17 Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Genussrechte und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Genussrechts-Inhaber und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Kollisionsnormen des deutschen internationalen Privatrechts.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.
3. Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Genussrechts-Inhaber und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Genussrechts-Inhabers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
4. Diese Genussrechts-Bedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Genussrechts-Bedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Genussrechts-Bedingungen unberührt. Die nichtige, unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung wird die Emittentin nach billigem Ermessen unter Beachtung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Eine solche Ersetzung wird die Emittentin unverzüglich gemäß § 16 bekanntmachen.

Kassel, Oktober 2013


Lars Bergmann

Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG


Robert Hartmann

Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG



Lilia Nacke

Vorständin der IMMOVATION Immobilien Handels AG

So zeichnen Sie die Genussrechte an der IMMOVATION Immobilien Handels AG:**1. Prospektunterlagen prüfen**

Sollten Sie eine Genussrechts-Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG erwägen, lesen Sie bitte den Verkaufsprospekt aufmerksam durch. Eine fachkundige Beratung ist bei der Entscheidungsfindung immer als vorteilhaft anzusehen.

2. Zeichnungsschein

Füllen Sie den Zeichnungsschein vollständig aus und senden Sie einen Original unterschriebenen Zeichnungsschein an
IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

Die Mindestzeichnungssumme beträgt Euro 10.000,-.

3. Annahmeerklärung

Nach Gegenzeichnung durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG, vertreten durch den Vorstand, erhalten Sie ein Exemplar des Zeichnungsscheines zurück.

4. Widerruf

Bitte beachten Sie, dass Sie als Verbraucher innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen die Zeichnung der Genussrechte nach § 355 BGB widerrufen können.

Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt Genussrechte gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 Absatz 2 VermAnlG widerrufen, sofern keine Erfüllung eingetreten ist.

5. Überweisung

Den Anlagebetrag (gezeichneter Nennbetrag) überweisen Sie bitte spätestens vierzehn Tage nach Zeichnung auf das Konto der IMMOVATION Immobilien Handels AG:

Kontoinhaber: IMMOVATION Immobilien Handels AG

Konto-Nr.: 3657817

Bankleitzahl: 520 900 00

Bank: Kasseler Bank

Verwendungszweck: Name, Vorname, Genussrechte.

Bitte beachten Sie hierbei die übliche Überweisungsdauer von drei Bankarbeitstagen.

Fernabsatzverträge sind Verträge, die unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden. Hierbei ist zu beachten, dass darunter prinzipiell alle Arten von Vertragsschlüssen fallen, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (zum Beispiel d.h. per E-Mail, Fax, Internet, Telefon) zustande kommen.

Nach dem BGB in Verbindung mit dem EG-BGB sind den Anlegern nachfolgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel vertreten durch den Vorstand Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Herrn Robert Hartmann und Frau Lilia Nacke.

Geschäftsanschrift: Druseltaalstraße 31, D-34131 Kassel

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 6062.

Hauptgeschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG sind laut der Satzung 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.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG unterliegt der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg sowie der Stadt Kassel als Aufsichtsbehörde aufgrund ihrer Erlaubnisse nach § 34c und § 34f GewO. Darüber hinaus unterliegt die IMMOVATION Immobilien Handels AG keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

Informationen über die Genussrechts-Beteiligung

Wesentliche Merkmale der Beteiligung und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich unmittelbar an der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die wesentlichen Einzelheiten der Genussrechts-Beteiligung sind in dem Verkaufsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Stand: 28. November 2013), insbesondere im Kapitel "Die Genussrechts-Beteiligung", enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch den Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG zustande.

Spezielle Risiken der Beteiligung

Die angebotene Beteiligung ist als unternehmerische Beteiligung mit speziellen Risiken behaftet. Im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage besteht für den Anleger das maximale Risiko in dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie der Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis hin zur persönlichen Zahlungsunfähigkeit aufgrund weitergehender Zahlungsverpflichtungen.

Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Abschnitt "Risiken der Vermögensanlage" des Verkaufsprospekts.

Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt. Eine ordentliche Kündigung ist erstmalig sowohl durch den Anleger als auch die Gesellschaft zum Ablauf der Mindestlaufzeit von fünf vollen Beteiligungsjahren zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, die Genussrechte unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

Gesamtpreis inkl. aller verbundenen Preisbestandteile

Die Mindestzeichnungssumme beträgt Euro 10.000,-. Somit beträgt der Erwerbspreis mindestens Euro 10.000,-.

Zusätzliche Liefer- und Versandkosten

Zusätzliche Liefer- und Versandkosten werden von der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Zusätzliche Kosten, die durch Benutzung von Fernkommunikationsmittel entstehen und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

Steuern

Die Zeichnung der Kapitalanlage ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus der Kapitalanlage erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt "Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption" im Verkaufsprospekt hingewiesen. Die Emittentin übernimmt für den Anleger die Abführung der Kapitalertragsteuer, sofern ihr von dem Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung oder Freistellungsauftrag übergeben wurde. Darüber hinaus übernimmt weder die Emittentin noch eine andere Person die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Einzelheiten der Zahlung und Lieferung/Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Zeichnungsschein sowie aus dem Kapitel "Die Genussrechts-Beteiligung - Ausgabebedingungen und Zeichnung" des Verkaufsprospekts.

Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern die Eintragung im Genussrechtsregister der Emittentin.

Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Zeichnungsantrags bestehen keine Leistungsvorbehalte seitens der Emittentin. Genussrechte an der IMMOVATION Immobilien Handels AG können jedoch nur solange erworben werden, wie die Höhe des Emissionsvolumens noch nicht ausgeschöpft ist.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Das Unternehmen unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der Vertrag über die Kapitalanlage und die Rechte und Pflichten aus der Kapitalanlage unterliegen der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Kollisionsnormen des deutschen internationalen Privatrechts. Als Gerichtsstand wird - soweit dies gesetzlich zulässig ist - der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Genussrechts-Inhabers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

Frist für Informationen bzw. das Angebot

Die Gültigkeit dieser Informationen ist unbefristet. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Genussrechte, jedoch spätestens am 31. Dezember 2017.

Vertragsprache

Die Kapitalanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Genussrechts-Beteiligung in deutscher Sprache erfolgen.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen. Die Verfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Wilhelm-Epstein-Str. 14, 60431 Frankfurt.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds bzw. andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung gemäß § 355 HGB widerrufen. Über die Einzelheiten des Rechts zum Widerruf und dessen Rechtsfolgen informiert ausführlich die Widerrufsbelehrung auf dem Zeichnungsschein.

Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt Genussrechte gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 Absatz 2 VermAnlG widerrufen, sofern keine Erfüllung eingetreten ist. Über die Einzelheiten des Rechts zum Widerruf und dessen Rechtsfolgen informiert ausführlich die Widerrufsbelehrung im Nachtrag zum Verkaufsprospekt.

Agio

Ausgabeaufschlag. Bei Ausgabe von Beteiligungen wird regelmäßig ein verlorener, nicht von der Emittentin rückzahlbarer Ausgabeaufschlag abhängig von der Zeichnungssumme erhoben. Es handelt sich um eine Gebühr, die der Anleger beim Erwerb der Beteiligung zur Deckung der Kosten zahlt, die beim Absatz der Beteiligung entstehen. Bei dieser Genussrechts-Beteiligung wird kein Agio erhoben.

Basisdividende

Jährliche gewinnabhängige Ausschüttung in einer bestimmten Höhe des jeweiligen Nennbetrags.

Blind-Pool

Beteiligungsform, bei der der Investitionsgegenstand zum Zeitpunkt der Zeichnung noch nicht oder nicht vollständig feststeht.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Die BaFin vereint die Geschäftsbereiche der ehemaligen Bundesaufsichtsämter für das Kreditwesen (Bankenaufsicht), für das Versicherungswesen (Versicherungsaufsicht) sowie für den Wertpapierhandel (Wertpapieraufsicht/Asset-Management) in sich und führt diese weiter. Die BaFin ist eine rechtsfähige, bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen.

Eigenkapital

Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen bzw. Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z. B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft bzw. Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.

Emission

Die Ausgabe und Platzierung neuer Vermögensanlagen (Genussrechte, Kommanditbeteiligungen usw.) oder neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.

Emissionskosten

Die Emissionskosten können je nach Art der ausgegebenen Beteiligung unterschiedlich sein. Prinzipiell sind Emissionskosten einmalige Kosten. Zu diesen Kosten zählen beispielsweise im Rahmen einer Emission von Vermögensanlagen die Vorbereitungskosten (z.B. Beratungskosten, Kosten der Prospekterstellung, Notargebühren) sowie Begebungskosten (z.B. Provisionen, Druckkosten, Veröffentlichungsgebühren).

Emittent

Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der eine neue Vermögensanlage oder ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.

Fremdfinanzierung

Beschaffung finanzieller Mittel in Form von Fremdkapital, z.B. Anleihen, Banken- und Lieferantenkredite (Kredite), Kundenanzahlungen etc.

Genussrecht

Ein Genussrecht ist ein schuldrechtliches Kapitalüberlassungsverhältnis. Der Genussrechts-Inhaber stellt dem Genussrechts-Emittenten das Genusskapital zur Verfügung. Dafür erhält er eine gewinnabhängige Dividende. Begriff und Inhalt der Genussrechte sind gesetzlich nicht definiert und bieten daher vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Unterschied zur Aktie beinhalten sie keine Mitgliedschaftsrechte.

Geschäftsjahr

Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.

Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag - auch Satzung genannt - regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.

Gewinn

Ist das positive Betriebsergebnis und ergibt sich aus der positiven Differenz zwischen Erträgen und Aufwendungen.

Gewinnausschüttung

Ausschüttung des unter Zahlungsvorbehalts stehenden jährlichen Dividendenanspruchs des Anlegers.

Grundkapital

In einer Geldsumme ausgedrücktes satzungsmäßiges Mindestkapital der AG. Die Einlagen auf das Grundkapital dürfen von der AG weder verzinst noch an die Aktionäre zurückgezahlt werden. Es muss mindestens Euro 50.000,- betragen.

Handelsregister

Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.

Hauptversammlung

Jährliche, regelmäßige, d.h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d.h. außerordentliche Versammlung der Aktionäre. Wesentliches Entscheidungsforum der Aktionäre.

HGB

Handelsgesetzbuch

Jahresabschluss

Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.

Laufzeit

Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.

Liquidationserlös

Erlös, der nach Auflösung der Gesellschaft, Einziehung von eventuellen Forderung, Befriedigung von Gläubigern und Umsetzung des restlichen Vermögens in Geld übrig bleibt.

Liquidität

Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.

Mündelsicher

Das von einem Vormund für sein Mündel verwaltete Kapitalvermögen muss nach §§ 1806 ff. BGB besonders sicher (mündelsicher) angelegt werden. Um eine Kapitalanlage als mündelsicher zu bezeichnen, muss sie vom Gesetzgeber ausdrücklich dazu erklärt werden.

Nachrangabrede

Genussrechts-Inhaber können ihre Rückzahlungsansprüche im Insolvenz- bzw. im Liquidationsfall erst nach der vollständigen Befriedigung aller anderen Gläubiger geltend machen.

Nachschussverpflichtung

Vertraglich vereinbarte Haftung des Anlegers für entstandene Verluste, deren Höhe über die vereinbarte ursprünglich Einlagensumme hinausgeht. Bei der prospektierten Vermögensanlage existiert keine Nachschussverpflichtung für den Anleger.

Nennwert

Der Anlage- und ggf. Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Ausschüttungshöhe / Dividende.

Prospekthaftung

Haftung des Emittenten für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs- oder Wertpapierprospekten bei der Ausgabe von bestimmten Vermögensanlagen bzw. Wertpapieren.

Rangrücktritt

Vereinbarung, dass im Falle der Liquidation oder der Insolvenz des Unternehmens die Ansprüche der Gesellschafter erst nach Befriedigung aller Gläubiger des Unternehmens zurückzuzahlen sind.

Rating

Unter Rating versteht man die Bewertung von Unternehmen unter Zuhilfenahme objektiver Bewertungsmaßstäbe. Das Ergebnis des Ratings bestimmt die Möglichkeit der Unternehmen, sich Fremdkapital und auch Eigenkapital zu besorgen. Während das Rating bei großen, kapitalmarktnotierten Gesellschaften bereits eine lange Tradition aufweist, hat es für mittelständische Unternehmen durch Kredit gewährende Banken erst in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Satzung

Die Satzung regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc

Überzeichnung

Ist gegeben, wenn die Nachfrage bzw. gezeichneten Beträge die Menge neu emittierten Beteiligung übersteigt.

Verkaufsprospekt

Ein Verkaufsprospekt ist eine in Deutschland für das öffentliche Anbieten von Vermögensanlagen vorgeschriebene Informationsgrundlage für die Anleger. Er enthält alle für die Beurteilung einer Anlage wesentlichen Faktoren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kontrolliert den Verkaufsprospekt für Vermögensanlagen lediglich formell auf Vollständigkeit, die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung.

Zahlstelle

Einrichtung der Emittentin zur Verwaltung der Vermögensanlage und deren Einzahlung sowie Auszahlung der Ausschüttungen

Zeichnungsfrist

Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.

Zeichnung

Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.



Genussrechts-Beteiligung der:

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Vorstand:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Herr Robert Hartmann

Frau Lilia Nacke

Druseltalstraße 31

D-34131 Kassel

Telefon: 0561-816194-0

Telefax: 0561-816194-9

E-Mail: info@immovation-ag.de

Internet: www.immovation-ag.de

Datum der Prospektaufstellung: 28. November 2013