

Genussrechts-Beteiligung 3. Tranche

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG
KASSEL – BAD WILHELMSHÖHE



Abgebildete Objekte zeigen laufende Investitionen der IMMOVATION Immobilien Handels AG und ihrer Tochtergesellschaften

Nachtrag Nr. 1

gemäß § 11 VermAnlG der IMMOVATION Immobilien Handels AG vom 19. September 2014 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 betreffend das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Widerrufsbelehrung gemäß § 11 Absatz 2 VermAnlG

Nach § 11 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der Vermögensanlage gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber

IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

E-Mail: info@immovation-ag.de

Fax: 0561/816194-9

zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Ihre IMMOVATION Immobilien Handels AG

Nachtrag Nr. 1 gemäß § 11 VermAnIG der IMMOVATION Immobilien Handels AG vom 19. September 2014 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 betreffend das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist Anbieterin und Emittentin der mit dem veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 öffentlich angebotenen Namens-Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Sie gibt folgende eingetretene Veränderungen zum 19. September 2014 im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 betreffend das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechten bekannt:

Die nachstehend aufgeführten Abschnitte ersetzen und/oder ergänzen im dargestellten Umfang die entsprechenden Passagen im Verkaufsprospekt vom 28. November 2013. Im Übrigen behalten die Ausführungen des Verkaufsprospektes vom 28. November 2013 zu einer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG (im Folgenden auch „Emittentin“ genannt) in vollem Umfang ihre Geltung.

Datum der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1: 19. September 2014

- A.** Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Emittentin
- B.** Veränderungen in den Organen der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH
- C.** Geschäftsentwicklung der Tochterunternehmen der Emittentin
- D.** Erklärung zur Unverbindlichkeit der Fernabsatzinformationen
- E.** Berichtigung Abschnitt „Ergänzende Angaben nach der Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung-VermVerkProspV“ – „§ 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV“
- F.** Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2013
- G.** Unterschrift

Inhalt

A. Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Emittentin

1. Allgemein

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages Nr. 1 ist die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Im Geschäftsjahre 2013 wurden Umsatzerlöse in Höhe von Euro 6,2 Mio. und Beteiligungserträge in Höhe von Euro 9 Mio. erzielt. Insoweit wichen diese Positionen von den Prognosen ab, wobei es zu einer Verschiebung zu Gunsten der Beteiligungserträge kam. Das erzielte Jahresergebnis lag leicht über dem prognostizierten Wert. Eine genauere Darstellung ist dem unter Punkt E. abgebildeten Jahresabschluss zu entnehmen.

Seit Beginn des öffentlichen Angebotes der mit dem Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 angebotenen Namens-Genussrechte wurden bis zum 05. September 2014 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von insgesamt Euro 2.695.830,- gezeichnet und in Höhe von Euro 2.118.000,- eingezahlt.

Somit stehen derzeit noch Zahlungen auf die Genussrechte von insgesamt rund Euro 577.830,- zur Zahlung aus.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die Emittentin einen Mittelzufluss aus Genussrechten in Höhe von ca. Euro 10 Mio. Hiermit sind weitere Investitionen entsprechend den im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionskriterien geplant.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Prospektabschnitt „4. Geschäftstätigkeit“ - „Geschäftsgang 2012 und Geschäftsaussichten“ auf der Seite 41 des Verkaufsprospektes.

Für das Geschäftsjahr 2014 hält die Geschäftsführung der Emittentin unverändert an den in den Prognosen dargestellten Erwartungen fest. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Ergebnisplanung, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass es innerhalb der Erträge und Aufwendungen zu Abweichungen im Verhältnis zu den Prognosewerten kommen kann, die sich aber in Bezug auf die angestrebten Ergebnisse dann im Wesentlichen aufheben.

2. Vertrieb der Genussrechte

Ab April 2014 wurden die Genussrechte ebenfalls in Ungarn öffentlich zum Erwerb angeboten. Es erfolgte eine Aufteilung des Emissionsvolumens in Teilbeträge in Höhe von Euro 15 Mio. für den Vertrieb in Ungarn sowie in Höhe von Euro 35 Mio. für den Vertrieb in Deutschland.

***Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändern sich folgende Prospektabschnitte:
Abschnitt „1. Zusammenfassung“ - „Struktur der Genussrechts-Beteiligung“ auf der Seite 8 sowie
Abschnitt „6. Die Genussrechts-Beteiligung“ - „Anlegerkreise“ auf der Seite 52 des Verkaufsprospektes.***

3. Laufende Investitionen der Emittentin

Bei den laufenden Investitionen der Emittentin haben sich folgende Veränderungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages Nr. 1 ergeben:

a) 3. Bauphase Bosestraße: Neubau „Schlosspark-Villen“

Die drei Stadtvillen mit 24 hochwertigen Eigentumswohnungen wurden zum 31. Juli 2014 fertiggestellt. Alle 24 Wohnungen sind bereits verkauft.

b) Portfolio I & II: Wohn- und Geschäftshäuser, Berlin (vermietet)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrages Nr. 1 wurden von den ehemals neun Objekten bereits acht Objekte zwischenzeitlich verkauft.

Zusammenfassung der Daten zu dem noch zum Verkauf stehenden Objekt:

Wohneinheiten:	2
Gewerbeeinheiten:	7
Wohnfläche:	160,00 m ²
Gewerbefläche:	744,88 m ²
Gesamtfläche:	904,88 m ²
Nettozielmiete p. a.:	93.086,88 €

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter 3. a) und b) ändern sich folgende Prospektabschnitte: Abschnitt „4. Geschäftstätigkeit“ - „3. Bauphase Bosestraße: Neubau „Schlosspark-Villen“ auf der Seite 35 sowie Abschnitt „4. Geschäftstätigkeit“ - Portfolio I & II: Wohn- und Geschäftshäuser, Berlin (vermietet) auf der Seite 36 des Verkaufsprospektes.

c) „Westend-Haus“, Kassel

Die Stadtvilla „Westend-Haus“ liegt zentral in der Kasseler Innenstadt. Hier wurden 10 Eigentumswohnungen auf einem der letzten freien Grundstücke im „Vorderen Westen“ Kassels zum 31. Oktober 2013 fertiggestellt. Alle zehn Wohnungen sind bereits verkauft.

Die Lage in diesem beliebten Wohnviertel ist ideal. Das Westend-Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Gehminuten von einer der zentralen Einkaufsmeilen Kassels entfernt, die aktuell zu einem weitläufigen Einkaufsboulevard erweitert wird.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter 3. c) wird der Prospektabschnitt „4. Geschäftstätigkeit“ auf den Seiten 33 bis 41 des Verkaufsprospektes ergänzt.

B. Veränderungen in den Organen der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH

Die iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH hat ihre Geschäftsfelder seit dem 05. Dezember 2012 um die Geschäftsfelder „Finanzierungen für Dritte“ und „Consulting“ für Stiftungen, Family Offices, institutionelle und semi-institutionelle Kunden erweitert.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 24. März 2014 wurde Frau Manuela Schreiber zum 01. April 2014 zur neuen Geschäftsführerin neben Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann bestellt. Die Bestellung wurde am 25. April 2014 im Handelsregister eingetragen.

*Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändern sich folgende Prospektabschnitte:
Abschnitt „4. Die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ - „iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH“ auf Seite 26 sowie
Abschnitt „8. Unternehmensangaben der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ - „Konzernstruktur/ Beteiligungen“ auf Seite 57 des Verkaufsprospektes.*

C. Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Tochterunternehmen der Emittentin

Bei dem Industriedenkmal Salamander-Areal in Kornwestheim konnte ein weiteres großes Unternehmen als Mieter gewonnen werden. Von der Zweigstelle einer Krankenkasse wurden ca. 3.500 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Der Mietvertrag hat eine mittelfristige Laufzeit.

Darüber hinaus werden insgesamt acht Stadtvillen im Westen des Areals gebaut. Zwei Villen mit 16 Wohnungen wurden in einem ersten Bauabschnitt bis Ende des ersten Halbjahres 2014 bezugsfertig. Sechs weitere Villen mit 48 Wohneinheiten werden seit dem 2. Quartal 2014 errichtet. Ein Viertel der Eigentumswohnungen ist bereits verkauft und weitere reserviert.

Aufgrund der vorstehenden Änderungen wird der Prospektabschnitt „4. Die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ - „Geschäftstätigkeit der Tochterunternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ auf den Seiten 38 bis 41 des Verkaufsprospektes geändert und/oder ergänzt.

D. Erklärung zur Unverbindlichkeit der Fernabsatzinformationen

In Umsetzung europarechtlicher Vorgaben traten ab dem 13. Juni 2014 in Deutschland neue Regelungen in Bezug auf den Verbraucherschutz in Kraft. Die im Verkaufsprospekt dargestellten Fernabsatzrechtlichen Informationen für den Verbraucher sind damit als unverbindlich zu betrachten. An ihre Stelle treten die separat mit dem Zeichnungsschein ausgegebenen „Informationen für den Verbraucher gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB“. Die Regelungen zum Widerrufsrecht und dessen Einzelheiten richten sich allein nach diesen Verbraucherinformationen.

Die Ausführungen in dem Prospektabschnitt „15. Fernabsatzrechtliche Informationen“ auf den Seiten 113 bis 115 des Verkaufsprospektes vom 28. November 2013 sind nicht mehr gültig.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen entfällt der Prospektabschnitt „Inhalt“ hinsichtlich des Unterpunktes „15. Fernabsatzrechtliche Informationen für den Verbraucher“ auf der Seite 5 des Verkaufsprospektes.

E. Berichtigung des Abschnitts „Ergänzende Angaben nach der Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung-VermVerkProspV“ - „§ 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV“

Aufgrund eines redaktionellen Versehens im Verkaufsprospekt ist der nachstehende Absatz in dem Abschnitt „Ergänzende Angaben nach der Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung - VermVerkProspV“ - „§ 12 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV“ zu berichtigen.

Der im oben genannten Abschnitt auf Seite 69 des Verkaufsprospektes auftretende Satz

„Dem Mitglied des Aufsichtsrat der Emittentin Herrn Stefan Griesel stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 10.000,- zu.“

wird berichtigt und lautet nunmehr:

„Dem Mitglied des Aufsichtsrat der Emittentin Herrn Stefan Griesel stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von brutto Euro 5.000,- zu.“

Dieser Absatz ersetzt im dargestellten Umfang die entsprechende Passage im Verkaufsprospekt.

Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2013

Nachfolgend ist der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2013 abgebildet.

Bilanz zum 31. Dezember 2013			
AKTIVA	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.300,00	1.300,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		12.399,50	12.498,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	14.111.129,20		11.521.129,20
2. Beteiligungen	177.197,00		0,00
3. sonstige Ausleihungen	<u>1.850.000,00</u>	16.138.326,20	1.850.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.660.510,52		2.135.549,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	22.883.040,42		29.359.162,55
3. Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten	773.779,68		0,00
4. erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	<u>459.967,01-</u>	24.857.363,61	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.863,74		81.984,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	952.884,85		832.907,95
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		830.000,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		695.000,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.026.242,19		1.500.778,33
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.611.677,22		3.461.836,83
7. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.165.432,24</u>	15.864.100,24	5.067.993,04
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.029.536,02	7.369.187,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.087.494,51	5.903.493,54
		62.990.520,08	70.622.821,42

PASSIVA	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		55.000,00	55.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		1.421,00	1.421,00
IV. Bilanzgewinn		71.965,15	61.865,84
B. Genussrechtskapital		48.490.719,00	52.488.429,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	327.847,73		155.567,85
2. sonstige Rückstellungen	<u>51.803,96</u>	379.651,69	38.979,53
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.289.490,42		11.342.300,00
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.641.659,50		258.984,75
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210.135,39		203.501,63
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	86.026,65		37.516,57
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.398.196,24		1.646.796,24
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.854.633,81</u>	13.480.142,01	3.821.779,84
E. Rechnungsabgrenzungsposten		11.621,23	10.679,17
		62.990.520,08	70.622.821,42

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	1.680.450,61	2.195.097,96
aus Verkauf von Grundstücken	10.269.119,39	7.263.000,00
aus Betreuungstätigkeit	0,00	830.000,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.290.657,01	695.000,00
Summe	16.240.227,01	10.983.097,96
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.663.518,23	6.219.936,49
3. sonstige betriebliche Erträge	558.968,92	273.785,19
4. Gesamtleistung	8.135.677,70	5.036.946,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.732,78	942.066,98
6. Rohergebnis	8.148.410,48	4.094.879,68
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	385.806,30	268.850,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	39.920,37	28.393,58
	425.726,67	297.244,30
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.254,61	2.019,50
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	163.000,00	13.337,09
	165.254,61	15.356,59
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	139.922,16	31.084,00
ab) Reparaturen und Instandhaltungen	4.250,42	1.011,50
ac) Fahrzeugkosten	76.495,18	52.772,51
ad) Werbe- und Reisekosten	9.096,82	23.099,88
ae) Kosten der Warenabgabe	9.712.728,09	850.558,00
af) verschiedene betriebliche Kosten	157.804,02	207.887,47
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	557.842,43	100,00
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	150.382,63	356.714,03
	10.808.521,75	1.523.227,39
10. Erträge aus Beteiligungen	-325.956,22	1.006.582,56
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	9.007.146,16	1.180.681,35
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	785,98	83.667,75
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.968.341,17	4.439.682,94
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	88.981,89	36.893,45
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	373.560,31	53.406,67
16. außerordentliche Aufwendungen	0,00	971,84
17. außerordentliches Ergebnis	0,00	-971,84
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	361.746,00	38.174,00
19. sonstige Steuern	1.715,00	1.446,00
	363.461,00	39.620,00
20. Jahresüberschuss	10.099,31	12.814,83
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	61.865,84	49.051,01
22. Bilanzgewinn	71.965,15	61.865,84



Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewendet. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen. (§§ 276, 288 HGB).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft, da die Größenklassen an zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschritten wurden (§ 267 Abs. 4 HGB).

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen.

1.1 Angabe und Begründung der gegenüber dem Vorjahr abweichenden Form der Darstellung

Die Form des Jahresabschlusses ist gegenüber dem Vorjahr geändert. Für den Darstellungswechsel sind folgende Gründe anzuführen:

Auf den Jahresabschluss wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewendet. Dies dient der Klarheit des Jahresabschlusses und der Anwendung gruppeneinheitlicher Bilanzierungsregeln in der IMMOVATION-Unternehmensgruppe.

Die Änderung betrifft folgende Sachverhalte:

- Aktive Abgrenzung der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten sowie offener Abzug hiervon der in den Mietzahlungen enthaltenen Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in den Bilanzpositionen Aktiva, B.I.3 und B.I.4.
- Minderung der Umsatzerlöse um die in den Mietzahlungen enthaltenen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten (offener, ergebnisneutraler Abzug in der Bilanz in Position Aktiva, B.I.4), soweit es sich dabei nicht um Betriebskostenpauschalen handelt.
- Minderung des Materialaufwandes um die umlagefähigen Nebenkosten (Aktivierung in der Bilanz in Position Aktiva, B.I.3)

Angabe und Erläuterung von nicht vergleichbaren Vorjahreszahlen

Der Jahresabschluss enthält einzelne Posten, deren Werte mit den Vorjahreszahlen nicht vergleichbar sind. Dies resultiert aus der vorbeschriebenen Umstellung des Jahresabschlusses zur Anwendung der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Da im Vorjahresabschluss noch nicht in vergleichbarem Umfang die umlagefähigen Nebenkosten ermittelt werden konnten, wurde auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen verzichtet. Die Vorjahreswerte betragen entsprechend Euro 0,00.

Dies betrifft im Einzelnen folgende Positionen der Bilanz:

B.1.3 Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten

B.1.4 erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten

Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

Die Vorräte enthalten erstmals als „unfertige Leistungen“ die noch nicht abgerechneten Betriebskosten der Vermietungsobjekte, soweit diese umlagefähig sind. Hieraus resultiert ein Anstieg der Vorräte gegenüber dem Vorjahr in Höhe von Euro 313.812,67.

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr angeschafften Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden Abschreibungen nach der linearen Methode vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** wurden mit Ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Dabei wurden neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten und Löhnen und Gehältern auch Gemeinkosten berücksichtigt. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten einbezogen. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht aktiviert.

Erhaltene Anzahlungen für Betriebskostenvorauszahlungen werden offen von den Vorräten abgesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen wurden in ausreichender Höhe vorgenommen.

Die **flüssigen Mittel** und die **Rechnungsabgrenzungsposten** sind zu Nennwerten bilanziert.

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 500.000,00. Es ist eingestellt in 250.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 250.000 Aktien.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die noch nicht veranlagten Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Bruttoanlagenspiegel

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

3.2 Geschäftsjahresabschreibung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 1.375.150,79.

3.4 Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von **weniger als einem Jahr** beträgt Euro 6.313.151,59 und betrifft sämtliche Verbindlichkeiten außer die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt Euro 0,00.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Sinne des § 285 Nr. 1b HGB durch Grundschulden sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietforderungen gesichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 5.686.600,00 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren. Es handelt sich um einen Kreditvertrag, der bisher jährlich prolongiert wurde.

In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 1.500.000,00 enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung sowie die prospektierte Gewinnbeteiligung in maximaler Höhe enthalten.

3.5 Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 20.930.000,00 zugunsten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekbank AG gemeinsam mit der Heidenheimer Volksbank eG in Form eines offenen Innenkonsortiums zur Absicherung eines Darlehens der Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH
- Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von Euro 6.430.000,00 zugunsten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekbank AG gemeinsam mit der Heidenheimer Volksbank eG in Form eines offenen Innenkonsortiums zur Absicherung für eventuelle Mehrkosten hinsichtlich der Sanierungskosten des Wohnungsportfolios in 89518 Heidenheim der Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtsparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

- Höchstbetragsbürgschaftshaftung in Höhe von Euro 30.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien- Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 1.100.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 400.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Deutschen Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

3.6 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber verbundenen Unternehmen gem. 4.4. aus den geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

3.7 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern in Höhe von Euro 323.572,00 betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

4. Sonstige Pflichtangaben

4.1 Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
Frau Lilia Nacke	ausgeübter Beruf:	Immobilienkauffrau
Herr Robert Hartmann (ab 4.7.2013)	ausgeübter Beruf:	Jurist

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger	Vorsitzende	Personalberaterin
Herr Dirk Lassen-Beck (bis 9.9.2013)	stellv. Vorsitzender	Kaufmann
Herr Stefan Griesel (ab 9.9.2013)	stellv. Vorsitzender	Jurist
Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg	stellv. Vorsitzender	Steuerberater

4.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf Euro 120.000,00.

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit Euro 20.000,00 vergütet.

4.3 Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist persönlich haftende Gesellschafterin nach § 285 Nr. 11a HGB der nachfolgenden Gesellschaften:

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
Sitz	München
Rechtsform	AG & Co. KG
Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Sitz	München
Rechtsform	AG & Co. KG
Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG
Name	Adamietz & Bergmann Immobilien GbR
Sitz	Kassel
Rechtsform	GbR

4.4 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Eigenkapital
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0%	8.658.000,00 Euro
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0%	2.090.000,00 Euro
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0%	3.045.564,59 Euro
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0%	160.564,59 Euro
iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	130.000,00 Euro
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0%	27.000,00 Euro
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR	88,0%	70.193,26 Euro

4.5 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Angestellte	8,00
leitende Angestellte	0,00
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	8,00
davon teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	8,00

4.6 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

4.6.1 Angaben über die Genussrechte, Rechte aus Besserungsscheinen und ähnlichen Rechten sowie der im Geschäftsjahr neu entstandenen Rechte

Im Geschäftsjahr 2013 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	4.849.071

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	17.390.380,00
2 Jahre	13.017.749,00
3 Jahre	6.898.370,00
4 Jahre	6.118.000,00
5 Jahre	3.514.569,00
6 Jahre	176.500,00
noch nicht eingezahlt	1.375.151,00
	48.490.719,00

4.7 Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

Der Hauptversammlung wird durch den Vorstand vorgeschlagen, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

4.8 Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 30. Juni 2014


Dipl.-Kfm. Lars Bergmann


Robert Hartmann


Lilia Nacke

Anlagepiegel zum 31. Dezember 2013

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2013 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2013 Euro
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00
II. Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.957,54	2.155,61	0,00	269,00	31.844,15
Summe Sachanlagen	29.957,54	2.155,61	0,00	269,00	31.844,15
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.521.129,20	4.090.000,00	0,00	1.500.000,00	14.111.129,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	0,00	177.197,00	0,00	0,00	177.197,00
4. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
Summe Finanzanlagen	13.371.129,20	4.267.197,00	0,00	1.500.000,00	16.138.326,20
Summe Anlagevermögen	13.402.386,74	4.269.352,61	0,00	1.500.269,00	16.171.470,35

Abschreibungen

Stand 01.01.2013 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2013 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2013 Euro	Stand 31.12.2012 Euro
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00
17.459,04	2.254,61	0,00	269,00	19.444,65	0,00	12.399,50	12.498,50
17.459,04	2.254,61	0,00	269,00	19.444,65	0,00	12.399,50	12.498,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.111.129,20	11.521.129,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.197,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	1.850.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.138.326,20	13.371.129,20
17.459,04	2.254,61	0,00	269,00	19.444,65	0,00	16.152.025,70	13.384.927,70

IMMOVATION Immobilien Handels AG Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Anleger und Investoren erhalten im Rahmen der Zeichnung von Genussrechten die Möglichkeit einer unternehmerischen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG und partizipieren an der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette des Unternehmensverbundes.

Dabei steht die IMMOVATION AG zum einen für den (Wohn-) Immobilienhandel bzw. die Privatisierung von Immobilien an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger, zum anderen für die Projektierung und Strukturierung komplexer Immobilienobjekte als auch Bauträgermaßnahmen im Bereich Neubau und Denkmalschutzsanierung. Hierzu bedient sich die IMMOVATION AG überwiegend ihrer Tochtergesellschaften, die sie anlassbezogen als Projektgesellschaften gründet und durch Ergebnisabführungsverträge nach § 291 Abs. 1 AktG in die IMMOVATION AG - Unternehmensgruppe einbindet.

Die Research- und Investitionsschwerpunkte liegen hauptsächlich in guten A- und B-Lagen westdeutscher Städte, Gemeinden und Ballungsgebiete.

2. Forschung und Entwicklung

Hier sind keine Angaben erforderlich.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) stellt in seiner Pressemitteilung vom 11. Dezember 2013 (www.bmwi.de, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2013“) fest, dass sich die deutsche Wirtschaft weiterhin auf einem moderaten Wachstumskurs befindet.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich danach günstig, die Erwerbstätigkeit nimmt zu. Der private Konsum wird aufgrund anhaltend günstiger Rahmenbedingungen bei Beschäftigung und Einkommen als wichtiger Impulsgeber angesehen.

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

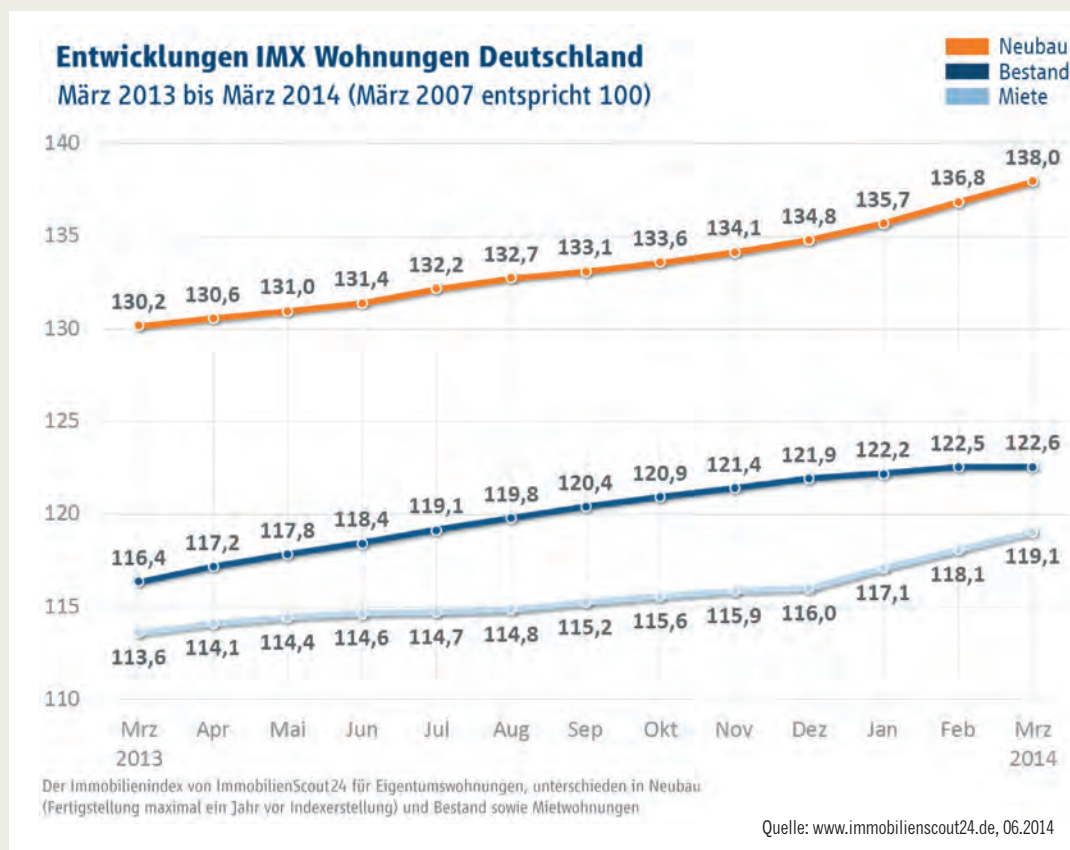
Einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate („Immobilien-Investmentmarkt 2014“) zufolge galt Deutschland unter Großanlegern im Jahr 2012 als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. Die Rahmenbedingungen und der „Ruf des sicheren Hafens“ unter Immobilienanlegern bleiben Deutschland auch in 2013 und 2014 danach weiter erhalten. Zwar werden „...in Einzelfällen Übertreibungen beobachtet, aber keine Blasenbildung auf breiter Front“. Diese Beurteilung setzt sich auch für die Jahre 2013 und 2014 fort: Nahezu alle Befragten (99 Prozent sowohl in 2013 als auch in 2014) sehen Deutschland als attraktiven bis sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Auch im europäischen Vergleich wird Deutschland als Standort für Immobilieninvestments als attraktiv oder sehr attraktiv angesehen. Eine der Kernaussagen ist dabei, dass die Immobilienwirtschaft weiterhin von den Niedrigzinsen profitiere.

Im Bereich von Büro- und Einzelhandelsimmobilien wird mit weiter steigenden oder stabilen Preisentwicklungen gerechnet. Etwas geringere Wachstumsraten als in Vorjahren erwartet man bei Wohnimmobilien, allerdings wird kein Preisrückgang erwartet. Für Wohninvestitionen ist Berlin als Standort weiterhin am stärksten gefragt - was sich für uns in dem geringen Leerstand in unserem Portfolio Berlin / Potsdam mit 3 WE von 93 WE (Stand März 2014) entsprechend positiv auswirkt.

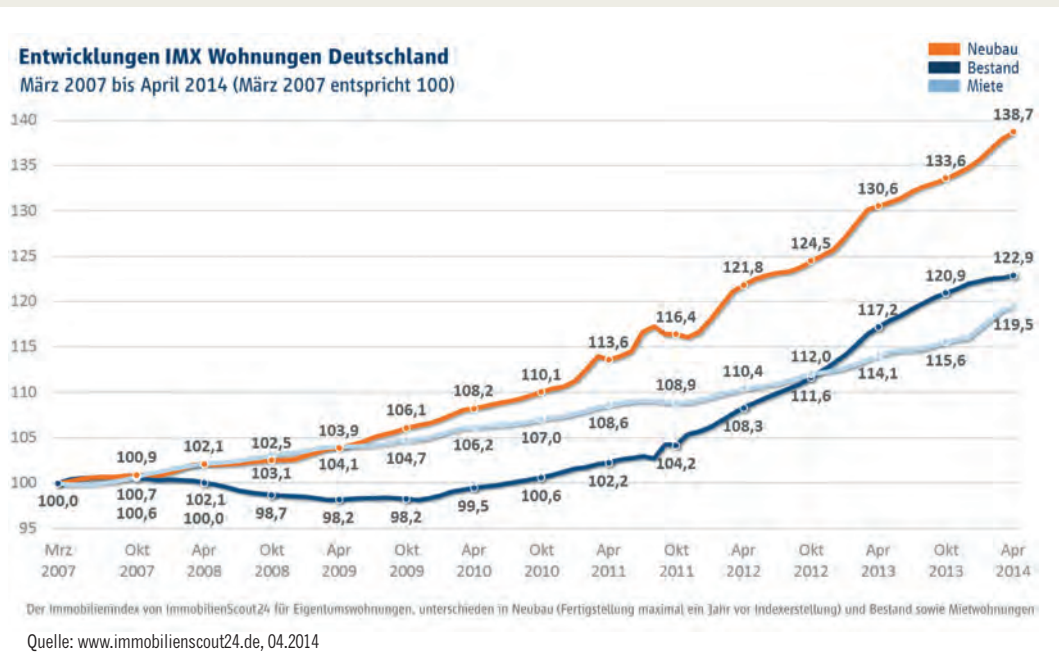
Wohnimmobilien in Deutschland haben sich als Kapitalanlage positiv entwickelt und die Zinsen für Kredite sind vergleichsweise niedrig. Darüber hinaus ist ein Ende der bundesweiten Mietsteigerungen nicht in Sicht, so die Kernaussage des Immobilienindex von Immobilienscout24 (IMX) mit Stand März 2014.

Diese Entwicklungen ergeben sich nach unserer Ansicht insbesondere aus dem Bedarf an stadtnahen Immobilien. Dieser Trend hat viele Gründe: Das Einkauf in stadtnahen Wohnlagen erfordert keine langen Anfahrten und der Zugang zu medizinischer Versorgung sowie Kultur und Freizeitangeboten ist einfacher und vielfältiger. Die steigenden Mobilitätskosten erhöhen zudem die Investitionsbereitschaft für zentrale Lagen.

Die steigenden Immobilien-Kaufpreise sind das Ergebnis dieses Trends (www.immobilienscout24.de, Immobilienindex, Preisentwicklung 03.2013 - 03.2014).



Die Preisentwicklung bei Neubauwohnungen und bei den Mieten zeigt weiterhin unverändert leicht aufwärts, während Bestandsimmobilien erstmals einen Seitwärtstrend verzeichnen. In der Langfristentwicklung (März 2007 bis März 2014) zeigt sich der Aufwärtstrend vor allem im Neubau (Bezugspunkt ist dabei der März 2007, welcher den Wert 100,0 repräsentiert).



2. Geschäftsverlauf

Wir können auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken. Als zufriedenstellend stufen wir dabei ein, dass die prospektierte Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in voller Höhe geleistet werden kann, wengleich das nach Genussrechtszinsen verbleibende Jahresergebnis sich wieder auf niedrigem Niveau einpendelte.

Die Bilanzsumme ist im Verhältnis von 2012 zu 2013 um ca. 10,8 % auf 63 Mio. EUR gesunken. Da die Gesamtplatzierung der Genussrechte in Höhe von über 52 Mio. EUR in 2012 geschlossen wurde, floss in 2013 entsprechendes Genussrechtskapital in Höhe von 4 Mio. EUR an die Anleger zurück.

Die Umsatzerlöse konnten in 2013 im Verhältnis zum Vorjahr um ca. 48 % auf 16,2 Mio. EUR gesteigert werden, hauptsächlich bedingt durch Verkäufe von Immobilien, insbesondere der Übergabe der Eigentumswohnungen an die Nutzer aus dem Bauträgergeschäft der Unternehmensgruppe (10,3 Mio. EUR) und Provisionserlöse (4,3 Mio. EUR). Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurde um ca. 6,5 Mio. EUR vermindert. Die mit den Provisionserlösen verbundenen Kosten betragen 4,2 Mio. EUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten in 2013 um 285,2 TEUR gesteigert werden, da die 3. KG ausplatziert wurde und die IMMOVATION Immobilien Handels AG für die Konzeption, das Marketing und den Vertrieb der Emission „IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG“ verantwortlich war.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich deutlich vermindert, da die umlagefähigen Nebenkosten bis zur Endabrechnung der Nebenkosten unter den Vorräten aktiviert wurden. Hier ist allerdings der Sondereffekt aus der Umstellung der Rechnungslegung auf die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO Wohnungsuntern.) zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Umstellung waren im Berichtsjahr erstmalig die umlagefähigen Nebenkosten zu aktivieren. Wir verweisen insoweit auf unsere Angaben im Anhang. Unter Berücksichtigung der Projektgesellschaften, deren Ergebnisse im Rahmen der Ergebnisabführungsverträge die Ertragslage der IMMOVATION AG mit beeinflussen, resultiert hieraus über die gesamte IMMOVATION AG - Unternehmensgruppe ein Anstieg der Vorräte gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um ca. 43% im Vergleich zu 2012 angestiegen, da im Berichtsjahr der Personalbestand aufgebaut wurde.

Die gestiegenen Kosten der Warenabgabe ergeben sich einerseits aus der Ausplatzierung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (4,2 Mio. EUR) sowie aus der Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens für Provisionen der 2. Genussrechtes-Tranche (5,5 Mio. EUR).

Der Anstieg der Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren aus der Ausplatzierung der Genussrechte.

Die sonstigen Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden kompensiert durch die gesunkenen verschiedenen betrieblichen Kosten.

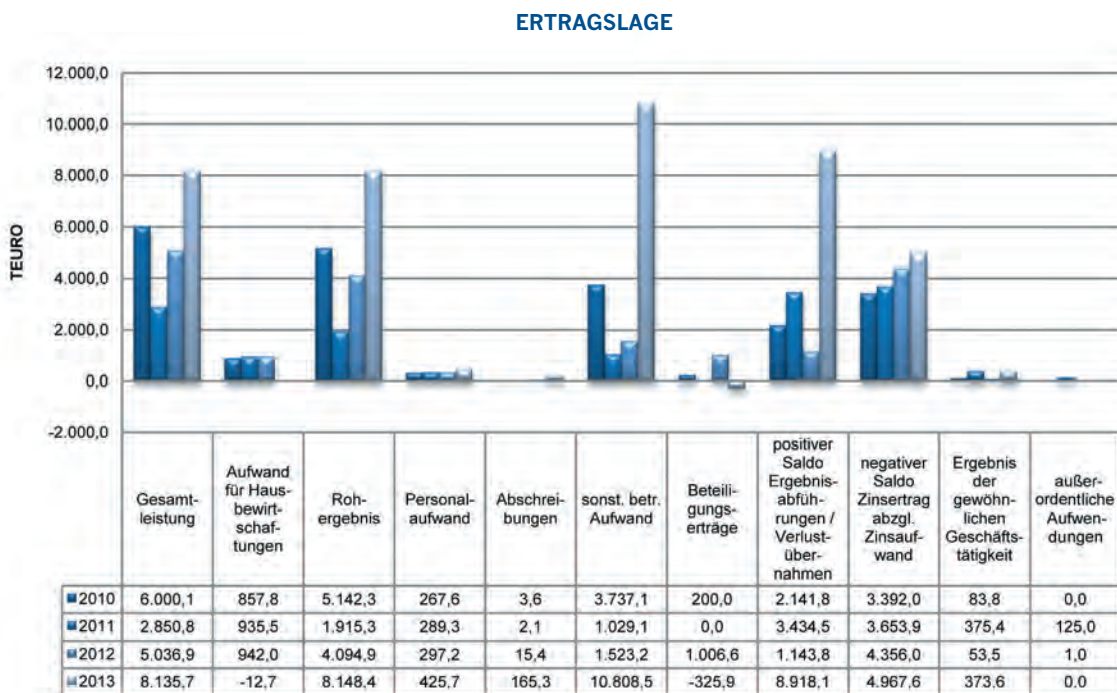
Insgesamt erreichen wir damit - wie im Vorjahr - ein auf niedrigem Niveau stabiles Jahresergebnis in Höhe von 10 TEUR nach Genussrechtszinsen.

3. Lage

Die Lage der IMMOVATION AG - Unternehmensgruppe ist nach wie vor geprägt von unserem operativen Geschäft. Daneben ergaben sich im Geschäftsjahr Sondereinflüsse auf Ebene der Tochtergesellschaften der IMMOVATION AG (vgl. nachfolgend).

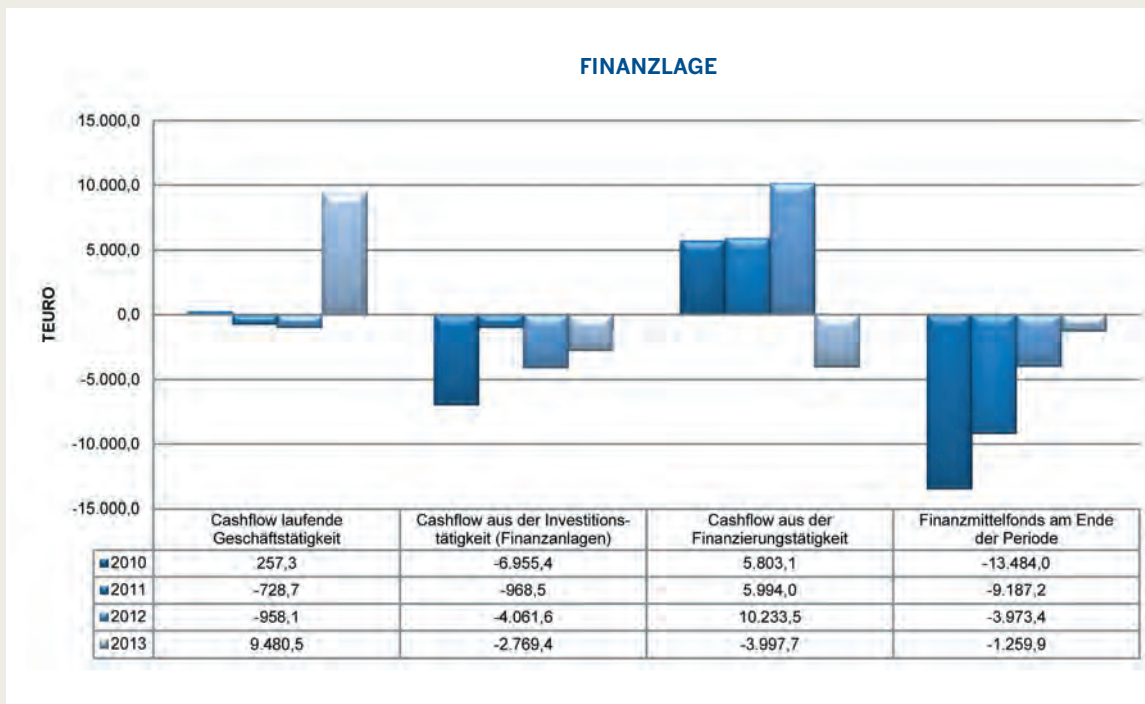
a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2010-2013) wie folgt dar:



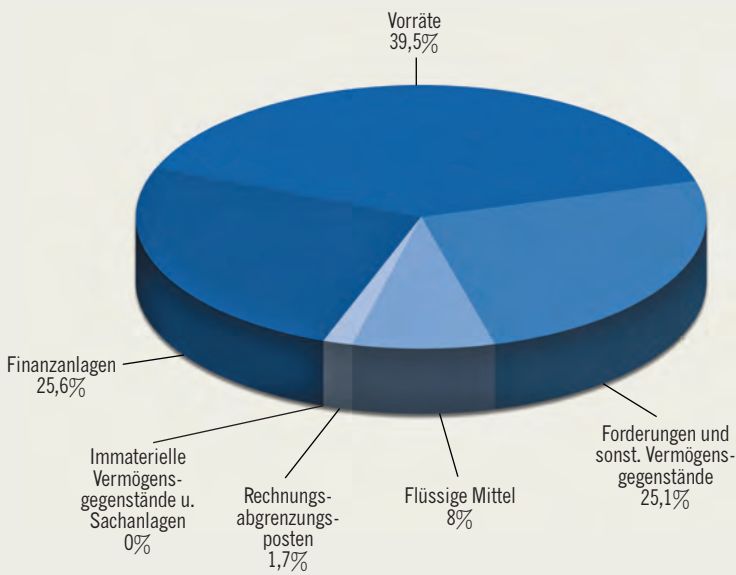
Die Ertragslage wird aufgrund des im Zeitablauf steigenden Genussrechtskapitals auch wesentlich von den Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital beeinflusst. Im Berichtsjahr ergab sich durch die Auflösung der Provisionen der 2. Genussrechts-Tranche ein einmaliger Effekt im sonstigen betrieblichen Aufwand. Dagegen wird die Ertragslage unseres Unternehmens im Geschäftsjahr aus den positiven Saldo aus Ergebnisabführungen und Verlustübernahmen überdurchschnittlich positiv beeinflusst, da sich einmalige Sondereinflüsse in Höhe von 7,3 Mio. EUR auf Ebene der Tochtergesellschaften bei der IMMOVATION AG unmittelbar auswirkten.

b) Finanzlage



In der vierjährigen Entwicklung der Finanzlage zeigt sich insbesondere die Verbesserung des Finanzmittelfonds. In den Finanzmittelfonds rechnen wir auch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein, da es sich um jährlich prolongierte Darlehen handelt, die grundsätzlich jederzeit fällig sind. Die Investitionstätigkeit besteht außer im Geschäftsjahr 2010, in dem geringfügig in Sachanlagen und EDV investiert wurde, ausschließlich aus der Investition in Finanzanlagen innerhalb des Unternehmensverbundes der IMMOVATION-Gruppe. Auf Grund der Ausplatzierung der Genussrechte 2. Tranche im Jahr 2012 und dem erst ab dem Jahr 2014 neu zu platzierenden Genussrecht 3. Tranche ergab sich ein negativer Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die Verbesserung des Finanzmittelfonds der Vorjahre ist daher insbesondere auf Einzahlungen auf das bisher begebene Genussrechtskapital zurück zu führen.

c) Vermögenslage

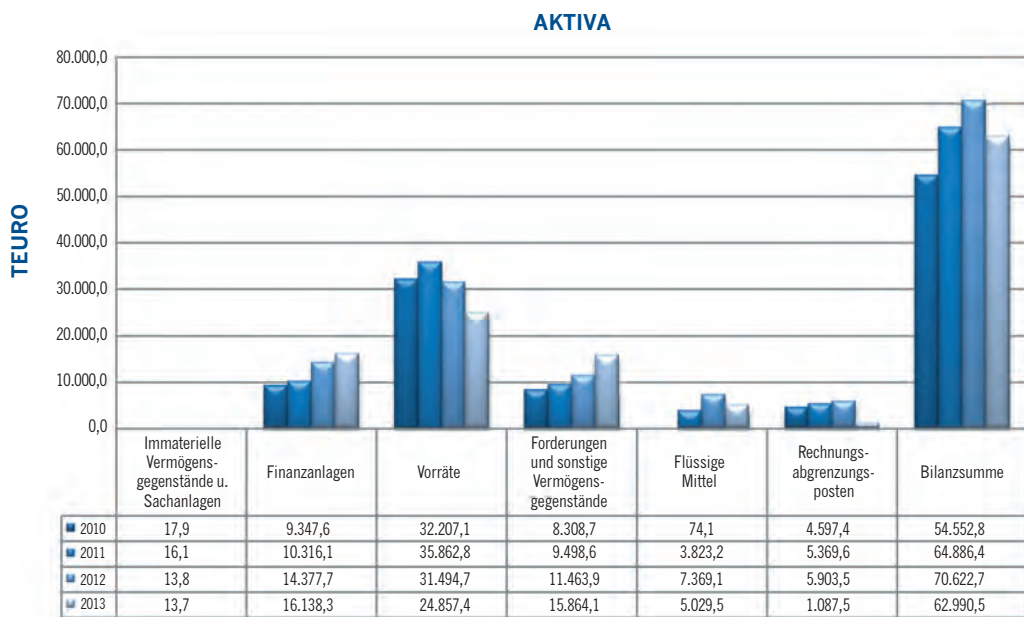


Vermögen 2013

Die Vermögensseite der Bilanz ist geprägt von den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Immobilienbeständen, die mit 39,5% den wesentlichen Vermögensposten darstellen.

Zudem ist die Vermögenslage geprägt von der Investition in operative Unternehmensbeteiligungen (Projektgesellschaften).

Im Zeitablauf der vergangenen vier Abschlussstichtage (2010-2013) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:

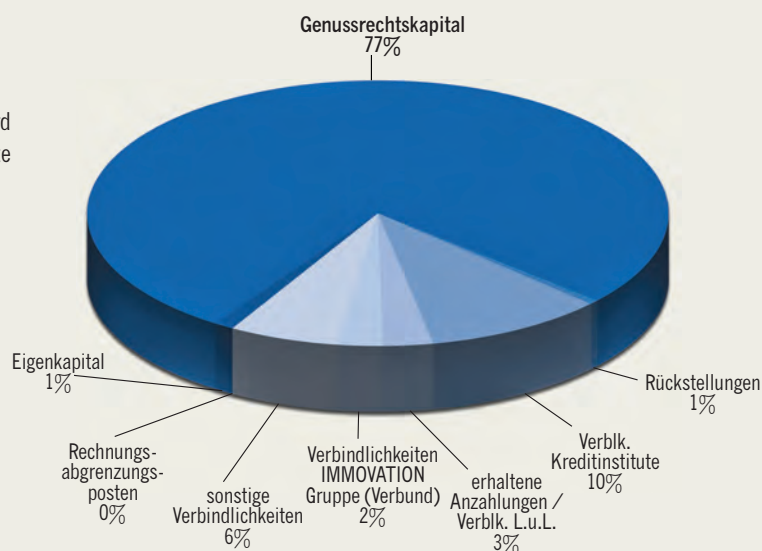


d) Kapitalstruktur

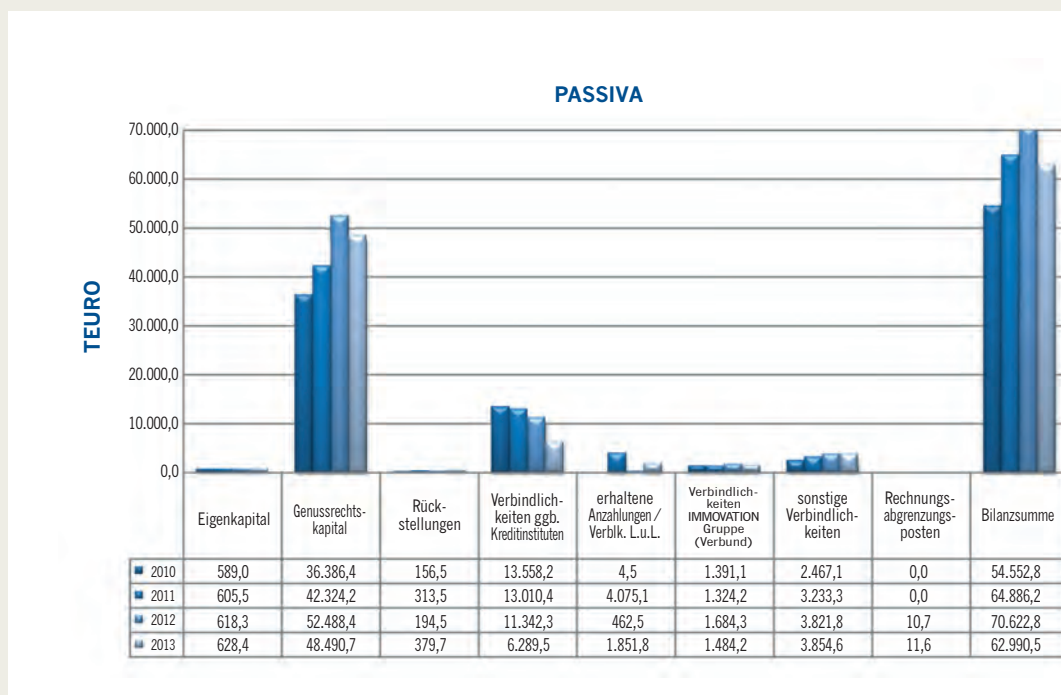
Die Kapitalstruktur teilt sich zum Abschlussstichtag wie folgt auf:

Kapital 2013

Mit der Ausgabe von Genusssrechtskapital wird der wesentliche Teil der Vermögensseite finanziert.



In der Entwicklung der letzten vier Jahre ergibt sich folgende Übersicht für die Kapitalstruktur:



III. Nachtragsbericht

Nach Buchungsschluss und Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen.

IV. Prognosebericht

Für eine positive Entwicklung des Unternehmens werden mehrere Ziele verfolgt: Im Bereich des Vermietungs- und Objektmanagements wird die Vollvermietung unserer im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien angestrebt. Darüber hinaus ist der Abschluss aktueller Wohnbau-Projekte auf dem Areal der ehemaligen Jägerkaserne in der Bosestraße Kassel vorgesehen. Außerdem werden die für den Neubau weiterer Wohnimmobilien mit Eigentumswohnungen an verschiedenen Stadtteilen in Kassel erforderlichen Planungen und Genehmigungsprozesse weitergeführt. Parallel dazu wird der zeitnahe Abverkauf der Eigentumswohnungen vorangetrieben. Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Entwicklung neuer Immobilien-Projekte. Für den Ankauf geeigneter Objekte und Grundstücke wird der Objekt-Research weiter intensiviert und personell erweitert. Mit diesen Aufgaben sind die wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft beschrieben, eine Änderung in der Geschäftspolitik ist nicht geplant.

Die Preissteigerung bei Immobilien hat sich auch im Jahr 2013 wie erwartet fortgesetzt. Die Gefahr einer Preisblase wird von manchen Experten für bestimmte Metropolen oder einzelne Stadtteile inzwischen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen. Die Unternehmensleitung sieht darin keine Gefahr für die Immobilien-Projekte der Gesellschaft, da die Preise jahrelang einer Seitwärtsbewegung gefolgt sind und der weitere Anstieg an den sorgfältig ausgewählten Standorten der Projekte den Markt positiv belebt.

Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind nach unserer Auffassung hier mittelfristig die Bedingungen für die Entwicklung einer Preisblase nicht gegeben.

Die bisherige Immobilien-Investmentstrategie der IMMOVATION AG hat sich vor diesem Hintergrund nach unserer Auffassung als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Die Gesellschaft wird daher weiter mittlere Städte und Zuzugsregionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung für ihre wohnwirtschaftlich geprägten Investments und komplexen Developments bevorzugen. An diesen Standorten ist das Wertschöpfungspotenzial, gegenüber den von vielen Investoren häufig favorisierten vermeintlichen Top-Standorten, erheblich größer.

Die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft wird daher positiv beurteilt.

Das Unternehmen wird künftig weiterhin in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Im Mittelpunkt der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik steht die Förderung des gesamtwirtschaftlichen europäischen Wachstums. Der Schlüssel für dieses Ziel ist nach wie vor die Bereitstellung „billigen“ Geldes. Ein Ziel, das von der Europäischen Zentralbank (EZB) mit allem Nachdruck verfolgt wird. Mit der weiteren Absenkung des Leitzinses im Juni 2014 ist ein weiterer historischer Tiefstand erreicht. Ein Ende dieser Niedrigzinspolitik der EZB ist aus Sicht der Unternehmensleitung noch immer nicht absehbar, denn die von der EZB angestrebte Inflationsrate von zwei Prozent scheint derzeit in weiter Ferne.

Unabhängig von den schwer kalkulierbaren gesamtwirtschaftlichen Wirkungen der Niedrigzinspolitik bieten die niedrigen Zinsen für den Ankauf weiterer Immobilien außergewöhnlich rentable Rahmenbedingungen. Für die Finanzierung von Immobilienankäufen ist der Niedrigzins bei kurzfristigen (Euribor) Laufzeiten weiter von Vorteil. Noch bedeutsamer für die Entwicklung der Gesellschaft sind niedrige Zinssätze jedoch für mittel- bis langfristige Zinsfestschreibungen. Auf Grundlage der Einschätzung von Marktanalysten hält die Unternehmensleitung eine markante Anhebung mittel- bis langfristiger Zinsfestschreibungen in 2014 für wenig wahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität - und damit für das weitere Wachstum der Gesellschaft aufgrund steigender Zinssätze - wird deshalb mittelfristig als gering eingeschätzt.

Die konjunkturell bedingt wechselnden Verhältnisse des Arbeitsmarktes und die seit 2011 gesunkenen Realeinkommen bergen ebenfalls ein Risikopotenzial. Als Folge dieser Entwicklung ist der Kostenanteil, der für die Lebenshaltung ausgegeben werden muss, wie z.B. die Miete, gestiegen. Um mögliche Risiken für eine nachhaltige Vermietung, wohnwirtschaftlich oder gewerblich geprägt, so gering wie möglich zu halten, prüft das Unternehmensmanagement kontinuierlich seine Investitionspolitik. Ebenso wird auf eine positive Prognose der Wirtschaftsentwicklung an den Objektstandorten geachtet und die Nutzungskonzepte für Immobilien werden an der lokalen Nachfrage orientiert.

Soweit Immobilien länger als geplant im Bestand gehalten werden (vgl. nachfolgend), ergibt sich angesichts der kürzeren Vertragslaufzeiten der Genussrechte ein Fristentransformationsrisiko. Als Maßnahme zur Minimierung des Fristentransformationsrisikos wurden ab 01. Juli 2010 grundsätzlich nur noch Genussrechte mit einer Mindestvertragslaufzeit von drei bzw. fünf Jahren angeboten und platziert. Mit der Emission der 3. Tranche der Genussrechte ab Januar 2014 wurde das Fristentransformationsrisiko weiter gesenkt, da mit dieser Tranche nur noch eine Mindestvertragslaufzeit von fünf Jahren angeboten wird.

Das Kerngeschäft der IMMOVATION AG, der Ankauf weiterer Immobilien und Projektierungen, wird durch veränderte Anforderungen für eine Finanzierung durch Banken beeinflusst. Um das benötigte Fremdkapital zu erhalten, ist ein höherer Eigenkapital-Anteil erforderlich. Diese Bedingungen beeinflussen auch die Veräußerung großer Immobilien-Pakete und -Portfolien. Potenzielle Käufer müssen ebenfalls die strengen Eigenkapitalauflagen der Banken erfüllen, um die erforderlichen Kredite zu erhalten. Im Ergebnis werden die Immobilien der Gesellschaft ggfs. länger im Bestand gehalten und die Einnahmen werden stattdessen über eine nachhaltige Vermietung generiert. Gewinne aus den Verkäufen von Bestandsimmobilien sind Voraussetzung, dass die Ertragslage sich verbessert.

Die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der IMMOVATION AG ist stabil. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Potenzielle Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend, es sind keine Engpässe zu erwarten.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge mit Tochtergesellschaften der IMMOVATION AG, die aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Gewinnabführungen wesentlich zur Stabilisierung des Ergebnisses der Gesellschaft beigetragen haben. Verbunden damit besteht das prinzipielle Risiko, mögliche Verluste der Tochtergesellschaften zu übernehmen. Dieses Risiko wird vom Vorstand als gering angesehen.

2. Chancenbericht

Die IMMOVATION AG hat nach unserer Auffassung ihre Kompetenzen im Bereich der Sanierung und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude und Areale für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt. Beispiele für die Kompetenz der Gesellschaft sind die Vermietung, Verwaltung, Neustrukturierung und Veredelung der im Umlaufvermögen vorhandenen Immobilienbestände, größtenteils in Berlin, der denkmalschutzgerechte Umbau der historischen Gebäude auf dem Salamander-Areal in Kornwestheim im Rahmen eines der verbundenen Unternehmens sowie der vollständige Verkauf der bis 2013 projektierten Immobilien in Kassel. In zentraler Lage Kassels hat das Unternehmen bis März 2014 insgesamt 91 Wohnungen entwickelt und veräußert. Mit der Planung weiterer Eigentumswohnungen, u.a. in Bad Wilhelmshöhe, einem gefragten Wohnquartier im Westen Kassels, wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der nordhessischen Metropole auch in Zukunft weiter genutzt.

Aufgrund der Fähigkeit alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit den unternehmenseigenen Gesellschaften abzudecken, verfügt die IMMOVATION AG im Vergleich zu anderen Projektentwicklern über ein Alleinstellungsmerkmal, dass für den Wettbewerb von Vorteil ist. Der Vorstand geht davon aus, dass die besondere Expertise des Unternehmens in der Sanierung und Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien, der Projektierung komplexer Developments sowie dem Bauträgergeschäft beste Voraussetzungen bietet, um weiter zu expandieren.

Durch aufeinander abgestimmte Prozesse innerhalb der IMMOVATION-Unternehmensgruppe können Immobilien-Projekte der IMMOVATION AG effizient und kostenextensiv realisiert werden. Das Wertschöpfungspotenzial kann insbesondere abseits der Metropolen aus Sicht der Gesellschaft attraktive und nachhaltige Renditechancen eröffnen. Ausgewählt werden Lagen in großen und mittleren Städten sowie die Peripherie von Ballungsräumen mit prognostizierter positiver Wirtschaftsentwicklung.

Steigende Mieten und ein auch in den nächsten Jahren wachsender Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien bieten nach unserer Einschätzung gute Rahmenbedingungen für der erfolgreiche Realisierung künftiger Immobilien-Projekte der IMMOVATION AG sowie Ihrer Tochtergesellschaften.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählt insbesondere das ausgegebene Genusssrechtskapital. Durch die Ausgabe von Genusssrechtskapital mit bis zu sechsjährigen Restlaufzeiten verfolgt das Unternehmen eine mittel- bis langfristige Finanzplanung. Daneben zählen Forderungen, Verbindlichkeiten, unter anderem gegenüber Kreditinstituten, und Guthaben bei Kreditinstituten zu den bestehenden Finanzinstrumenten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Immobiliengeschäft und für jede Finanzanlage ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einkünfte vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung eines neuen Mietverhältnisses wird stets die Bonität der potenziellen Mieter abgefragt. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

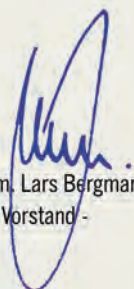
VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

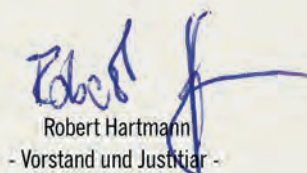
VIII. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand der Gesellschaft versichert, dass er im Rahmen dieses Lageberichts den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens nach bestem Wissen und Gewissen so dargestellt hat, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und entsprechend die Chancen und Risiken, die sich auf die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft auswirken, dargestellt werden.

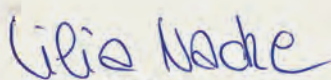
Kassel, den 30. Juni 2014



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
- Vorstand -



Robert Hartmann
- Vorstand und Justitiar -



Lilia Nacke
- Verwaltungsvorständin -

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IMMOVATION Immobilien Handels AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unseren Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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 durch den Lagebericht 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hofgeismar, den 03. Juli 2014

ANNECKE G.m.b.H.
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dipl.-Kaufmann
Bert-Jan Annecke
Wirtschaftsprüfer



Schlussbemerkung:

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

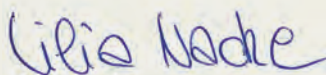
Wesentliche Änderungen der Angaben im aufgestellten und geprüften Jahresabschluss und Lagebericht, die nach dem Stichtag eingetreten sind, bestehen nicht.

G. Unterschrift

Kassel, den 19. September 2014


Lars Bergmann
Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG


Robert Hartmann
Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG


Lilia Nacke
Vorständin der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Genussrechts-Beteiligung der:

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Vorstand:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Herr Robert Hartmann

Frau Lilia Nacke

Druseltalstraße 31

D-34131 Kassel

Telefon: 0561-816194-0

Telefax: 0561-816194-9

E-Mail: info@immovation-ag.de

Internet: www.immovation-ag.de