



IMMOVATION Immobilien Handels AG



Leistungsbilanz 2011

Ergebnisse der Leistungsbilanz 2011

► Unternehmensperformance

Die im internationalen Vergleich wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland bietet eine solide Grundlage für die weitere positive Entwicklung der Emittentin.

Als Reaktion auf die gute Konjunktur einerseits und die Staatsschuldenkrise mehrerer europäischer Länder andererseits, haben sich Immobilien in Deutschland bei Kapitalanlegern und Investoren aus dem In- und Ausland zu einer besonders gefragten Kapitalanlage entwickelt. Die Nachfrage für den Sachwert Immobilie wird zudem durch anhaltend niedrige Zinsen für Kredite begünstigt.

Attraktive Renditen in kleinen und mittleren Großstädten

Im Mittelpunkt des Anlegerinteresses stehen Metropolen mit ihren hohen Mieten. Die Preise für Eigentumswohnungen kletterten zwischen 2003 und 2011 dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zufolge in Hamburg um 31 Prozent und in Berlin sogar um 39 Prozent. Deutschlandweit kletterten Sie in der gleichen Zeit selbst in kleineren Städten um rund 10,5 Prozent. Gerade mit der Auswahl preisgünstiger Objekte in kleinen und mittleren Großstädten lassen sich inzwischen besonders attraktive Renditen erzielen.

Gesamte Wertschöpfungskette

In dieser Marktlage kommt die besondere Stärke der IMMOVATION AG Unternehmensgruppe - die Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilientätigkeit - besonders zum tragen. Die einzelnen Firmen der Unternehmensgruppe erwirtschaften stabile Einnahmen mit Mieterträgen, Wohnungsverwaltung und Facility-Management, Maklertätigkeit, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services. Diese außergewöhnlich breite Streuung der Einnahmequellen macht ein hohes Maß an Sicherheit möglich.

Die besondere Kompetenz in den Bereichen Auswahl von Rendite- Objekten, dem Projekt-Management, der Kapitalbeschaffung, dem Immobilien-Management sowie die Betreuung durch die eigene Hausverwaltung, haben die Firmen der Unternehmensgruppe mehrfach unter Beweis gestellt.

Aus den Segmenten Projektierung und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Sanierung von Denkmalschutz-Projekten und deren Verkauf an Eigennutzer und Kapitalanleger fließen dem Unternehmen beträchtliche Einnahmen zu. Beispiele dafür sind die Neubausanierung der ehemaligen Jäger-Kaserne und die Umbau-Sanierung der Beckett-Anlage in Kassel sowie die Revitalisierung des denkmalgeschützten Salamander-Areals in Kornwestheim.

Greifbare Sachwerte

Der Erfolg dieses Unternehmensbereichs zeigt, dass die direkte Investition in "greifbare" Sachwerte wie einzelne Immobilienprojekte oder Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Anlagevarianten für viele Investoren sogar an Attraktivität gewonnen hat.

Das Zusammenwirken aller Einnahmequellen aus den vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe ermöglicht der IMMOVATION AG seit Emissionsbeginn im Jahr 2004 eine mindestens prospektgemäße Ausschüttung an ihre Anleger. Trotz Finanz- und Staatsschuldenkrise haben sie zumeist den SOLL-Wert sogar überschritten.

Ergebnisse der Leistungsbilanz 2011

Einzeldarstellungen

SOLL-IST-Vergleich AG

Die tatsächlichen Auszahlungen prozentual an die Genussrechtsinhaber (IST) lagen sowohl kumuliert für die Jahre 2003 bis 2011 als auch einzeln in den Jahren 2010 und 2011 jeweils deutlich über den in den Prospekten dargestellten Planwerten. Grundlage des Vergleichs ist die Gegenüberstellung der IST- und SOLL-Zahlen für die 1. Tranche sowie die 1. Tranche in der 2. Auflage der Jahre 2003 bis 2011 und die Ist- und Soll-Zahlen der 2. Tranche in den Jahren 2009 bis 2011.

SOLL-IST-Vergleich 1. KG

- In den Jahren 2006 bis 2011 entsprachen die Auszahlungen (7,5% p.a.) den Planwerten.
 - Die Tilgung der Darlehen fällt mit ca. 1,9% p.a. (IST) deutlich höher aus als geplant (1% p.a. SOLL).
-

SOLL-IST-Vergleich 2. KG

- In den Jahren 2009 bis 2011 entsprachen die Auszahlungen (7,5% p.a.) den Planwerten.
 - Die Tilgung der Darlehen fällt mit ca. 1,8% p.a. (IST) deutlich höher aus als geplant (1% p.a. SOLL).
-

SOLL-IST-Vergleich 3. KG

- In den Jahren 2010 und 2011 entsprachen die Auszahlungen (6,5% p.a.) den Planwerten.
 - In den Jahren 2010 und 2011 wurden noch keine Darlehen aufgenommen.
 - Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG befindet sich derzeit noch in der Platzierungsphase und wird spätestens zum 31.12.2013 geschlossen.
-

SOLL-IST-Vergleich IPSAK

Da die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH ihre Unternehmensanleihe erst zum 06.12.2012 begeben hat, werden in dieser Leistungsbilanz 2011 noch keine SOLL-Kennzahlen dieser Gesellschaft abgebildet und mit IST-Kennzahlen verglichen.

Leitlinien für die Leistungsbilanz 2011

Für die IMMOVATION Immobilien Handels AG und 4 ihrer Beteiligungsgesellschaften* wurde eine Leistungsbilanz 2011 gemäß den vom Verband Geschlossene Fonds („VGF“) herausgegebenen Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009 („Leitlinien“), erstellt.

Dabei wurden die Planwerte (SOLL-Werte), wie sie in den Prospekten dargelegt sind, den tatsächlichen Ergebnissen (IST-Werte) gegenübergestellt. Die IST-Werte wurden dafür den Jahresabschlüssen der einzelnen Gesellschaften, den Berichten über die Prüfung der Jahresabschlüsse, den Geschäftsberichten und den Rechenschaftsberichten entnommen.

Die gemäß Pkt. A Z 3. der Leitlinien in der Leistungsbilanz zu enthaltende Prüfungsbescheinigung wurde von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Wien am 25.03.2013 erstellt.

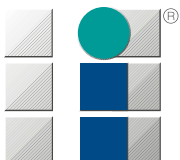
* Beteiligungsgesellschaften:

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK)



IMMOVATION | Immobilien Handels AG

Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Tel.: 0561.81 61 94-0

E-Mail: info@immovation-ag.de

Internet: www.immovation-ag.de
