

**KEIN
AGIO**

Genussrecht AG | 3. Tranche:

- Mindestvertragslaufzeit 5 Jahre
- 6 % p. a. Rendite
- mit jährlicher Ausschüttung
- Anlage ab 10.000 EUR
- kein Agio

NEU

Anleger-Perspektive 2014: Vermögen erhalten und entwickeln mit Immobilien

10 Jahre IMMOVATION AG Kapitalanlagen – Mit Beginn des Jubiläumsjahres 2014 können die Genussrechte der 3. Tranche gezeichnet werden. Bereits mit der 1. Tranche im Jahr 2004 konnten sich Anleger am Unternehmenserfolg beteiligen. Mit der 3. Tranche haben Anleger jetzt die Chance, vom Ertrag einer gewachsenen Unternehmensgruppe mit 12 Firmen zu profitieren.

Das Geschäftsmodell der IMMOVATION-Unternehmensgruppe wurde in den letzten 10 Jahren konsequent weiterentwickelt. Der Kauf und Verkauf von Immobilien ist nicht mehr die alleinige Grundlage unseres Geschäftsmodells.

Auf dem Fundament aus über 25 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche und dem Know-how eines eingespielten Teams aus Immobilien-Spezialisten wurde eine Unternehmensgruppe mit zwölf Firmen geschaffen. Mit ihnen erwirtschaftet die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Erträge aus allen Bereichen des Immobiliengeschäftes. Zeichner der Genussrechte partizipieren von Miet-

erträgen aus rund 1.900 Wohn- und ca. 150 Gewerbeeinheiten, dem Immobilien-Verkauf, Facility-Management, Maklerprovisionen, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services.

Diese breite Aufstellung der Unternehmensgruppe trägt entscheidend zur stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens bei. Schwankungen der Einnahmen in einem Geschäftsfeld können so durch Einnahmen eines anderen Unternehmensbereiches ausgeglichen werden.

Beste Voraussetzungen, um auch in Zukunft die Rendite zuverlässig in voller Höhe auszuschütten – so wie bereits in den vergangenen neun Jahren.

Bauprojekte der IMMOVATION AG

Geplant ist der Neubau von Eigentumswohnungen sowie der Umbau denkmalgeschützter Immobilien zu Wohnungen. Außerdem sollen komplexe urbane Objekte, wie z.B. ehemalige Produktionsgebäude, mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe revitalisiert werden. Mit der Planung, dem Management und dem Bau solcher Projekte hat die Unternehmensgruppe bewiesen, dass sie hier eine hohe Wertschöpfung erzielen kann.

Ein detaillierter Kriterienkatalog sorgt für den Ankauf von Immobilien, die eine Rendite von 6% p.a. für Anleger möglich machen. Konkrete Anlageobjekte stehen im Januar 2014 noch nicht fest.



10 Jahre Genussrechte 25 Jahre Erfolg mit Immobilien in Deutschland

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen seit 2010 mit zunehmendem Tempo. In einer Befragung unter rund 100 in Deutschland tätigen Immobilieninvestoren bezeichnen 99 Prozent Deutschland als attraktiven bzw. sehr attraktiven Investitionsstandort.*



Bestandsimmobilien in Heidenheim: Wohnanlage mit 576 Wohneinheiten

Das Volumen aller Immobilientransaktionen in Deutschland ist im Jahr 2013 um 23 Prozent von 36 auf 44 Milliarden Euro gestiegen. 72 Prozent der Befragten Investoren rechnen laut Studie* mit einer weiteren Steigerung im Jahr 2014.

Gute Ausgangslage für 2014

Historisch niedrige Hypothekenzinsen und der Mangel an Anlagealternativen machen Immobilien für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv. Wesentliche Ursachen für die kontinuierlich steigenden Preise sind eine hohe Nachfrage in den Städten und Ballungsräumen. Demgegenüber steht ein geringes Wohnungsangebot und ei-



Bosestraße, Kassel: Stadtvillen in zentraler Lage

ne Wohnungsbautätigkeit, die mit der anhaltenden Nachfrage bislang nicht Schritt halten kann (Hela-ba Immobilienreport 2014).

Der Immobilienkonjunktur-Index der Deutschen Hypo weist für Dezember 2013 den Wohnimmobi-

lien-Markt als die attraktivste Anlageklasse und damit als „sicheren Hafen“ aus. Fazit der Analysten: „Die gute Stimmung bei den Immobilienexperten deckt sich mit der Entwicklung bei der Immobilienkonjunktur.“

Erfolgsprojekte der IMMOVATION AG

„Der Trend insgesamt steigender Immobilien-Preise wird sich in naher Zukunft fast unverändert fortsetzen“ (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Die Welt, 26.12.13). Als erfahrener Immobilien-Projektentwickler nutzen wir diese positiven Rahmenbedingungen seit vielen Jahren zum Vorteil unserer Anleger. Dies zeigen folgende Projekte der Unternehmensgruppe beispielhaft:

Revitalisierung Salamander-Areal - Die ehemalige Schuhfabrik der Marke Salamander in Kornwestheim wurde Ende 2009 gekauft. Für das Industriedenkmal wurde ein umfassendes Konzept vielfältiger Nutzungen entwickelt und realisiert. Auf ca. 90.000 m² Geschossfläche entstand in den folgenden Jahren eine wirtschaftlich tragfähige Mischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe. Als Hauptmieter wurde für mindestens 20 Jahre das Land Baden-Württemberg gewonnen. Zurzeit werden 2 von insgesamt 8 Stadtvillen mit Eigentumswohnungen gebaut. Weitere Projekte, u.a. ein REWE-Lebensmittelmarkt, sind in der Genehmigungsphase.

Entwicklungsprojekt Bosestraße - In Kassel, einem Wirtschaftsraum mit ca. 450.000 Menschen, hat sich ein idealer Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie entwickelt. Hier hat die IMMOVATION AG ein Teilgrundstück der ehemaligen Jäger-Kaserne in zentraler Lage erworben. In einem ersten Bauabschnitt wurden zunächst 4 Stadtvillen mit 28 Eigentumswohnun-

gen errichtet und verkauft. In einem denkmalgeschützten Gebäude sind weitere Eigentumswohnungen entstanden, die ebenfalls verkauft sind. - Eine weitere Denkmalschutz-Immobilie wird zurzeit zu Mietwohnungen umgebaut. Drei weiteren Stadtvillen mit 24 Eigentumswohnungen sind aktuell im Bau. Auch hier wurden bereits alle Wohnungen bis auf eine verkauft. In dieser gefragten



Revitalisierung Salamander-Areal: vermietete Gewerbeflächen

Lage wurde Ende 2013 ein benachbartes Grundstück mit ca. 43.000 m² erworben. In den nächsten Jahren werden hier weitere Wohnungen entstehen.

Risiken einer Beteiligung

Die IMMOVATION AG Genussrechte sind eine Vermögensanlage, die mit Chancen aber auch Risiken verbunden ist. Anleger sollten sich insbesondere darüber im Klaren sein, dass ein Verlust des eingesetzten Kapitals möglich ist. Jeder Anleger sollte einen Teil- oder gar Totalverlust der gezeichneten Summe wirtschaftlich verkraften können, einschließlich etwaiger Zinsverpflichtungen im Fall einer Fremdfinanzierung.

Die mit der Zeichnung der IMMOVATION AG Genussrechte verbundenen Risiken sind detailliert im Verkaufsprospekt der Genussrechte, 3. Tranche, im Abschnitt "Risiken der Vermögensanlage" beschrieben (Stand: 28. November 2013).

Scope Rating 2013: Folge-Rating bestätigt hohe Management-Qualität

Das Management der IMMOVATION AG wurde durch die unabhängige europäische Ratingagentur bereits im Jahr 2012 mit A („Hohe Qualität“) bewertet. Diese positive Einschätzung wurde in einer neuen Analyse im September 2013 bestätigt.

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.“

Stärken der IMMOVATION AG

Die aktuelle Analyse hat die Bereiche Unternehmensstruktur, Managementkompetenz und die Performance der Fonds unter die Lupe genommen. Zu den Stärken des Unternehmens zählt Scope insbesondere:

„langjährige, nachgewiesene Asset-Management-Kompetenz“

„nachhaltig positive Handelsgewinne mit veräußerten Immobilien“

„planmäßige Auszahlungsergebnisse in den Fonds“

Weitere Auszüge des Management-Ratings: „Nach Ansicht von Scope verfügt die Unternehmensgruppe „über eine zweckmäßige Organisationsstruktur und eine schlanke, zielgerichtete Aufstellung.“ „Gemäß Investitionskonzept fokussiert das Unternehmen Immobilien in soliden Wohngebieten, überwiegend in



Die Bewertung „A“ ist nach „AAA“ und „AA“ die beste Bewertung von insgesamt 9 Bewertungsstufen.

Süd- und Westdeutschland. Im Rahmen günstiger Einkaufspreise und anschließender Veredelung weisen die Immobilien ein erhöhtes Renditepotenzial auf.“

Über die Finanzierung der IMMOVATION AG schreibt Scope: „Die Kapitalausstattung des Unternehmens ist angemessen. Hauptfinanzierungsquelle ist die Emission von Genussrechten. Auf Risiken dieser hybriden Finanzierungsform reagiert das Unternehmen mit einem tagesbezogenen Controlling. Scope wertet die geringe Abhängigkeit von Bankenfinanzierungen grundsätzlich positiv.“

Dextro Group 2014: Genussrechte analysiert - Ergebnis: „Plausibel“

Aufgabe einer sogenannten „Plausibilitätsprüfung“ ist die Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung eines Unternehmens und den damit verbundenen möglichen Risiken für Kapitalanleger. Unabhängige Experten untersuchten die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die Schlüssigkeit der Prognosen der Genussrechte der 3. Tranche. Das Fazit des Berichtes:

„Die Erfahrung des Managements und der bisherige Track Record bestätigen eine hohe Kompetenz der Emittentin. Aktuell ist das Unternehmen in der Lage, praktisch die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette abzudecken. Eine Untersuchung der historischen Unternehmensentwicklung bestätigt im Wesentlichen die Realisierbarkeit der Prognoseannahmen.

Mit der 3. Genussrecht-Kapitaltranche beabsichtigt die Emittentin neue Immobilienprojekte zu akquirieren. Die Beteiligungskonditionen sind weitgehend angemessen, die Emissionskosten können als unterdurchschnittlich bewertet werden. Die Realisierung der Prognose setzt eine Netto-Projektrendite voraus, die wir als plausibel betrachten. Marktprognosen bestätigen positive Erwartungen der Emittentin.

Einen wichtigen Risikofaktor bildet die aktuelle Kapitalkonfiguration der Emittentin. Im Zusammenhang mit dem langsameren Abverkauf der im Umlaufvermögen der Emittentin gehaltenen Immobilien sehen wir eine relativ hohe Abhängigkeit von dem Zufluss des neuen Genussrecht-Kapitals: Bei einem

geringeren Kapitalzufluss wären die Neuinvestitionen und Ablösung des teureren Alt-Genussrecht-Kapitals gefährdet. Ferner bewerten wir die beabsichtigte Fremdkapitalquote von bis zu 70% auf der Zielprojektebene als risikofördernd.

Zusammenfassend kann das Geschäftskonzept der Emittentin als wirtschaftlich tragfähig bewertet werden. Die angesichts der Risiken eher verhaltene Verzinsung betrachten wir dem Sicherheitskonzept geschuldet.“



Vertriebspartner der IMMOVATION AG können die Plausibilitätsprüfung bei der Dextro Group kostenlos beziehen.



Fragen zum Genussrecht? Wir sind für Sie da!

Ihr Ansprechpartner: Falk Lange, Tel.: 05 61 / 81 61 94-0, E-Mail: lange@immovation-ag.de

Genussrecht 3. Tranche Dokumente für Anleger & Vertriebspartner

Auf unserer Homepage haben wir umfassende Informationen über unsere Genussrechte der 3. Tranche und alle für eine Zeichnung erforderlichen Dokumente zusammengestellt.
Siehe: www.immovation-ag.de | Menü Downloads | Kapitalanlage Genussrecht 3. Tranche

► Dokumente für Anleger

Produkt-Informationen:

- Verkaufsprospekt Genussrecht
- Vermögensanlagen-Informationsblatt

Zeichnungsunterlagen:

- Zeichnungsschein (Fernabsatz)*
- Formular Geldwäschegesetz*

Weitere Dokumente

- Freistellungsauftrag
- Postvollmacht

► Dokumente für Vertriebspartner

Produkt-Informationen:

- Verkaufsprospekt Genussrecht
- Vermögensanlagen-Informationsblatt

Zeichnungsunterlagen:

- Zeichnungsschein*
- Formular Geldwäschegesetz*

Weitere Dokumente

- Auskunftsvereinbarung Plausibilitätsprüfung
- Stammdatenblatt *

*Neu: Diese PDF-Formulare können jetzt direkt am Computer ausgefüllt und gespeichert werden.

VORANKÜNDIGUNG – VERTRIEBSPARTNER-SERVICE

Neu: Software für Beratungsprotokoll

Für die Dokumentation der Anleger-Beratung werden wir Ihnen künftig eine bequeme Software-Lösung anbieten können.

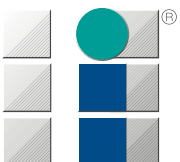
Vorteil für Anleger & Vertriebspartner:

Die ausgeklügelte Programmierung unterstützt bei der verantwortlichen Erstellung eines Beratungsprotokolls und hilft so Beratungsfehler zu vermeiden.

Sobald die Software verfügbar ist, senden wir Ihnen weitere Informationen zu.

Bestell-Service: Info-Paket Genussrecht
info@immovation-ag.de
Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

Impressum



IMMOVATION | Immobilien Handels AG
Druselstalstraße 31, D-34131 Kassel
Tel.: 0561 / 81 61 94-0
E-Mail: info@immovation-ag.de
Internet: www.immovation-ag.de

Die vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe aus insgesamt 12 Firmen umfassen den An- und Verkauf sowie die Projektierung und das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus konzipiert und vertreibt die IMMOVATION AG Kapitalanlagen.

