



# IMMOVATION Immobilien Handels AG



Leistungsbilanz 2012

# Ergebnisse der Leistungsbilanz 2012

## ► Unternehmensperformance

**Die Prognosen der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands sind weiter positiv. Die Bundesregierung rechnet für 2014 mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,8 Prozent und von 2,0 Prozent für 2015.**

Dieser wirtschaftliche Trend, die daraus resultierende Einkommensentwicklung und die anhaltend niedrigen Zinsen machen den Sachwert Immobilie für Eigennutzer wie für Kapitalanleger seit Jahren zu einem der gefragtesten Investitionsobjekte. Dieses große Interesse an Immobilien bietet beste Chancen sowohl für den Verkauf von Immobilien aus den Projekten der IMMOVATION-Unternehmensgruppe wie auch für die Ausschüttung der Genussrechtsrendite in voller Höhe seit Emissionsbeginn im Jahr 2004.

### **Weiter steigende Immobilienpreise und Mieten als Wachstumsgrundlage**

Im Mittelpunkt des Interesses stehen Großstädte mit ihrer großen Nachfrage nach Wohnraum. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) stellte im Dezember 2013 fest, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit Beginn des Jahres 2010 um durchschnittlich 6 Prozent gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal gestiegen sind. Die Wachstumsraten der Mietpreise haben mit 4 Prozent weniger zugenommen, liegen aber ebenfalls oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate. Das DIW prognostiziert, im Einklang mit anderen Marktexperten, insgesamt weiter steigender Immobilienpreise für die nahe Zukunft.

### **Stabile Einnahmen durch Streuung der Einnahmequellen**

Von dieser Marktsituation profitiert die IMMOVATION in besonderer Weise: Mit den Firmen der Unternehmensgruppe ist sie in der Lage, die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilientätigkeit als Einnahmequelle zu erschließen. Dazu zählen Mieterträge, Wohnungsverwaltung und Facility-Management, Maklertätigkeit, Generalüberneh-

mungen, Consulting und Immobilien-Services. Diese außergewöhnlich breite Streuung der Einnahmequellen macht ein hohes Maß an Sicherheit möglich.

**In der Peripherie von Ballungsräumen und in mittleren Städten sind Kaufpreise im Vergleich zu sogenannten Top-Standorten niedriger und das Potenzial möglicher Preissteigerungen bei Verkauf oder Vermietung ist noch nicht ausgeschöpft. Insbesondere bei der Entwicklung großer Immobilien-Projekte in Kornwestheim und Kassel ist es gelungen, das Rendite-Potenzial solcher Standorte zum Vorteil unserer Anleger zu nutzen.**

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 sind insgesamt 91 projektierte und verkaufte Wohnungen in Kassel (03.2014) sowie die Revitalisierung des denkmalgeschützten Salamander-Areals in Kornwestheim. Hier sind u.a. 70 Mietwohnungen entstanden und bis Dezember 2013 vermietet worden; 2 Stadtvillen mit 16 Eigentumswohnungen sind im Bau und weitere 6 Stadtvillen sind geplant.

### **Prospektgemäße Ausschüttung**

Seit dem Beginn der Emission von Kapitalanlagen im Jahr 2004 ermöglicht die Summe aller Einnahmen aus den vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe eine mindestens prospektgemäße Ausschüttung an ihre Kapitalanleger. Mit der Projektierung von Immobilien, der anschließenden Vermietung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen bietet die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Anlegern auch in Zukunft beste Chancen für eine attraktive Rendite.

---

# Ergebnisse der Leistungsbilanz 2012

## Einzeldarstellungen

### SOLL-IST-Vergleich AG

Die tatsächlichen Auszahlungen prozentual an die Genussrechtsinhaber (IST) lagen sowohl kumuliert für die Jahre 2003 bis 2012 als auch einzeln in den Jahren 2011 und 2012 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 2012 sowie die Ist- und Soll-Zahlen der 2. Tranche in den Jahren 2009 bis 2012.

---

### SOLL-IST-Vergleich 1. KG

- Die Auszahlungen (7,5% p.a.) in den Jahren 2011 und 2012 entsprachen 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

- Die Auszahlungen (7,5% p.a.) in den Jahren 2011 und 2012 entsprachen 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

- Die Auszahlungen (6,5% p.a.) in den Jahren 2011 und 2012 entsprachen den Planwerten.
  - Die Platzierungsphase der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG endete am 31.12.2013.
  - Aufgrund des verzögerten Abschlusses der Investitionsphase wurde weder im Jahr 2011 noch 2012 getilgt.
- 

### 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 2012 noch keine SOLL-Kennzahlen dieser Gesellschaft abgebildet und mit IST-Kennzahlen verglichen. Die Zinszahlungen (6,75% p.a.) vom 06.12. bis 31.12.2012 entsprachen den Planwerten

---

---

## Leitlinien für die Leistungsbilanz 2012

Für die IMMOVATION Immobilien Handels AG und 4 ihrer Beteiligungsgesellschaften\* wurde eine Leistungsbilanz 2012 gemäß den Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals VGF) 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 09.05.2014 erstellt.

---

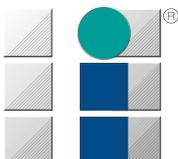
\* Beteiligungsgesellschaften:

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](mailto:info@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)

---