



IMMOVATION
Immobilien Handels AG
Kassel - Bad Wilhelmshöhe

Angebot über
Genussrechts-Kapital.

2. Nachtrag nach
§ 11 Verkaufsprospektgesetz
zum Emissionsprospekt

2. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG gibt folgende, bis zum 04. Oktober 2007 eingetretene, Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Emissionsprospekt vom 29. Juli 2005 betreffend das öffentliche Angebot von Genussrechtskapital bekannt:

Kapitel 2 – Risiken

Jahresabschlussprüfung (Seite 14)	3
Verantwortlichkeitserklärung des Vorstands und Vorbehaltsangaben (Seiten 15 ff.)	3

Kapitel 3 – Chancen

Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse (Seite 19)	4
Organe – Der Aufsichtsrat (Seite 19)	4
Aktuelle Investitionen / In der Realisierung befindliche Projekte (Seite 27)	4
Controlling / Risikomanagement (Seite 28)	5
Bilanz der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2006 (Seiten 30 ff.)	6 ff.

Kapitel 7 – Anhang

Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Seiten 52 ff.)	5
---	----------

Die (Seitenzahlangaben) beziehen sich auf den Emissionsprospekt vom 29. Juli 2005



Kapitel 2 – Risiken

Jahresabschlussprüfung (S. 14)

Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2006 war Herr Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2006 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für das Geschäftsjahr 2007 hat die Gesellschaft Herrn Wirtschaftsprüfer Wolfgang Annecke, Bahnhofstraße 42 A, D-34369 Hofgeismar zum Abschlussprüfer bestellt.

Verantwortlichkeitserklärung des Vorstands und Vorbehaltsangaben (S. 15 ff.)

Herausgeber dieses 2. Nachtrages ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel.

Für den Inhalt dieses 2. Nachtrages zum Emissionsprospekt in seiner 2. Auflage übernimmt die

**IMMOVATION Immobilien Handels AG
Druseltalstraße 31
D-34131 Kassel**

Telefon: 05 61 . 81 61 94 - 0
Telefax: 05 61 . 81 61 94 - 9

E-Mail: info@immovation-ag.de
Internet: www.immovation-ag.de

Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz die Verantwortung. Sie erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Sämtliche Zahlen, unternehmerische Plandaten, Darstellungen, Gewinnvorgaben und sonstige Angaben dieses Prospektes wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf der Grundlage sachkundiger Erwartungen zusammengestellt. Sie befinden sich auf dem Stand vom September 2007 und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG übernimmt entsprechend § 13 Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit §§ 44 bis 48 des Börsengesetzes die Prospekthaftung.

Kassel, den 04. Oktober 2007

Der Vorstand



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand



Matthias Adamietz
Vertriebsvorstand



Kapitel 3 – Chancen

Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse (S. 19)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrages beträgt das Grundkapital der Gesellschaft Euro 250.000,- und ist eingeteilt in 125.000 auf den Inhaber lautende Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,-. Auf je Euro 2,- Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme.

Aleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG vor der Kapitalerhöhung im August 2007 sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (62.500 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (62.500 Aktien).

Die außerordentliche Hauptversammlung hat am 30. August 2007 beschlossen, das Grundkapital von derzeit Euro 250.000,- um Euro 250.000,- auf Euro 500.000,- zum 31. August 2007 zu

erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgt zum einen in Form einer ordentlichen Kapitalerhöhung durch Bareinlage der Aktionäre Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz in Höhe von insgesamt Euro 250.000,- und zum anderen in Form einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung der Kapitalrücklage (Agio) in Höhe von Euro 225.000,-.

Die Aktionäre Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz haben darüber hinaus am 30. August 2007 bereits Ihre Bereitschaft schriftlich angezeigt, die neuen 125.000 auf den Inhaber lautenden Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,- vollständig zu übernehmen.

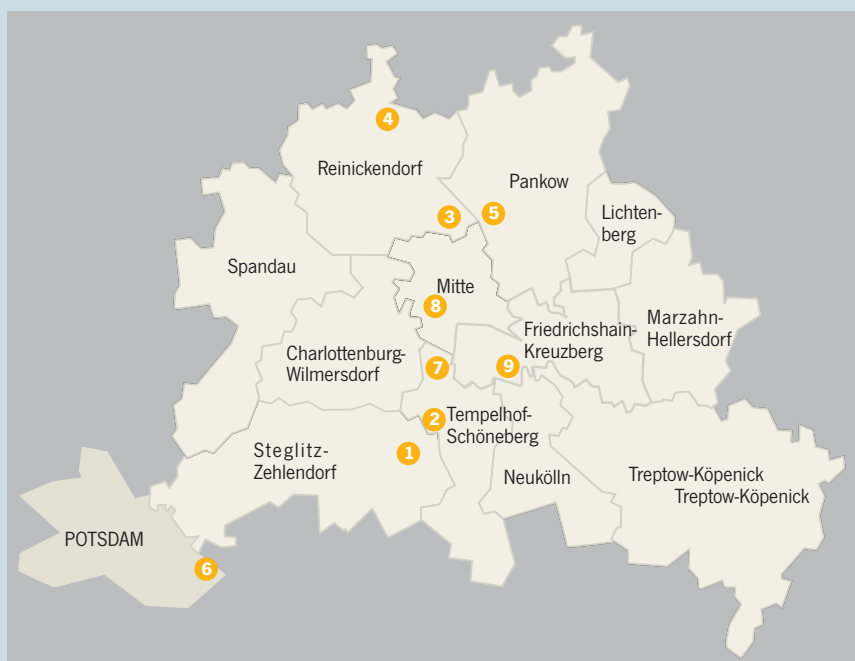
Aleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit insgesamt 250.000 Aktien ab 31. August 2007 werden somit Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann mit 125.000 Aktien und Herr Matthias Adamietz mit ebenfalls 125.000 Aktien sein.

Organe (S. 19)

Für das Geschäftsjahr 2006 hat der Aufsichtsrat keinerlei Gesamtbezüge, Auslagenersatzleistungen oder sonstige Vergütungen erhalten.

Aktuelle Investitionen / In der Realisierung befindliche Projekte (S. 27)

Mit dem Ankauf 5 weiterer Berliner Wohn- und Geschäftshäuser im August 2007 konnten das Portfolio Berlin I (1-6) und das Portfolio Berlin II (7-9) geschlossen werden. Die Verkaufsverhandlungen mit ausländischen Großinvestoren für das nachfolgende Gesamtportfolio (siehe Grafik unten) wurden Ende September 2007 bereits begonnen.



Zusammenfassung :

Wohneinheiten: 149 mit 26,94 m² bis 205,30 m²
 Gewerbeeinheiten: 38 mit 24,35 m² bis 1.123,00 m²

Wohnfläche: 13.087,53 m²
 Gewerbefläche: 5.600,29 m²
 Gesamtfläche: 18.747,82 m²

Nettokaltmiete soll p. a. : 1.425.347,49 EUR
 Nettokaltmiete ist p. a. : 1.412.143,76 EUR

Durchschnittsmiete Wohnen: 5,00 EUR / m²
 Durchschnittsmiete Gewerbe: 9,31 EUR / m²

Teilweise liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor Ausbaureserven im Dachgeschoss insges. ca. 659,50 m²



Controlling / Risikomanagement (S. 28)

In Zusammenarbeit mit einem namhaften deutschen Versicherungsunternehmen hat die IMMOVATION AG ein weit reichendes „Haftungsdach“ für Vermittler ihrer Genussrechts-Emission mit Wirkung ab dem 23. März 2007 eingedeckt. Obwohl am Kapitalmarkt eine Vermögensschadenhaftpflicht für die Platzierung von Mezzaninekapital praktisch nicht mehr existiert, konnte für die aktuelle Emission und damit für die Vertriebspartner der IMMOVATION AG genau diese Lücke vollumfänglich und zukunftsorientiert geschlossen werden. Neben der schon vorhandenen D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat wurde darüber hinaus für die Prospekthaftung zusätzlich eine E&O-Versicherung abgeschlossen.

Kapitel 7 – Anhang

Satzung der IMMOVATION Immobilien Handels AG (S.52 ff.)

Die ausserordentliche Hauptversammlung hat am 30.08.2007 beschlossen, folgende Änderung der Satzung der IMMOVATION AG mit Wirkung zum 31.08.2007 in Bezug auf II. Grundkapital und Aktien § 5, aufgrund einer durchzuführenden ordentlichen Kapitalerhöhung und einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, vorzunehmen:

§ 5

Das Grundkapital beträgt Euro 500.000,-. Es ist aufgeteilt in 250.000 Aktien im Nennbetrag von jeweils Euro 2,-.

Kassel, 30. August 2007

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

Matthias Adamietz
Vertriebsvorstand

Alle übrigen Bestimmungen der Satzung bleiben unberührt.

Lage

Bei den beiden angebotenen Portfolien handelt es sich um drei bzw. sechs Wohn- und Geschäftshäuser in strukturstarken Lagen Berlins. Die beiden Portfolien können auch einzeln erworben werden. Alle Häuser sind verkehrsgünstig gelegen und sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Kindergärten, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage und die guten Bewertungen gewährleisten eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Bauweise / Zustand

Die Objekte des Portfolios wurden um die Wende des 20. Jahrhunderts erbaut. Viele stilvolle Elemente zeugen davon. Alle Häuser wurden in den letzten Jahren grundlegend saniert. Sie präsentieren sich daher in einem sehr guten Zustand. Die Wohnungen sind modern und zeitgemäß. Bei der Sanierung wurde die komplette Technik, wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation erneuert. Zum Teil wurde durch Dachausbau zusätzlicher Wohnraum gewonnen.

Das Mieterpublikum ist sehr angenehm und solvent. Ein Großteil wohnt seit langen Jahren dort. Sowohl der sehr gute Zustand der Objekte als auch das gute Mieterpublikum sind Zeichen einer sehr qualifizierten Betreuung der Hausverwaltung vor Ort.

Bilanz der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2006

AKTIVA	(EUR)	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Finanzanlagen Beteiligungen		2.503.085,10	541.958,57
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte Fertige Erzeugnisse und Waren		2.144.246,96	1.852.484,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	505,66		0,00
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	496.202,32		400.059,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.753.517,21</u>		<u>1.163.164,84</u>
		2.250.225,19	1.563.224,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.269.713,28	272.976,51
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>775.010,78</u>	<u>243.317,36</u>
		<u>9.942.281,31</u>	<u>4.473.961,27</u>

PASSIVA	(EUR)	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		250.000,00	52.000,00
II. Kapitalrücklagen		229.624,50	105.279,00
III. Gewinnrücklagen	924,00		617,00
IV. Bilanzgewinn	<u>17.555,82</u>	<u>18.479,82</u>	<u>11.712,67</u>
		<u>498.104,32</u>	<u>169.608,67</u>
V. Genussrechtskapital		<u>7.940.370,00</u>	<u>2.381.060,00</u>
		<u>8.438.474,32</u>	<u>2.550.668,67</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	1.406,29		444,92
2. Sonstige Rückstellungen	<u>159.450,00</u>		<u>25.120,00</u>
		160.856,29	25.564,92
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.006.910,53		1.368.731,91
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.587,82		9.038,68
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.342.950,70 EUR Vorjahr 1.897.727,67 EUR)	<u>332.452,35</u>		<u>519.957,09</u>
		<u>1.342.950,70</u>	<u>1.897.727,68</u>
		<u>9.942.281,31</u>	<u>4.473.961,27</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom

01. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse	<u>3.381.593,82</u>	<u>36.635,36</u>
2. GESAMTLEISTUNG	3.381.593,82	36.635,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	14.500,00
b) Sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>90,00</u>	<u>1.200,00</u>
	90,00	15.700,00
4. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.680.219,22	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	75.000,00	60.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	75.000,00	60.000,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	3.021,75	274,92
ab) Werbe- und Reisekosten	500,00	111,36
ac) Kosten der Warenabgabe	56.043,08	21.893,56
ad) Verschiedene betriebliche Kosten	<u>195.774,79</u>	<u>39.156,12</u>
	255.339,62	61.435,96
7. Erträge aus Beteiligungen	104.202,32	171.917,49
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.393,11	7.908,23
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	397.020,29	101.411,93
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>9.221,07</u>	<u>3.146,99</u>
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	116.479,05	6.166,20
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>4.164,32</u>	<u>1.937,30</u>
13. Abgeführte Gewinne aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	<u>106.164,58</u>	<u>0,00</u>
14. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>6.150,15</u>	<u>4.228,90</u>
15. Gewinn aus Vorjahren	11.712,67	7.694,77
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-307,00</u>	<u>-211,00</u>
17. BILANZGEWINN	<u>17.555,82</u>	<u>11.712,90</u>



Bescheinigung (S. 32)

Vorliegender Jahresabschluss wurde von uns auf der Grundlage der von uns geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der IMMOVATION Immobilien Handels AG erstellt. Die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen und Angaben war nicht Gegenstand unseres Auftrages. Wir haben die ordnungsgemäße Mittelverwendung beurteilt, indem die von der Gesellschaft getätigten Ausgaben zu den zu Grunde liegenden Belegen abgestimmt wurden. Allen Ausgaben liegen ordnungsgemäße Belege oder Verträge in diesem Sinne zu Grunde.

Bad Karlshafen, den 23. Juli 2007

Brecht & Dr. Reinhardt & Mangold & Preiß & Schneider

Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

Dipl.-Kfm. Thomas Brecht

Wirtschaftsprüfer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (S. 32)

Der von mir erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 der Firma

IMMOVATION Immobilien Handels AG

hat folgenden Wortlaut:

"Ich habe den Jahresabschluss und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Durchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 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 und über den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut für Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen 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 des Lageberichtes 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 internen Kontrollsystems sowie die Nachweise in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasste die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Meinung, dass meine Prüfung eine hinreichensichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

Schlussbemerkung:

Den Prüfungsbericht, einschließlich des im Prüfungsbericht wiedergegebene Bestätigungsvermerks, erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450). Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und / oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unser Prüfung hingewiesen wird. Auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hofgeismar, den 27. Juli 2007

Dipl.-Kfm. Wolfgang Annecke
Wirtschaftsprüfer

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben (S. 33)

Für den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurden die Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches in der geltenden Fassung sowie die ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes angewandt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind an den ertragssteuerlichen Vorschriften ausgerichtet.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsverzeichnis ordnungsgemäß entwickelt.

Die Gesellschaft bilanziert - soweit zulässig - unter Beachtung der steuerlichen Ansatzvorschriften. Sie hat die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-prinzip).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Absatz 2 HGB das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten und die Schulden zu Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Etwaige Wahlrechte des Bilanzansatzes wurden nach steuerlichen Grundsätzen entschieden.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Abwertungen nicht erforderlich. Die Rückstellungen sind nach vernünftigem kaufmännischem Ermessen gebildet worden und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen

Entwicklung des Anlagevermögens

Der Ausweis betrifft im wesentlichen Beteiligungen an verbundenen Unternehmen und Arbeitsgemeinschaften. Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird insbesondere auf den Prüfungsbericht zum Jahresabschluss verwiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die noch nicht eingezahlten Beträge der Genussrechtsinhaber (einschließlich der zu zahlenden Agien) wurden vom Vorstand ermittelt und als Forderung bilanziert. Die gezeichneten Genussrechte werden mit deren Nennbetrag auf der Passivseite ausgewiesen. Die sonstigen Forderungen enthalten ein Darlehn sowie das gewinnunabhängige Fixum und eine zusätzliche variable Gewinnbeteiligung für das Geschäftsjahr 2006 aus der typisch stillen Beteiligung an der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Gesellschaft hat Vermittlungsprovisionen geleistet, die ratiertlich auf einen Zehn-Jahres-Zeitraum aufzuteilen sind, da diese im Falle einer Stornierung des vermittelten Vertrages anteilig erstattet werden.

Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft ist als IMMOVATION Immobilien Handels AG beim Handelsregister des Amtsgericht Kassel unter der Register-Nummer HRB 6062 eingetragen.

Das Grundkapital der Aktiengesellschaft in Höhe von Euro 250.000,00 ist in voller Höhe eingezahlt. Es ist eingeteilt in 125.000 Aktien zum jeweiligen Nennbetrag von Euro 2,00. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Aktionäre der Gesellschaft sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (62.500 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (62.500 Aktien). Hinsichtlich der gesetzlichen Rücklage erfolgte bei den Vorjahreszahlen eine Anpassung nach § 150 AktG.

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2005 sind die Steuernachzahlungen sowie die zu erwarteten Kosten der externen Buchhaltung, Jahresabschlussstellung und -prüfung als auch Finanzierungsvermittlungsprovisionen zurückgestellt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden bis zur Erstellung des Berichts ausgeglichen. Die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betreffen im wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die noch nicht ausgeschütteten Gewinne der Genussrechtsinhaber. Es erfolgte eine Sicherung der Verbindlichkeiten gem. § 285 Nr. 1b HGB.

Sonstige Pflichtangaben

Durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer

Es wurden im Geschäftsjahr 2006 die beiden Vorstandsmitglieder als Arbeitnehmer beschäftigt.

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann,
Kassel, Kaufmann

Matthias Adamietz,
Kassel, Versicherungs- und Immobilienkaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl.-Ing. Wolf Walter,
Niestetal, Kaufmann (Vorsitzender)

Dr. Heidemarie Krüger,
Kassel, Personalberaterin (stellv. Vorsitzende)

Dirk Lassen-Beck,
Kassel, Kaufmann (stellv. Vorsitzender)

Gewinnverwendungsbeschluss

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates und des Vorstandes beschloss die Hauptversammlung am 21. 09. 2007 den Jahresüberschuss zum 31. 12. 2006 in Höhe von Euro 6.150,15 und den Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt Euro 17.555,82 auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus beschloss die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2006 eine vertragslaufzeitabhängige Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in Höhe von bis zu 12 % p.a. auf das gewichtete Genussrechtskapital, welche Ende Juli 2007 ausgezahlt wurde.

Lagebericht für die Bilanz zum 31.12.2006

I. Geschäft und Strategie

Im Geschäftsjahr 2006 wurde per 31. Dezember 2006 eine Zeichnungssumme von 7.940.370,00 EUR Genusssrechtskapital platziert. Per 30.06.2007 lag das platzierte Genusssrechtskapital bereits bei 11.237.170,00 EUR.

1. Überblick

1.1. Unternehmensverbund IMMOVATION AG

Anleger und Investoren erhalten die Möglichkeit einer unternehmerischen Beteiligung am Deutschen Immobilienhandelsfonds der IMMOVATION AG und partizipieren an der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette des Unternehmensverbundes.

Dabei steht die IMMOVATION AG für den kurzfristigen (Wohn-) Immobilienhandel bzw. die Privatisierung von Immobilien, die IMMOVATION AG & Co. KG – Produktreihe für eine mittelfristige Immobilien-Portfoliostrategie in Zusammenarbeit mit in- und ausländischen Großinvestoren und schließlich die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG für die langfristige Verwaltung von (Wohn-) Immobilienbeständen. Der Unternehmensverbund erwirbt dafür Immobilien-Projekte mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten und Größenordnungen an verschiedenen ausgesuchten Standorten, vorzugsweise in westdeutschen Städten und Ballungsgebieten mit guter bis hoher Kaufkraft.

Die Research- und Investitionsschwerpunkte lagen in den vergangenen Monaten zum einen in der prosperierenden Bundeshauptstadt Berlin, einem der wachstumsstärksten und entwicklungs-fähigsten Immobilienstandorte in Europa, und zum anderen in guten A- und B-Lagen deutscher Landeshauptstädte und deren Umgebung.

1.2. Ziele der Unternehmensleitung

Auf den im Herbst 2006 stattgefundenen Leit-messen und Fachkongressen der Finanzdienstleistungsbranche, u.a. die „funds & finance“ in Köln als auch die „DKM“ in Dortmund, auf welchen die IMMOVATION AG jeweils mit einem repräsentativen Messestand vertreten war, konnte die Unternehmensleitung wichtige Erkenntnisse über grundsätzliche Marktausrichtungen und Kundenverhalten in Bezug auf die Produkte der Branche bzw. des eigenen Hauses und deren

jeweiliger Akzeptanz beim Vertrieb bzw. beim Investor erhalten. Diese Erkenntnisse wurden nach ganzheitlicher Beratung mit allen Abteilungen in Zielvorgaben formuliert und vollständig umgesetzt.

Für den Hauptgeschäftszweck „Handel mit Immobilien“ wurde, den derzeitigen nationalen und internationalen Marktgegebenheiten angepasst, ein Strategiewechsel hin zum Immobilien-Portfoliohandel für in- und ausländische Großinvestoren vollzogen, der mittelfristig in den nächsten 3 bis 5 Jahren noch weiter ausgebaut werden soll.

Der Schwerpunkt im Vertriebsaufbau für die Platzierung der einzelnen Kapitalmarkt-Emissionen war die Implementierung einer zentralen und dezentralen Vertriebskoordination, wofür insgesamt 6 Vertriebskoordinatoren gewonnen werden konnten, die ihre bundesweite Tätigkeit Anfang 2007 bereits erfolgreich aufgenommen haben.

Mit der personellen Besetzung eines Pressesprechers ab dem 4. Quartal 2006 konnte eine zielorientierte Verstärkung im journalistischen Bereich erreicht werden, wodurch einer noch stärkeren Durchdringung der benötigten Markttransparenz an den Finanzmärkten und der daran angeschlossenen Fachpresse Rechnung getragen wurde.

Hauptziel der Unternehmensleitung war der Aufbau einer Vertriebs-Repräsentanz in Wien (Österreich), einmal zur Platzierung der im 2. Quartal 2007 auch für Österreich genehmigten Kommanditanteile der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bzw. der nachfolgenden KG-Fonds-Beteiligungen und zum anderen als strategische Ausgangsbasis zur Erschließung des österreichischen, schweizerischen, norditalienischen und insbesondere osteuropäischen Finanzmarktes. Mit Errichtung und personeller Besetzung der Büroräume in der Fichtegasse 5, A-1010 Wien konnte diese Zielvorgabe Mitte Juli 2007 abgeschlossen werden.

In der Jahreszielplanung wurde schließlich die regelmäßige Präsenz auf den großen Finanz-messen und Kongressen in Deutschland und Österreich festgeschrieben. Im 1. Halbjahr 2007 konnte bereits eine erfolgreiche Teilnahme u.a.

auf dem Innovationskongress in Wien, der „go-finance“ in München und dem Kongress „Initiatoren treffen Journalisten“ auf Mallorca verzeichnet werden.

1.3. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der IMMOVATION AG ist für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2006 und das 1. Halbjahr 2007 sehr zufrieden stellend.

Durch die vollständige Abwicklung des Kaufvertrages für die Wohnanlagen „Lippstadt-Lipperbruch“ und „Bergen (Celle)“ zum Jahresende 2006 konnte das operative Immobilien-Handels-Geschäft erstmals vollumfänglich Platz greifen.

Auch die Platzierung der Genusssrechts-Kapital-Emission in 2006 lag weit über Vorjahresniveau bzw. Zielplanung, gemäß Emissionsprospekt, und konnte im 1. Halbjahr 2007 nochmals deutlich gesteigert werden.

Bereits im 2. Halbjahr 2006 konnten 3 große Wohnanlagen an Berliner Top-Standorten notariell für die IMMOVATION AG erworben werden, eine weitere Wohnanlage in Berlin wurde im Februar 2007 notariell angekauft. Für August 2007 plant die IMMOVATION AG durch den weiteren Ankauf von Wohnanlagen in Berlin die Schließung des „Immobilien-Portfolios Berlin I“ und die anschließende Aufbereitung, Veredelung und Vermarktung bis spätestens zum Jahresende 2007.

Langfristig begleitet werden die Immobilienankäufe des Unternehmensverbundes IMMOVATION AG durch strategische Finanzpartner in Form namhafter deutscher Groß- und Privatbanken.

2. Darstellung der Unternehmenssteuerung

Durch die weit über dem Finanzplan, gemäß Emissionsprospekt, bzw. den Kennzahlen liegende Platzierung der Genusssrechts-Kapitalmarkt-Emission der IMMOVATION AG wird die Unternehmensleitung in die Lage versetzt, verstärkt durch das zur Verfügung stehende Eigenkapital und in Kombination mit den Finanzierungsparametern der Fremdkapital-Rahmenkredite, kurzfristig und individuell auf sich bietende Gelegenheiten zum Immobilienankauf unter Marktwert zu reagieren.

An- und Verkäufe können somit durch die Unternehmensleitung projektbezogen gesteuert werden. Durch die vorzugsweise Vollvermietung bei Ankauf der Immobilien entfällt ein Abverkaufs- bzw. Platzierungsszenario der Immobilien im Umlaufvermögen unter Zeitzwang. Pro Kapitalumschlag p.a. wird dabei mittelfristig durch die Unternehmensleitung ein Handelsvolumen zwischen 30 und 50 Mio. Euro angestrebt.

Mit der vorzeitigen Schließung der 1. Tranche „Genusssrechtskapital“ rechnet die Unternehmensleitung im Laufe des Jahres 2008.

3. Forschung und Entwicklung

Hier sind jeweils keine Angaben erforderlich.

II. Ertrags- Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Die Entwicklung des Gesamtergebnisses ist als gut zu bezeichnen, insofern bezogen auf das gewichtete Genusssrechtskapital auch für das Geschäftsjahr 2006 wieder eine vertragslaufzeitbezogene Ausschüttung von bis zu 12 % p.a. gewährt werden kann, welche per 31.07.2007 an die Genusssrechtinhaber ausgezahlt wird.

In Bezug auf den Immobilienhandel konnte erstmals im Geschäftsjahr 2006 ein operativer Handelsumsatz in Höhe von fast 3,4 Mio. Euro erzielt werden. Die Bilanzsumme wurde im Verhältnis zum Vorjahr auf knapp 10,0 Mio. Euro mehr als verdoppelt.

Aufgrund des bereits vorhandenen Umlaufvermögens in Form von 4 Wohnanlagen an Berliner Top-Standorten und die bevorstehende Schließung des „Immobilien-Portfolios Berlin I“ im August 2007 mit anschließender Verwertung, ist die Auftragslage für 2007 als sehr gut zu bezeichnen und lässt für die Genusssrechtinhaber in Bezug auf die Ausschüttungen 2007 bereits heute ein überdurchschnittliches Ergebnis erwarten.

Aufwendungen und Erträge sind im Verhältnis zum operativen Geschäftsverlauf 2006 proportional gestiegen. Außerordentliche Einflüsse liegen nicht vor. Darüber hinaus rechnet die Unternehmensleitung mit einem weiterhin positiven Trendverlauf im Bereich Wertschöpfungspotenziale am deutschen (Wohn-) Immobilien-Markt.

2. Finanzlage

Wie bereits unter I.2. und II.1. erörtert, wird das Finanzmanagement gesteuert über den monatlich konstanten Zufluss an Genusssrechtskapital, welches aufgrund seiner rechtlichen Ausgestaltung als Eigenkapital bilanziert werden kann, sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital, welches durch die Verbriefung von Rahmenkreditlinien der Unternehmensleitung jederzeit zur Verfügung steht. Langfristig wird eine Kapitalstruktur in Bezug auf das immobile Umlaufvermögen im Verhältnis von mindestens 30 % Eigenkapital zu maximal 70 % Fremdkapital angestrebt.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente standen nicht zur Verfügung.

In Bezug auf die Kapitalausstattung standen der IMMOVATION AG per 31.12.2006 insgesamt Eigenkapital in Höhe von ca. 8,4 Mio. Euro zur Verfügung, was einer Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme von ca. 85 % entspricht, sowie eine freie Liquidität in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro, was einer Liquiditätsquote bezogen auf die Bilanzsumme von ca. 23 % entspricht. Aktionäre, Vorstand und Aufsichtsrat werde kurzfristig beschließen, eine weitere Kapitalerhöhung von derzeit 250.000,00 Euro gezeichnetem Grundkapital auf sodann 500.000,00 Euro gezeichnetem Grundkapital durchzuführen.

3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen belief sich zum 31.12.2006 auf ca. 9,2 Mio. Euro. Hierin enthalten sind das Anlagevermögen, mithin Beteiligungen, in einer Größenordnung von ca. 2,5 Mio. Euro sowie das Umlaufvermögen in Höhe von ca. 6,7 Mio. Euro, welches sich wiederum aus den Einzelpositionen Vorräten, mithin Immobilien, in Höhe von ca. 2,1 Mio. Euro, Forderungen / Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro und freier Liquidität in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro zusammensetzt.

Kurzdarstellung Intellectual Capital

Wie unter I.1.2. dargestellt, konnte mit der Gewinnung von 6 Vertriebskoordinatoren ein wichtiger Schritt in Richtung bundesweiter Vertriebsaufbau getan werden. Bis zum heutigen Zeitpunkt konnten über 150 Vertriebspartner an die IMMOVATION AG angebunden werden, welche weit über 600 Genusssrechtskapital-Verträge platziert haben. Damit ist die IMMOVATION AG, gemäß Aussagen von unabhängigen Branchendiensten und Rating-Agenturen, eines der bestplatzierten Emissionshäuser für Genusssrechtskapital bundesweit.

Eine ganzjährige und äußerst positive Berichterstattung in der Finanzpresse sowie exzellente Investor- und Kapitalmarktbeziehungen sind darüber hinaus Garant dafür, dass zum einen der Vertriebsaufbau und zum anderen die Platzierung der Emissionen auch weiterhin voran schreiten werden.

Die Büroeröffnung in Wien (Österreich), mit entsprechend personeller österreichischer Besetzung, steht dabei exemplarisch für Expansion und Erschließung weiterer Absatzmärkte in Bezug auf die Kapitalmarkt-Emissionen der IMMOVATION AG.

Der jahrzehntelange Aufbau von institutionellen und privaten Immobilienkontakten kommt der unternehmenseigenen Researchabteilung zugute, bundesweit entsprechend geeignete Immobilien zu identifizieren und kurzfristigst notariell zu erwerben.

III. Risiko- und Prognosebericht

1. Risikobericht

Der Immobilienmarkt befindet sich seit nunmehr fast 20 Monaten in einer stetigen, in den Ballungsgebieten bzw. einzelnen Makrostandorten starken nachhaltigen Aufwärtsbewegung, daher sind derzeit gesamtwirtschaftliche oder branchenspezifische Risiken, aufgrund dieser Nachhaltigkeit, über die bereits bekannten Risiken hinaus nicht zusätzlich erkennbar bzw. nicht absehbar.

In Zusammenarbeit mit einem namhaften deutschen Versicherungsunternehmen hat die IMMOVATION AG ein weit reichendes „Haftungsdach“ für Vermittler ihrer Genusssrechts-Emission eingedeckt. Obwohl eine Vermögensschadenhaftpflicht für die Platzierung von Mezzaninekapital praktisch nicht mehr existiert, konnte die Unternehmensleitung für die laufende Emission und damit für alle Vertriebspartner genau diese Lücke vollumfänglich schließen. Neben der schon vorhandenen D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat wurde darüber hinaus für die Prospekthaftung zusätzlich eine E&O-Versicherung abgeschlossen.

1. Prognosebericht

Vorstand und Aufsichtsrat gehen von einem weiterhin positiven Verlauf in Bezug auf die Platzierung des Genusssrechtskapitals und eine damit verbundene Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft aus.

Strategisch und Qualität sichernd hat die Unternehmensleitung die IMMOVATION AG und den Unternehmensverbund IMMOVATION AG unter Berücksichtigung von Personal, Vertrieb, Research und externer Partner, insbesondere der Finanzierungspartner, für ein weiteres Wachstum gut aufgestellt. Die Entwicklung der wichtigsten externen Rahmenbedingungen, insbesondere in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht, war für die IMMOVATION AG in den letzten Monaten äußerst positiv. Dieser nachhaltige Trend wird sich in den nächsten Jahren auch positiv auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, insbesondere weiterhin auf die Grundausschüttungen und vertragslaufzeitbezogenen Gewinnbeteiligungen der Genusssrechtinhaber.

Der ganzheitliche Ansatz der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit ihrem „Deutschen Immobilienhandelsfonds“ trägt damit zu einer nachhaltigen Entwicklung der umgesetzten Unternehmensphilosophie und langfristigen Strategie erfolgreich bei.

Kassel, den 23. Juli 2007

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

- Vorstand -

Matthias Adamietz

-Vertriebsvorstand -

Beratung & Information Prospekt-Herausgeber:

IMMOVATION

Immobilien Handels AG

Druseltalstraße 31
D-34131 Kassel

Tel. +49 561 / 81 61 94-0
Fax +49 561 / 81 61 94-9

www.immovation-ag.de
info@immovation-ag.de

Büro Wien (Austria):

Fichtegasse 5/2A
A-1010 Wien

Tel. +43 1/ 51 24 770
Fax +43 1/ 51 24 770-100

www.immovation-ag.at
info@immovation-ag.at



IMMOVATION
IMMOBILIEN HANDELS AG