



Art der Vermögensanlage

Auf den Namen lautende Genussrechte

Anbieter

IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel
Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Anlageobjekt

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG beabsichtigt, in unterschiedliche Immobilien- und/oder Kapitalanlageprojekte zu investieren. Die Beteiligung hat Blind-Pool-Charakter. Es können daher keine weiteren Aussagen zu den geplanten Anlageobjekten getroffen werden.

Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die 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.

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.

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

Der Ankauf erfolgt je nach Standort- bzw. Lage bis max. zum ca. 15-fachen der IST-Jahresnettokaltniete, 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.

Risiken

Die angebotene Beteiligung ist als unternehmerische Beteiligung mit speziellen Risiken behaftet.

Im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage besteht für den Anleger das maximale Risiko im Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie der Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis hin zur persönlichen Zahlungsunfähigkeit aufgrund weitergehender Zahlungsverpflichtungen.

Geschäftsbereich Immobilien

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG (im Folgenden auch Emittentin genannt) 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 Renditen der 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 Tatsache 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 Objektrendite usw.) gemacht werden können;

- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass sich aufgrund 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 Renditen 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 Renditeeinbußen für den Anleger ergeben.

Bei Eintritt eines oder mehrerer dieser aufgezählten Risiken und einer damit verbundenen negative Entwicklung von Anlageobjekten besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.



Geschäftsbereich Kapitalanlagen

Die Emittentin konzipiert Kapitalanlagen und platziert diese am freien Kapitalmarkt. 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.

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, Beteiligungswertsteigerungen und Veräußerungsgewinnen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des Beteiligungsunternehmens nicht den geprüften Erwartungen entsprochen hat.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken daraus, dass die in die Beteiligungsunternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt eine geringere als die prospektierte Renditeerwartung des in Unternehmensbeteiligungen eingesetzten Kapitals ergeben kann.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken und eine damit verbundene negative Entwicklung von Anlageobjekten besteht das Risiko, dass die Emittentin weniger Gewinne 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 einigen ihrer Tochtergesellschaften 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 ist nicht auszuschließen, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können.

Blind-Pool

Konkrete Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Das Kapital der Anleger geht in das Gesellschaftsvermögen über und steht dem Vorstand im Rahmen der Anlagestrategie und Anlagepolitik zur freien Verfügung.

Objekt-/Projektauswahl

Die Ergebnisse der Emittentin hängen 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. Da die Emittentin ein hohes Anforderungsprofil (Anlagestrategie) an die zu investierenden Anlageobjekte stellt, kann es sein, dass zum Zeitpunkt der Investition nicht genügend geeignete Anlageobjekte vorhanden sind, in die die Emittentin investieren kann.

Planungsunsicherheiten

Die Kalkulationen der Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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.

Fremdfinanzierung durch die Emittentin

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.

Liquidität

Das Erreichen der 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 (auf Zeit) 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.

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 gesicherter 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.

Fremdfinanzierung durch den Anleger

Bei einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage ist zu beachten, dass der Anleger unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Kapitals verpflichtet ist, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung sowie die Rückzahlung der Fremdfinanzierung aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen.



Konkrete Risikodarstellung

Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Vermögensanlage und der Emittentin erfolgt in dem entsprechenden Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 19. September 2014 und des Nachtrags Nr. 2 vom 19. August 2015 im Kapitel "Risiken der Vermögensanlage" auf den Seiten 12 bis 21.

Kapitalrückzahlung

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

Der Nennwert der Genussrechte entspricht dem vom Anleger eingezahlten Nennbetrag.

Szenarien für die Kapitalrückzahlung am Laufzeitende:

Bei für den Anleger neutraler oder positiver Marktentwicklung:

Der Anleger erhält seinen eingezahlten Nennbetrag zurück.

Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:

Die Rückzahlung an den Anleger erfolgt zum Nennwert. Soweit die während der Laufzeit von den Genussrechten getragenen Verluste nicht durch Jahresüberschüsse ausgeglichen worden sind, ist nicht auszuschließen, dass es zu einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin kommen kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Rückzahlungen des Anlagebetrags an die Anleger nicht erfolgen können. Dies kann für den Anleger zum Totalverlust seiner Anlage führen.

Erträge

Die Genussrechte werden während der Laufzeit mit einem festen Zins in Höhe von 6% p.a. des Nennbetrags bedient.

Szenarien für die Zahlung der Erträge:

Bei für den Anleger positiver oder neutraler Marktentwicklung:

Der Anleger erhält pro Beteiligungsjahr die Zinsen in Höhe von 6% des Nennbetrags.

Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung:

Im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin sind die Ansprüche der Anleger erst nach einer etwaigen Befriedigung dinglich gesicherter 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 Zahlung ausstehender Zinsen zu bedienen. Im Übrigen darf durch Zahlungen an die Anleger ein Insolvenzgrund bei der Emittentin nicht herbeigeführt werden. Es kann damit zu einem Totalverlust der Zinsansprüche kommen.

Kosten

Bei Erwerb: Der Erwerb der Genussrechte ist als Einmaleinlage ab einer Mindestzeichnungssumme/Erwerbspreis von Euro 10.000,- möglich. Ein Agio als Abschlussgebühr wird nicht erhoben.

Im Bestand: Keine

Bei Veräußerung: Keine

Bei Kündigung: Keine

Bei vorzeitiger einvernehmlicher Beendigung:

Bei einer vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung, 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.

Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen.

Provisionen

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 Vermögensanlagen.

Wichtige Hinweise:

BaFin

Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt.

Haftung

Haftungsansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

Anlageentscheidung

Die in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angaben geben lediglich die wesentlichen Informationen über die Vermögensanlagen im Überblick wieder. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zur Zeichnung der Vermögensanlage dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Aussagen und Prognosen haben rein informativen Charakter. **Die Anbieterin weist deutlich darauf hin, dass eine Anlageentscheidung ausschließlich auf der Grundlage der detaillierten Informationen im Verkaufsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 19. September 2014 und des Nachtrags Nr. 2 vom 19. August 2015 mit den dort beschriebenen Risiken getroffen werden sollte.**

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge werden zur kostenlosen Ausgabe bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel bereitgehalten.

Stand

19. August 2015