



# Nachtrag

gemäß § 6 Abs. 1 Kapitalmarktgesetz idF BGBl 2008/69

zum

Emissionsprospekt

nach Schema C und D des Kapitalmarktgesetzes 1991 idF BGBl 2008/69  
vom 12. März 2009

über

das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechtskapital – 2. Tranche der  
IMMOVATION Immobilien Handels AG

Kassel, am 29. September 2011

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. NACHTRAG ZUM PROSPEKT</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. ÄNDERUNG ZUM PROSPEKT</b> .....	<b>4</b>
1.1.1. ABSCHNITT I (SCHEMA C) .....	4
1.1.2. ABSCHNITT II (SCHEMA D) .....	10
<b>2. KONTROLLVERMERKE</b> .....	<b>13</b>
2.1. EMITTENTIN DER VERANLAGUNG .....	13
2.2. KONTROLLVERMERK DES PROSPEKTKONTROLLORS GEMÄß § 8 Abs. 2 KAPITALMARKTGESETZ .....	14
 Anlage A: deutscher Nachtrag Nr. 1 zum Angebot über Namens-Genussrechts- kapital – 2. Tranche der IMMOVATION Immobilien Handels AG	



## Vorwort

Dieser – erste - Nachtrag ändert das Emissionsprospekt nach Schema C und D des Kapitalmarktgesetzes 1991 idF. BGBl 2008/69 („KMG“) über das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechtskapital vom 12. März 2009 (der „Prospekt“) in den dargestellten Punkten.

Der Prospekt vom 12. März 2009 wurde am 13. März 2011 bei der Meldestelle der Österreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft hinterlegt und das Erscheinungsdatum des Prospekts und die Abholstelle gemäß § 10 Abs. 4 Kapitalmarktgesetz 1991 idF. BGBl 2008/69 an diesem Tage im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlicht.

Alle Begriffe, die im Prospekt definiert wurden, haben in diesem Nachtrag gleiche Bedeutung; es sei denn, es wird nachfolgend ausdrücklich auf eine andere Bedeutung hingewiesen.

Der Prospekt und der - erste - Nachtrag zum Prospekt sind als Einheit zu sehen und zu verstehen.

Insoweit durch den nachstehenden Nachtrag keine Änderungen des Prospekts erfolgen, gelten für das öffentliche Angebot der IMMOVATION Immobilien Handels AG weiterhin unverändert die Bestimmungen des Prospekts.

Verweise beziehen sich, wenn nicht gesondert angeführt, auf den deutschen Nachtrag Nr. 1 zum Angebot über Namens-Genussrechtskapital in Anlage A.

# 1. NACHTRAG ZUM PROSPEKT

## 1.1. ÄNDERUNG ZUM PROSPEKT

### 1.1.1. ABSCHNITT I (SCHEMA C)

Die folgenden Punkte beziehen sich auf die entsprechenden Kapitel des Abschnitts I des österreichischen Prospekts vom 12. März 2009.

- **1.2 Prospektkontrollor**

Wird hinsichtlich des Prospektkontrollors für den Nachtrag wie folgt geändert.

Prospektkontrollor im Sinne des § 8 Abs. 2 Z 3 KMG ist die

**IB Interbilanz Hübner Wirtschaftsprüfung GmbH**

mit Sitz in der Schönbrunnerstraße 222, 1120 Wien, Österreich.

- **2.1.1. Überblick über die Ausstattung der Veranlagung**

Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 4 „1.1 Mindestzeichnung und Mindestvertragsdauer“ sowie „1.2 Vermögensanlage im Überblick“, betreffend der Abberufung des Vorstands Herr Matthias Adamietz, der Bestellung des Vorstands Dipl.-Ing. Achim Westermann sowie die nicht mehr verfügbare Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr, abgeändert.

- **2.1.1.1. Emissionsvolumen**

Änderung der Angaben in Absatz 4 des Prospekts um die Angaben auf Seite 4 „1.2 Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme“, betreffend der nicht mehr verfügbaren Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr.

- **2.1.1.5. Zahlstelle**

Die Änderung der Zahlstelle auf Seite 4 „1.2 Zahlung der Genussrechtseinlage“ hat keine Geltung für den österreichischen Nachtrag. Für Österreich ist weiterhin die Zahlstelle unter Punkt 2.1.1.5 in Abschnitt I des österreichischen Prospekts gültig.

- **2.4.3. Stückelung**

Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 4 „1.2 Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme“, bezüglich der nicht mehr verfügbaren Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr, abgeändert.



- **2.4.4. Zweck des Angebots**

Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 6 bis 9 „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ sowie Seite 9 bis 15 „3.2 Unternehmenstätigkeit, Geschäftsgang und Aussichten“, betreffend der ab Ende 2009 gegründeten Gesellschaften sowie des aktuellen Investitionsstandes und Realisierungsgrades, abgeändert.

- **2.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein können**

Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 6 „Unternehmensbeteiligungen, verbundene Unternehmen“ unter „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“, bezüglich der folgenden Veranlagungsgemeinschaften der Emittentin, ergänzt.

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG**

Emittentin	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
Anbieterin/Komplementärin	IMMOVATION Immobilien Handels AG
Beteiligungsform	Kommanditistisch als Treugeber oder Direkt-Kommanditist
Mindestzeichnung	Euro 10.000,00 (höhere Summe müssen ohne Rest durch Euro 1.000,00 teilbar sein)
Agio	3 % der Zeichnungssumme
Mindestvertragsdauer	10 Jahre
Emissionsvolumen	Euro 16.000.000,00 zu platzierendes Eigenkapital
Geplante Ausschüttung	7,5 % p.a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend
Kapital-Rückzahlung	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilen
Haftung	Keine Nachschussverpflichtung des Kommanditisten

### IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

Emittentin	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Druselstalstraße 31, D-34131 Kassel
Anbieterin/Komplementärin	IMMOVATION Immobilien Handels AG
Beteiligungsform	Kommanditistisch als Treugeber oder Direkt-Kommanditist
Mindestzeichnung	Euro 10.000,00 (höhere Summe müssen ohne Rest durch Euro 1.000,00 teilbar sein)
Agio	5 % der Zeichnungssumme
Mindestvertragsdauer	10 Jahre
Emissionsvolumen	Euro 20.000.000,00 zu platzierendes Eigenkapital (Erhöhungsoption bis max. Euro 50.000.000,-)
Geplante Ausschüttung	6,5 % p.a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend
Kapital-Rückzahlung	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilien
Haftung	Keine Nachschussverpflichtung des Kommanditisten

- **2.11. Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern**  
Mit dem Budgetbegleitgesetz 2011 und dem Abgabenänderungsgesetz 2011 wurde die Besteuerung von Einkünften aus Kapitalvermögen umfangreich reformiert. Für ausländische Immobilienfonds, die nicht über eine inländische depotführende Bank gehalten werden, ergeben sich aufgrund dieser Reform folgende Änderungen:

Für nach dem 31. Dezember 2010 von natürlichen Personen angeschaffte Anteilsrechte an Immobilienfonds gilt ab dem 1. April 2012 Folgendes: Gewinne aus der Veräußerung der Anteilsrechte abzüglich bereits besteuarter ausschüttungsgleicher Erträge (realisierte Wertsteigerungen) unterliegen unabhängig von der Behaltdauer einem fixen Steuersatz von 25 %. Dies gilt gleichermaßen für im Privatvermögen wie im Betriebsvermögen gehaltene Anteile.

Bei im Privatvermögen gehaltenen Anteilsrechten ist ein Ausgleich von Verlusten aus der Veräußerung der Anteilsrechte mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen (außer mit laufenden Zinsen aus Geldeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten, sowie mit Zuwendungen aus Privatstiftungen) desselben Kalenderjahres möglich. Ein Verlustvortrag in Folgejahre ist im Privatvermögen nicht möglich. Im betrieblichen Bereich sind Verluste aus der Veräußerung der Anteilsrechte und Teilwertabschreibungen der Anteilsrechte vorrangig mit realisierten Wertsteigerungen und Zuschreibungen von Kapitalvermögen zu verrechnen. Ein danach noch verbleibender Überhang an Verlusten kann zur Hälfte mit anderen Einkünften verwertet werden. Insoweit



ein Ausgleich im selben Jahr mit anderen Einkünften nicht möglich ist, ist dieser Teil des halbierten Verlustes vortragsfähig. Die andere Hälfte des verbliebenen Verlustüberhanges geht verloren.

Anschaffungsnebenkosten dürfen im Betriebsvermögen (nicht jedoch im Privatvermögen) als Ausgabe berücksichtigt werden und vermindern dadurch die steuerpflichtigen realisierten Wertsteigerungen. Aufgrund der Bruttowirkung der Besteuerung zum Fixsteuersatz von 25% können die im Zusammenhang mit den Anteilsrechten stehenden Aufwendungen nicht steuermindernd abgezogen werden.

Im Privatvermögen sind bei Anschaffung und Veräußerung der Anteilsrechte zwischen dem 1. Jänner 2011 und dem 31. März 2012 Gewinne bzw. Verluste aus der Veräußerung auch nach Ablauf der Einjahresfrist als Spekulationseinkünfte zu qualifizieren. Diese sind zum jeweils individuellen progressiven Steuersatz zu erfassen.

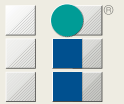
Die Sicherungssteuer (siehe „2.11.2.3. Sicherungssteuer“ im österreichischen Prospekt) entfällt ab 1. April 2012.

Für Privatstiftungen wurde ab der Veranlagung 2011 der Steuersatz der Zwischensteuer von 12,5% auf 25% erhöht. Darüber hinaus unterliegen bei Privatstiftungen realisierte Wertsteigerungen der Anteilsrechte bei Anschaffung nach dem 31. Dezember 2010 und Veräußerung nach dem 31. März 2012 der Zwischensteuer. Die Zwischensteuer beträgt ab der Veranlagung 2011 25 %. Wie im Privatvermögen von natürlichen Personen gilt auch bei Privatstiftungen ein bis zum 31. März 2012 getätigter Verkauf von solchen Anteilsrechten, die ab 1. Jänner 2011 erworben werden, jedenfalls als Spekulationsgeschäft. Daraus entstehende Gewinne sind zu 25% körperschaftsteuerpflichtig, Verluste können nur mit anderen Spekulationseinkünften im selben Jahr gegengerechnet werden.

- **2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform**  
Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 6 „Organe“ unter „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“, betreffend der Bezüge 2010 des Vorstandes und des Aufsichtsrates, ergänzt.
- **2.15.1. Bewertungsgrundsätze im Jahresabschluss**  
Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 16 bis 30 „3.3 Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2010“, bezüglich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben zum Jahresabschluss 2010, ergänzt.

- **2.17.1. Rechnungsabschlüsse**  
Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 16 bis 30 „3.3 Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2010“ ergänzt.
- **2.17.2. Rechenschaftsberichte**  
Wird hinsichtlich des letzten Satzes wie folgt geändert. Der Rechenschaftsbericht für das Geschäftsjahr 2010 wurde am 29. Juni 2011 von der IB Interbilanz Hübner Wirtschaftsprüfung GmbH mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.
- **2.19. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk**  
Wird wie folgt geändert. Der letzte Rechenschaftsbericht für das Geschäftsjahr 2010 wurde am 29. Juni 2011 von der IB Interbilanz Hübner Wirtschaftsprüfung GmbH mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.
- **2.20.1. Kaufpreis/Ausgabekurs und Mindestzeichnungssumme**  
Wird hinsichtlich der Angaben auf Seite 4 „1.2 Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme“, betreffend der nicht mehr verfügbaren Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr, abgeändert.
- **3.2. Eine Darstellung seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Grundkapital oder dem Grundkapital entsprechenden sonstigen Grundkapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten**  
Wird um die Angaben auf Seite 6 bis 9 „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“, sowie auf Seite 16 bis 30 „3.3 Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2010“, betreffend der Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse, ergänzt.
- **3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht**  
Wird um die Angaben auf Seite 4 „1.1 Vermögensanlage im Überblick - Kompendium“ Unterpunkt „Organe“, Seite 6 „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ Unterpunkt „Organe“ und Seite 9 Unterpunkt „ERFAHRUNG UND KOMPETENZ DES VORSTANDES UND AUFSICHTSRATS“, betreffend der Bestellung des Vorstands Herrn Dipl.-Ing. Achim Westermann, ergänzt.





- **3.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können**  
Wird um die Angaben auf Seite 6 „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ Unterpunkte „Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse“ sowie „Organe“, betreffend der Abberufung des Vorstands Herrn Matthias Adamietz, ergänzt.
- **3.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e)**  
Wird um die Angaben auf Seite 16 bis 30 „3.3 Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31.12.2010“ ergänzt.
- **5.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung**  
Wird hinsichtlich der Angaben zur Bescheinigung des Mittelverwendungskontrolleurs über die Mittelverwendung im Geschäftsjahr 2010, siehe Seite 18 „Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers über die Erstellung“, abgeändert.
- **5.2.1.4. Managementrisiken / Schlüsselpersonenrisiken**  
Ergänzend wird auf die Angaben zum neu bestellten Vorstand Herrn Dipl.-Ing. Achim Westermann auf Seite 4 „Organe“ unter „1.1 Vermögensanlage im Überblick – Kompendium“ sowie Seite 6 „Organe“ unter „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ verwiesen.
- **5.2.3.1. Risiken von Interessenkonflikten**  
Ergänzend wird auf die Angaben zum neu bestellten Vorstand Herrn Dipl.-Ing. Achim Westermann auf Seite 4 „Organe“ unter „1.1 Vermögensanlage im Überblick – Kompendium“ sowie Seite 6 „Organe“ unter „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ verwiesen.

## 1.1.2. ABSCHNITT II (SCHEMA D)

Die folgenden Punkte beziehen sich auf die entsprechenden Kapitel des Abschnitts II des österreichischen Prospekts vom 12. März 2009.

- **2.3.1. vorhandene Immobilien**  
Wird um die Angaben auf Seite 10 bis 15 „3.1 Bisherige Investitionen/ Realisierungsgrad“, bezüglich des Investitionsstandes und Realisierungsgrades, ergänzt.
- **2.5. Vertriebs- und Managementkosten der Veranlagungsgemeinschaft, jeweils nach Höhe und Art der Verrechnung unter Angabe der Leistungen der Verwaltung**  
Siehe hierzu die Ergänzungen unter Punkt 2.14 Abschnitt I dieses Nachtrages.
- **2.6. Rechtsbeziehungen der Veranlagungsgemeinschaft zu den in den Vertrieb und in das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingeschalteten Dritten und die von den Dritten verrechneten Kosten und erbrachten oder zu erbringenden Leistungen**  
Wird um die Angaben auf Seite 7 und 8 unter „3.1 Unternehmensdaten der IMMOVATION Immobilien Handels AG“, bezüglich zwischenzeitlich gegründeter Gesellschaften, ergänzt.
- **2.8. je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung**  
Siehe hierzu die folgende ergänzende Aufstellung:

Immobilie (Adresse, Kurzbeschreibung)	Bosesstraße 7,D-34121 Kassel, Wohnanlage
Grundbuch	Grundbuch Wehlheiden
Anschaffungskosten	1.866.140,00 EUR
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	7.500
Errichtungsjahr	1900/1960
Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	182.230,20 EUR
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	0,00 EUR

Art der Betriebskostenverrechnung	2. Berechnungsverordnung <sup>1</sup>
Belastungen (bücherliche u. sonstige)	keine
Versicherungsschutz je Immobilie, Feuerversicherung (Versicherungssumme entspricht vollem Wiedererrichtungswert)	100 %
Anzahl der Wohneinheiten/ Geschäftseinheiten	87

<sup>1</sup> Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II.BV) – Bundesrepublik Deutschland

- **2.9. bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie**  
Ergänzend wird auf die Aufstellung unter Punkt „2.8 je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung“ in Abschnitt II dieses Nachtrages verwiesen.
- **2.10. nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Jahresgewinnes bzw. –überschusses und die Erstellung des jährlichen Rechenschaftsberichtes**  
Siehe hierzu die Ergänzungen unter Punkt 2.17.1 und 2.17.2 in Abschnitt I dieses Nachtrages.
- **3.2. Personen, die mit der Geschäftsleitung und der Aufsicht über die Geschäftsleitung betraut sind**  
Siehe hierzu die Ergänzungen zu Punkt 3.3 „ Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht“ in Abschnitt I dieses Nachtrages.
- **3.3. letzter Jahresabschluss samt Bestätigungsvermerk und etwaiger Geschäftsbericht**  
Siehe hierzu die Ergänzungen zu Punkt 3.5 „Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerke“ in Abschnitt I dieses Nachtrages.
- **KAPITEL 4 – Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie, Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**  
Siehe hierzu die Ergänzungen zu Punkt 2.8 „je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-

und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung“ in Abschnitt II dieses Nachtrages.

- **KAPITEL 5 – Art und Umfang der laufenden Information der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung**  
Siehe hierzu die Ergänzungen zu Punkt 5.1 „Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung“ in Abschnitt I dieses Nachtrages.
- **KAPITEL 6 – Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres**  
Siehe hierzu die Ergänzungen zu Punkt 2.19. „letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk“ in Abschnitt I dieses Nachtrages.



## 2. KONTROLLVERMERKE

### 2.1. EMITTENTIN DER VERANLAGUNG

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG unterfertigt den – ersten - Nachtrag zum Prospekt vom 12. März 2009 des Angebots über Namens-Genussrechtskapital gemäß § 8 Abs. 1 Kapitalmarktgesetz als Emittentin.

Kassel, am 29. September 2011

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Vorstand

Dipl.-Ing. Achim Westermann  
Vorstand





# **Anlage A:**

**deutscher Nachtrag Nr. 1 zum Angebot über  
Namens-Genussrechtskapital – 2. Tranche  
der IMMOVATION Immobilien Handels AG**