

# Genussrechts-Beteiligung

## 3. Tranche

IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG  
KASSEL – BAD WILHELMSHÖHE

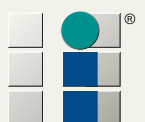


Abgebildete Objekte zeigen laufende Investitionen der IMMOVATION Immobilien Handels AG und ihrer Tochtergesellschaften

## Nachtrag Nr. 2

gemäß § 11 VermAnlG der IMMOVATION Immobilien Handels AG vom 19. August 2015 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrages Nr. 1 vom 19. September 2014 betreffend das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

[WWW.IMMOVATION-AG.DE](http://WWW.IMMOVATION-AG.DE)



## Widerrufsbelehrung gemäß § 11 Absatz 2 Satz 4 VermAnlG

Nach § 11 Absatz 2 Satz 4 Vermögensanlagegesetz 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](mailto:info@immovation-ag.de)

Fax: 0561/816194-9

zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Ihre IMMOVATION Immobilien Handels AG

## Nachtrag Nr. 2 gemäß § 11 VermAnlG der IMMOVATION Immobilien Handels AG vom 19. August 2015 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrages Nr. 1 vom 19. September 2014 betreffend das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechten der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist Anbieterin und Emittentin der mit dem Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrages Nr. 1 vom 19. September 2014 öffentlich angebotenen Namens-Genussrechte der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Sie gibt folgende zum 19. August 2015 eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrages Nr. 1 vom 19. September 2014 betreffend das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechten bekannt:

Die nachstehend aufgeführten Abschnitte aktualisieren bzw. ergänzen im dargestellten Umfang die entsprechenden Passagen im Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrages Nr. 1 vom 19. September 2014. Im Übrigen behalten die Ausführungen des Verkaufsprospektes vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 19. September 2014 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. 2: 19. August 2015

- A. Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Emittentin
- B. Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Tochtergesellschaften und Enkelgesellschaften der Emittentin
- C. Veränderungen in den Organen der Emittentin
- D. Geändertes Organigramm der Emittentin
- E. Geänderte Prognosen
- F. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014
- G. Unterschrift

# Inhalt

## A. Geschäftsentwicklung

### 1. Allgemein

Seit Aufstellung des Verkaufsprospektes in der Fassung des Nachtrages Nr. 1 ist die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Umsatzerlöse in Höhe von rund Euro 27,4 Mio. und ein Bilanzgewinn von Euro 76.648,60 erzielt. Insoweit wichen die Positionen von den Prognosen ab. Eine Anpassung der Prognosen ist dem Punkt „E. Geänderte Prognosen“ zu entnehmen.

Seit Beginn des öffentlichen Angebotes der mit dem Verkaufsprospekt vom 28. November 2013 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 19. September 2014 angebotenen Namens-Genussrechte wurden bis zum 19. August 2015 Namens-Genussrechte in Höhe von insgesamt Euro 8.529.830,- (Euro 4.179.830,- in Deutschland, Euro 4.350.000,- in Ungarn) gezeichnet und in Höhe von Euro 8.120.080,- eingezahlt.

Somit stehen derzeit noch Zahlungen auf die Genussrechte von insgesamt rund Euro 409.750,- zur Einzahlung aus.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die Emittentin einen Mittelzufluss aus Genussrechten in Höhe von ca. Euro 5 Millionen. 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 sowie der Abschnitt „A. Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Emittentin – 1. Allgemein“ auf Seite 4 des Nachtrags Nr. 1.***

### 2. Laufende Investitionen der Emittentin

Bei den laufenden Investitionen der Emittentin konnte im Hinblick auf das Portfolio I & II: Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 auch das letzte Objekt verkauft werden.

***Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird der Prospektabschnitt „4. Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG“ auf den Seiten 33 bis 37 des Verkaufsprospektes sowie der Abschnitt „Geplante Anlageobjekte“ auf Seite 42, der Abschnitt „Realisierungsgrad“ auf Seite 45 und der Abschnitt „3. b) Portfolio I & II: Wohn- und Geschäftshäuser, Berlin (vermietet)“ auf Seite 5 des Nachtrags Nr. 1 geändert und/oder ergänzt.***

## **B. Geschäftsentwicklung/Laufende Investitionen der Tochtergesellschaften und Enkelgesellschaften der Emittentin**

### **1. Industriedenkmal Salamander-Areal Kornwestheim**

Auf dem Areal wurde im Juni 2015 ein Mietvertrag mit einem Unternehmen aus dem Bereich der Kommunikationstechnologie und Netzwerkinfrastruktur geschlossen. Der Vertrag hat eine Mindestmietdauer von fünf Jahren und enthält die Option einer Verlängerung um weitere fünf Jahre.

Des Weiteren wurden seit dem 2. Quartal 2014 sechs Stadt-Villen mit 48 Wohneinheiten errichtet. Davon wurden zwei Villen zum 30. April 2015 und zwei Villen zum 30. Juni 2015 fertiggestellt. Die weiteren zwei Villen sollen zum 30. September 2015 bezugsfertig sein. Es sind alle Eigentumswohnungen verkauft.

Darüber hinaus wurde als letzte Revitalisierungsphase bereits in 2014 der Bau von 121 Wohnungen und fünf weiteren Gewerbeflächen, ca. 200 Tiefgaragenplätzen und eines Lebensmittelmarktes für das südliche Areal geplant. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde bereits im Juni 2015 von der Stadt Kornwestheim verabschiedet und der erforderliche Bauantrag bereits gestellt. Nach erfolgreicher Baugenehmigung ist vorgesehen, in der zweiten Jahreshälfte 2015 mit dem Bau und der Vermarktung zu beginnen.

### **2. Stadthaus Frankenstraße, Kassel – Neubau von 25 Eigentumswohnungen**

In dem viergeschossigen Neubau in der Südspitze von Bad Wilhelmshöhe entstehen 25 Eigentumswohnungen. Es ist ein Projekt der Tochtergesellschaft IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH. Der Bau- und Verkaufsbeginn war im Sommer 2014. Es wurden bereits bis zum Datum der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 elf der Wohnungen verkauft.

### **3. Wohnanlage Hirtenweg, Kassel – Neubau von 27 Eigentumswohnungen**

Im Januar 2015 wurde mit dem Bau von zwei Stadthäusern im Kasseler Stadtteil Harleshausen begonnen. Es ist ein Projekt der Tochtergesellschaft IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH. Die Wohnungen am Hirtenweg werden über zwei bis vier Zimmer mit Flächen von ca. 69 bis 155 m<sup>2</sup> verfügen. Großzügige Balkone, Terrassen mit eigenem Gartenanteil und Penthäuser mit Dachterrasse werden die Wohnräume ergänzen. Die neuen Wohnungen sollen im Juni 2016 bezugsfertig sein.

### **4. Projekt „Lingner Altstadtgarten“ Dresden**

Mit der neu gegründeten Immobilien Projektgesellschaft Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe eine Fläche von ca. 98.000m<sup>2</sup> im Zentrum von Dresden erworben. Es handelt sich dabei um die Fläche des ehemaligen Robotron-Werkes, ein ehemals großer Computer-Hersteller. Derzeit wird ein Teil der Gebäude von verschiedenen gewerblichen Mietern genutzt. Die Lage der Fläche befindet sich an der Dresdner Altstadt und grenzt an den historischen Park „Großer Garten“.

Aufgabe der neuen Projektgesellschaft ist die Entwicklung einer rentablen städtebaulichen Lösung. Erste Vorplanungen sehen eine Blockrandbebauung mit ca. 2.500 Wohnungen vor, die bis zum Jahr 2025 realisiert werden sollen.

### **5. Wohnanlagen „Hohe Geest“ – Immobilien Portfolio in Norddeutschland**

Mit der neu gegründeten Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten erworben. Die Wohnfläche beträgt ca. 55.100m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche ca. 757m<sup>2</sup>. Die Wohnungen des Portfolios sind zum Zeitpunkt des Ankaufs zu 93% und die Gewerbeflächen zu 96% vermietet. Mit dem Kauf der Wohnanlagen in Delmenhorst und Cuxhaven wurde der Wohnimmobilien-Bestand weiter ausgebaut.

## 6. Projekt „Park Schönfeld Carree“ – Konversion Jäger-Kaserne Kassel

Auf einer Teilfläche der ehemaligen Jäger-Kaserne in Kassel wurden bereits 8 Objekte mit 81 Wohnungen gebaut und verkauft.

Ziel des Immobilien-Projektes „Park Schönfeld Carree“ in Kassel, das von der Enkelgesellschaft der Emittentin, der Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH, durchgeführt wird, ist es, eine weitere Fläche der früheren Jäger Kaserne mit unterschiedlichen Wohnformen zu bebauen. Erworben wurden zu diesem Zweck zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500m<sup>2</sup>. Hier sollen ca. 450 Wohnungen entstehen.

Zur Vorbereitung der Planung und zur Abstimmung mit Behörden und Gremien der Stadt Kassel wurde im Jahr 2014 ein internationaler städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben und durchgeführt. Auf der Grundlage des Sieger-Entwurfs aus Dänemark wird von der Stadt Kassel ein Bebauungsplan erarbeitet, der die rechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung schaffen wird. Das erforderliche Baurecht für den Baubeginn wird voraussichtlich ab 2016 vorliegen.

*Aufgrund der vorstehenden Ausführungen 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 Verkaufsprospekt sowie der Abschnitt „Geplante Anlageobjekte“ auf Seite 42, der Abschnitt „Realisierungsgrad“ auf Seite 45 und der Abschnitt „C. Geschäftsentwicklung/laufende Investitionen der Tochterunternehmen der Emittentin“ auf Seite 6 des Nachtrags Nr. 1 geändert und/oder ergänzt.*

## C. Veränderung in den Organen der Emittentin

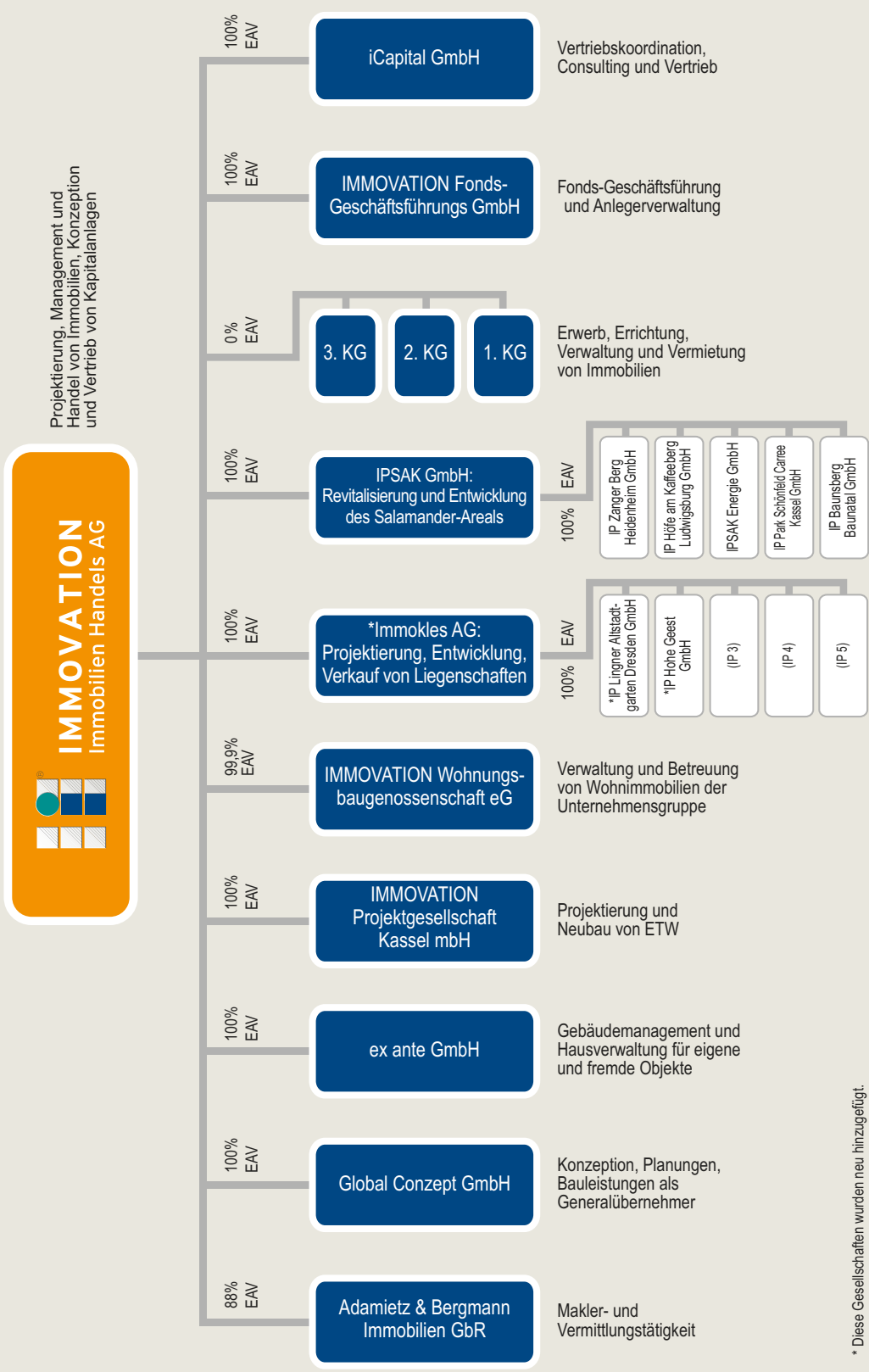
Mit Wirkung zum 09. Februar 2015 ist Herr Robert Hartmann als Mitglied des Vorstandes aus der Geschäftsführung der Emittentin ausgeschieden.

*Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändern sich folgende Prospektabschnitte:*

- *Abschnitt „Verantwortung für den Prospekt“ auf Seite 11,*
- *Abschnitt „Die Geschäftstätigkeit und Emittentin im Überblick“ auf Seite 9,*
- *Abschnitt „Mitglieder des Vorstandes“ auf Seite 62,*
- *Abschnitt „Erfahrung und Kompetenz des Managements – Herr Robert Hartmann (Vorstand)“ auf Seite 63,*
- *Abschnitt „§ 12 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV“ auf Seite 69 sowie*
- *Darstellung des Vorstandes auf der Seite 122 des Verkaufsprospektes.*

## D. Geändertes Organigramm der Emittentin

Das im Folgenden dargestellte Organigramm der Emittentin ersetzt vollständig das auf der Seite 59 des Verkaufsprospektes dargestellte Organigramm und ergänzt den Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf den Seiten 56 bis 58 des Verkaufsprospektes.



\* Diese Gesellschaften wurden neu hinzugefügt.  
 EAV: Ergebnisabführungsvertrag  
 IP: Immobilien-Projektgesellschaft  
 IPSAK GmbH: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH



## E. Geänderte Prognosen

Aufgrund der unter A. 1. dargestellten Abweichung der erzielten Bilanzgewinne zu der im Verkaufsprospekt dargestellten Liquiditätsrechnung (Prognose) wird der Abschnitt „11. Finanzinformationen – Liquiditätsrechnung (Prognose)“ auf den Seiten 100f. des Verkaufsprospektes wie folgt aktualisiert.

Kapital Ende des Geschäftsjahres	2015	2016
+ Grundkapital (zzgl. Kapitalrücklage, gesetzliche Rücklage, Bilanzgewinn)	932.263	1.445.578
+ Genusssrechtskapital (alle Tranchen)	45.000.000	43.000.000
+ Fremdkapital	0	0
= <b>Gesamtkapital</b>	<b>45.932.263</b>	<b>44.445.578</b>
Umsatz- & Gewinn für Geschäftsjahr	2015	2016
Umsatzerlöse (zzgl. Sonstige betriebliche Erträge)	400.000	400.000
- Bestandsveränderungen	0	0
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	150.000	150.000
- Personalaufwand	600.000	600.000
- Abschreibungen	0	0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen (Vertrieb / Büro-Organisation)	1.000.000	1.000.000
= <b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.350.000</b>	<b>-1.350.000</b>
+ Beteiligungs- und Ergebnisabführungserträge	6.000.000	6.000.000
- Zinsaufwendungen (Fremdkapital)	0	0
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.650.000	4.650.000
- Dividenden/Zinsen Genussrechts-Inhaber (inkl. KEST + Soli)	4.050.000	3.762.500
= <b>Jahresüberschuss vor Steuern</b>	<b>600.000</b>	<b>887.500</b>
- Gewerbesteuer	244.475	277.681
- Körperschaftsteuer	56.262	96.504
= <b>Bilanzgewinn</b>	<b>299.263</b>	<b>513.315</b>
Liquiditätsentwicklung	2015	2016
Jahresüberschuss nach Steuern	299.263	513.315
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen	0	0
- nicht liquiditätswirksame Erträge	0	0
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
= <b>Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit</b>	<b>299.263</b>	<b>513.315</b>
+ Einzahlungen Genussrechts-Inhaber	5.000.000	5.000.000
- Auszahlungen Genussrechts-Inhaber	7.000.000	7.000.000
= <b>Cash-Flow Genussrechts-Inhaber</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
= <b>Summe Cash-Flow</b>	<b>-1.700.737</b>	<b>-1.486.685</b>
+ verfügbare liquide Mittel alt	12.000.000	10.299.263
= verfügbare liquide Mittel neu	10.299.263	8.812.578



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	2.165.500	3.084.582	4.195.381	5.490.450	6.962.344	8.603.619
	41.000.000	39.000.000	37.000.000	35.000.000	33.000.000	31.000.000
	0	0	0	0	0	0
	<b>43.165.500</b>	<b>42.084.582</b>	<b>41.195.381</b>	<b>40.490.450</b>	<b>39.962.344</b>	<b>39.603.619</b>
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
	0	0	0	0	0	0
	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
	0	0	0	0	0	0
	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	<b>-1.350.000</b>	<b>-1.350.000</b>	<b>-1.350.000</b>	<b>-1.350.000</b>	<b>-1.350.000</b>	<b>-1.350.000</b>
	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
	0	0	0	0	0	0
	4.650.000	4.650.000	4.650.000	4.650.000	4.650.000	4.650.000
	3.485.000	3.217.500	2.960.000	2.712.500	2.475.000	2.247.500
	<b>1.165.000</b>	<b>1.432.500</b>	<b>1.690.000</b>	<b>1.937.500</b>	<b>2.175.000</b>	<b>2.402.500</b>
	309.733	340.629	370.370	398.956	426.388	452.664
	135.346	172.789	208.831	243.475	276.718	308.562
	<b>719.921</b>	<b>919.083</b>	<b>1.110.799</b>	<b>1.295.069</b>	<b>1.471.895</b>	<b>1.641.275</b>
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	719.921	919.083	1.110.799	1.295.069	1.471.895	1.641.275
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	<b>719.921</b>	<b>919.083</b>	<b>1.110.799</b>	<b>1.295.069</b>	<b>1.471.895</b>	<b>1.641.275</b>
	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000
	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
	<b>-1.280.079</b>	<b>-1.080.917</b>	<b>-889.201</b>	<b>-704.931</b>	<b>-528.105</b>	<b>-358.725</b>
	8.812.578	7.532.500	6.451.582	5.562.381	4.857.450	4.329.344
	7.532.500	6.451.582	5.562.381	4.857.450	4.329.344	3.970.619

## Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2014

Nachfolgend ist der Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2014 abgebildet. Dieser ergänzt die Angaben unter dem Abschnitt „11. Finanzinformationen - Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2012“ auf den Seiten 73-96 im Verkaufsprospekt sowie den Abschnitt „F. Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2013“ auf den Seiten 8-33 des Nachtrags Nr. 1.

### Bilanz um 31. Dezember 2014 AKTIVA

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

##### II. Sachanlagen

1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

##### III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Beteiligungen
3. sonstige Ausleihungen

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
3. Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten
4. erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten

##### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. sonstige Vermögensgegenstände

##### III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

#### C. Rechnungsabgrenzungsposten

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.981,00	1.300,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		16.016,50	12.399,50
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.816.129,20		14.111.129,20
2. Beteiligungen	177.197,00		177.197,00
3. sonstige Ausleihungen	<u>1.850.000,00</u>		<u>1.850.000,00</u>
		18.843.326,20	16.138.326,20
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		1.660.510,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.992.728,20		22.883.040,42
3. Unfertige Leistungen noch nicht abgerechneter Betriebskosten	190.976,20		773.779,68
4. erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	<u>168.435,22</u>		<u>459.967,01</u>
		6.015.269,18	24.857.363,61
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	148.241,58		107.863,74
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.440.241,25		952.884,85
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.109.533,43		10.026.242,19
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.332.113,41		2.611.677,22
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.201.375,72</u>		<u>2.165.432,24</u>
		16.231.505,39	15.864.100,24
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		12.338.354,84	5.029.536,02
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		794.349,88	1.087.494,51
		<u>54.248.802,99</u>	<u>62.990.520,08</u>

<b>PASSIVA</b>	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
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		76.648,60	71.965,15
<b>B. Genusssrechtskapital</b>		46.966.819,00	48.490.719,00
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	499.409,64		327.847,73
2. sonstige Rückstellungen	70.400,00		51.803,96
		569.809,64	379.651,69
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		6.289.490,42
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		1.641.659,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.296,54		210.135,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	192.594,57		86.026,65
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.524.232,43		1.398.196,24
6. sonstige Verbindlichkeiten	4.248.346,71		3.854.633,81
		6.076.470,25	13.480.142,01
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.634,50	11.621,23
		<u>54.248.802,99</u>	<u>62.990.520,08</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	1.666.579,08	1.680.450,61
aus Verkauf von Grundstücken	25.740.023,94	10.269.119,39
aus anderen Lieferungen und Leistungen	738,73	4.290.657,01
	<b>27.407.341,75</b>	<b>16.240.227,01</b>
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	22.250.822,74	8.663.518,23
3. sonstige betriebliche Erträge	25.008,14	558.968,92
<b>4. Gesamtleistung</b>	<b>5.181.527,15</b>	<b>8.135.677,70</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.184.443,39	12.732,78-
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>3.997.083,76</b>	<b>8.148.410,48</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	504.427,38	385.806,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	62.848,10	39.920,37
	<b>567.275,48</b>	<b>425.726,67</b>
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.752,86	2.254,61
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	163.000,00
	10.752,86	165.254,61
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	80.293,69	139.922,16
ab) Reparaturen und Instandhaltungen	6.998,39	4.250,42
ac) Fahrzeugkosten	71.355,44	76.495,18
ad) Werbe- und Reisekosten	88.638,82	9.096,82
ae) Kosten der Warenabgabe	1.067.632,90	9.712.728,09
af) verschiedene betriebliche Kosten	305.506,37	157.804,02
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	557.842,43
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,00	150.382,63
	<b>1.620.425,61</b>	<b>10.808.521,75</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	325.956,22-
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	3.547.724,24	9.007.146,16
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	298,58	785,98
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.458.100,91	4.968.341,17
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	417.802,47	88.981,89
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>470.749,25</b>	<b>373.560,31</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	464.747,80	361.746,00
17. sonstige Steuern	1.318,00	1.715,00
	466.065,80	363.461,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>4.683,45</b>	<b>10.099,31</b>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	71.965,15	61.865,84
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>76.648,60</b>	<b>71.965,15</b>





### 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.

### 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. Im Vorjahr wurde ein Immobilienobjekt auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

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.

Das Genussrechtskapital wird als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen. Das Genussrecht setzt sich aus drei Tranchen zusammen. Die Genussrechte werden in das Genussrechts-Register der Gesellschaft eingetragen. Die Anleger beteiligen sich durch die Zeichnung von Genussrechten unmittelbar an dem wirtschaftlichen Erfolg der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Laufzeit der Genussrechtes-Beteiligung ist grundsätzlich unbestimmt.

Die Beendigung der Genussrechts – Beteiligung erfolgt durch ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung der Genussrechts-Beteiligung kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Den Genussrechts-Bedingungen zufolge haftet das Genusskapital im Falle der Insolvenz der Emittentin für unbefriedigte Ansprüche von Gläubigern der Emittentin. Der Genussrechts-Beteiligte tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger zurück.

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 1.132.732,79.

#### **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 6.076.470,25 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.

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-Hypothekenbank 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-Hypothekenbank 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 464.747,80 betreffen das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von Euro 402.032,89 und Euro 62.714,91 aus Feststellungen der Betriebsprüfung.

## 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 (bis 9.2.2015)	ausgeübter Beruf:	Jurist

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dr. Heidemarie Krüger	Vorsitzende	Personalberaterin
Herr Stefan Griesel	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 187.975,38.

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit Euro 23.800,00 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	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Sitz	Kassel
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	An- teilshö- he	Eigenkapital Euro	Ergebnis des letzten Geschäftsjahrs Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0%	8.658.000,00	2.282.364,89
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0%	2.190.000,00	-177.044,81
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0%	3.045.564,59	877.211,00
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0%	210.564,59	-191.184,24
iCapital Consulting & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	160.000,00	-41.245,94
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0%	27.000,00	388.148,35
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR	88,0%	544.281,85	-442.887,24
Immokles AG, Kassel	100,0%	2.525.000,00	-8.327,48

Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

#### 4.5 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	13,00
leitende Angestellte	0,00
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	12,00
davon teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	1,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	13,00

#### 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 2014 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

<b>Art der Rechte</b>	<b>Zahl der Rechte</b>
Genussrechte	4.696.681

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

<b>Restlaufzeit</b>	<b>Betrag in Euro</b>
1 Jahr	20.576.096,00
2 Jahre	10.216.612,00
3 Jahre	6.141.600,00
4 Jahre	3.577.948,21
5 Jahre	5.210.330,00
6 Jahre	111.500,00
noch nicht eingezahlt	1.132.732,79
	<u>46.966.819,00</u>


### 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, 12. Juni 2015

  
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

  
Lilia Nacke

## ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2014

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2014	kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2014
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00	12.071,17	0,00	0,00	13.371,17	0,00	3.390,17	0,00	0,00	3.390,17	0,00	9.981,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.300,00	12.071,17	0,00	0,00	13.371,17	0,00	3.390,17	0,00	0,00	3.390,17	0,00	9.981,00
II. Sachanlagen												
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.844,15	10.979,69	3.861,00	0,00	38.962,84	19.444,65	7.362,69	3.861,00	0,00	22.946,34	0,00	16.016,50
Summe Sachanlagen	31.844,15	10.979,69	3.861,00	0,00	38.962,84	19.444,65	7.362,69	3.861,00	0,00	22.946,34	0,00	16.016,50
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	14.111.129,20	2.705.000,00	0,00	0,00	16.816.129,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.816.129,20
2. Beteiligungen	177.197,00	0,00	0,00	0,00	177.197,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.197,00
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
Summe Finanzanlagen	16.138.326,20	2.705.000,00	0,00	0,00	18.843.326,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.843.326,20
Summe Anlagevermögen	16.171.470,35	2.728.050,86	3.861,00	0,00	18.895.660,21	19.444,65	10.752,86	3.861,00	0,00	26.336,51	0,00	18.869.323,70

## 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.

Die Research- und Investitionsschwerpunkte liegen daher 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

„Deutschlands Wirtschaft bleibt auf Kurs“. Dies konstatiert der Ifo-Index, der führende deutsche Konjunkturindex im Mai 2015. Rund 7.000 Unternehmen wurden befragt. Sie waren erneut zufriedener mit der wirtschaftlichen Lage als im Vormonat. Für die kommenden Monate rechnen die befragten Unternehmen im Durchschnitt weiter mit einer günstigen Entwicklung wenn auch mit reduzierter Dynamik. (Pressemeldung, ifo Institut 05.2015).

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) beurteilt die Entwicklung ebenfalls optimistisch. Für das zweite Quartal 2015 wird mit einem weiteren Aufschwung gerechnet. Nachdem das produzierende Gewerbe mit positiven Zahlen in das zweite Quartal 2015 gestartet ist, erwartet das BMWi, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland in den kommenden Monaten weiter wächst. Maßgeblich trägt dazu der solide Anstieg der Inlandsnachfrage bei, der bereits im Jahresschlussquartal 2014 um 1,1 % und im ersten Vierteljahr 2015 um 0,5 % zugenommen hat. Eine besondere Bedeutung für den Anstieg haben die privaten Haushalte. Im ersten Quartal 2015 stieg der Konsum das dritte Quartal in Folge (+ 0,6 %).

Parallel mit dem konjunkturellen Trend entwickelt sich auch der Arbeitsmarkt „moderat positiv“. Das BMWi geht davon aus, dass sich diese Tendenz am Arbeitsmarkt weiter fortsetzen wird. Die anhaltend günstigen Rahmenbedingungen bei Beschäftigung und Einkommen werden als wichtige Impulsgeber angesehen. (Pressemeldung, BMWi 11.06.2015).



## b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes steigt weiter, so das einheitliche Meinungsbild von rund 130 Immobilieninvestoren, die für das Trendbarometer-Immobilieninvestmentmarkt 2015 von Ernst & Young Real Estate (EYRE) befragt wurden. 45 Prozent der Befragten schätzen den Immobilienstandort Deutschland als „sehr attraktiv“ – vor einem Jahr lag der Anteil bei 32 Prozent. Weitere 51 Prozent schätzen den Standort Deutschland als „attraktiv“ ein.

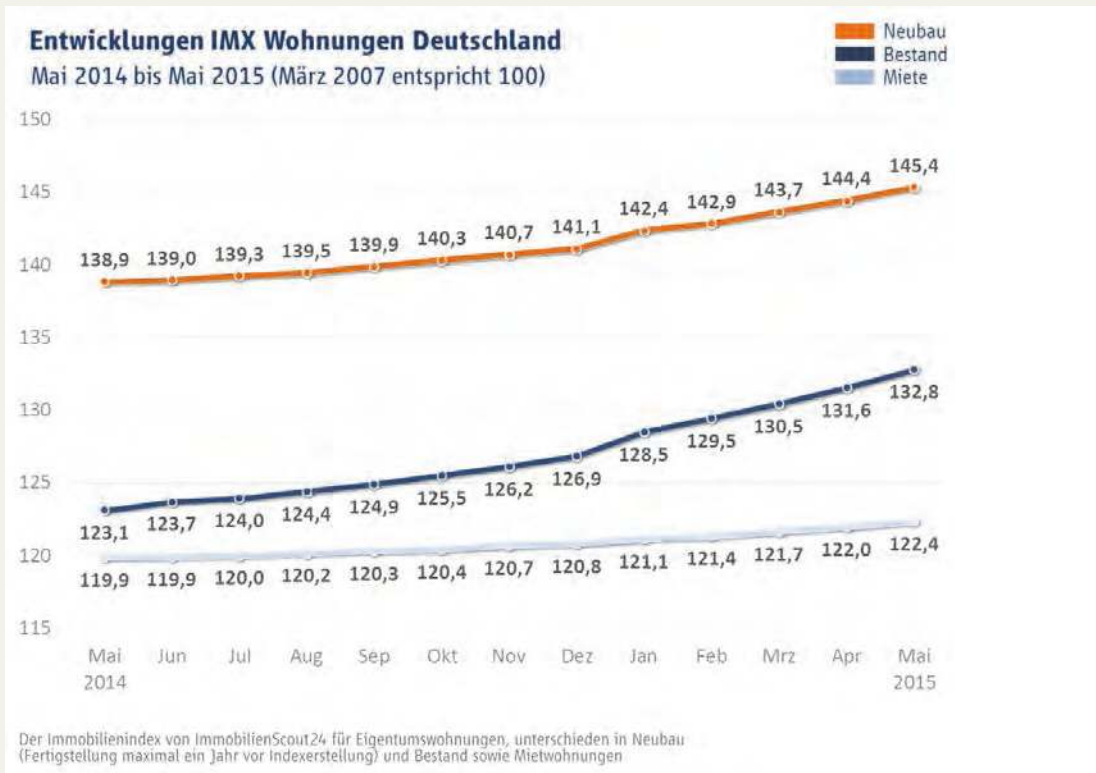
Im Jahr 2014 ist das Immobilientransaktions-Volumen in Deutschland bereits um ca. 19 Prozent auf 52,7 Milliarden Euro gestiegen. Für 2015 erwartete die Mehrheit (57 Prozent) eine weitere Zunahme der Aktivitäten auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das Fazit der Experten von Ernst & Young Real Estate: „Deutschland wird weiterhin als sehr attraktives Investitionsziel angesehen, was insbesondere an der Stabilität des Marktes und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung liegt.“ (EYRE, Pressemitteilung 13.01.2015)

Die reale Entwicklung des Immobilienmarktes in 2015 bestätigt die Einschätzung der Investoren. Auf Basis von Transaktionsdaten ermittelte der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), dass die Preise deutscher Wohn- und Gewerbeimmobilien im ersten Quartal 2015 weiter gestiegen sind. Der vdp-Immobilienpreis-Index für den gesamten deutschen Markt legte von Januar bis März 2015 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 5 % zu. Der Wohnungsmarkt ist dabei ist nach wie vor der Motor für das anhaltende Preiswachstum.

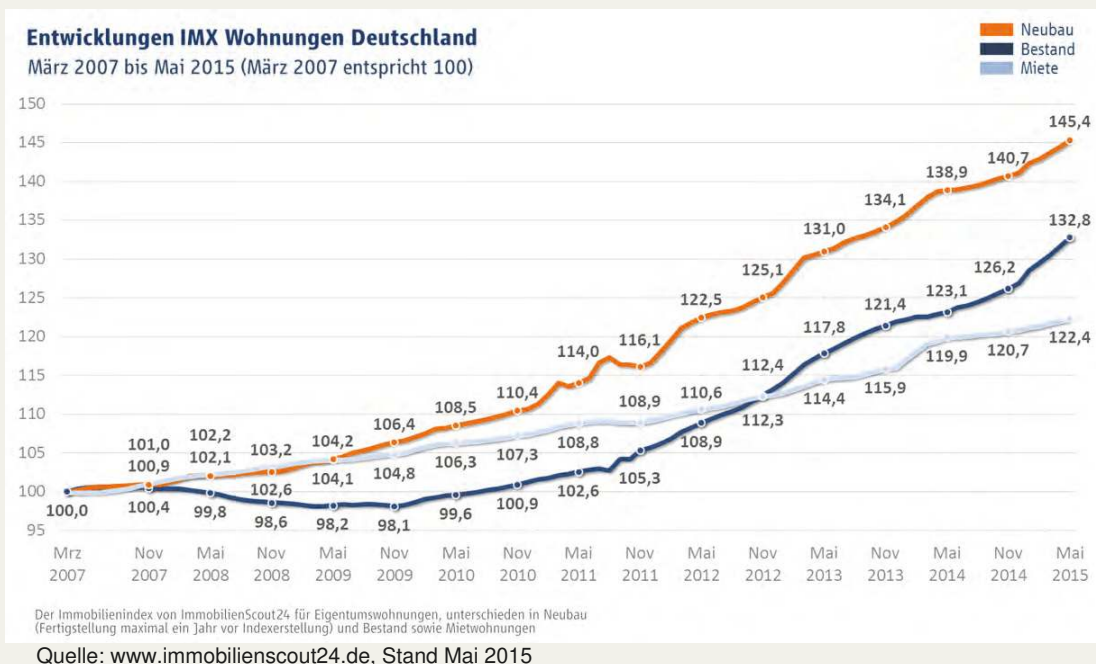
Im Marktumfeld für Gewerbeimmobilien hat sich der positive Trend ebenfalls fortgesetzt. Der Immobilienkonjunktur-Index der Deutschen Hypo (Mai 2015) erreichte mit 134 Punkten im Mai 2014 seinen vorläufigen Höchststand. Ein Jahr später, im Mai 2015, liegt der Wert mit 135,9 Punkten sogar darüber, erreicht jedoch nicht die Spitzenwerte vorangegangener Monate. Die Analysten der Deutschen Hypo erwarten, dass die Preise „längere Zeit auf dem hohen Gipfel-Plateau verharren werden. Schließlich sind die Rahmenbedingungen weiterhin äußerst positiv.“ (Deutsche Hypo, Monatsbericht Mai 2015)

Wohnimmobilien in Deutschland haben sich als Kapitalanlage positiv entwickelt. Der Trend bei den Angebotspreisen und -Mieten für Wohnimmobilien hat sich über das Jahr 2014 hinaus in den ersten Monaten des Jahres 2015 fortgesetzt. Lediglich bei neu gebauten Häusern lässt sich eine leichte Korrektur der Angebotspreise beobachten. Diese sind in den letzten Monaten leicht gesunken.

Der Immobilien-Index von ImmobilienScout24 (IMX Mai 2015) zeigt einen Preistrend, der für einen weiteren Anstieg spricht, wobei die Kaufpreise, wie schon in den Vormonaten, stärker zulegen als die Mieten. Eine Entwicklung, die aufgrund der unveränderten Rahmenbedingungen, wie dem noch immer niedrigen Zinsniveau für Kredite, den Erwartungen der Experten entspricht. ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), Immobilienindex, Preisentwicklung 05.2014 – 05.2015).



Die Preisentwicklung bei Neubau- und Bestandswohnungen sowie den Mieten zeigt weiterhin aufwärts. In der Langfristentwicklung (März 2007 bis Mai 2015) zeigt sich der Aufwärtstrend vor allem im Neubau (Bezugspunkt ist dabei der März 2007, welcher den Wert 100,0 repräsentiert).



## 2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2014 ist erneut zur Zufriedenheit der Unternehmensführung verlaufen. Als zufriedenstellend stufen wir dabei insbesondere ein, dass die prospektierte Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber in voller Höhe geleistet werden kann, wenngleich das nach Genussrechtszinsen verbleibende Jahresergebnis sich wieder auf niedrigem Niveau einpendelte.

Die Bilanzsumme ist im Verhältnis von 2013 zu 2014 um ca. 13,9 % auf 54,2 Mio. EUR gesunken. Da die Gesamtplatzierung in Höhe von über 52 Mio. EUR erfolgreich in 2012 geschlossen werden konnte, floss in 2014 Genussrechtskapital an die Anleger zurück. Die 3. Tranche ist noch in der Plazierungsphase.

Die Umsatzerlöse konnten in 2014 im Verhältnis zum Vorjahr um ca. 68,8% auf 27,4 Mio. EUR gesteigert werden, hauptsächlich bedingt durch gute Verkäufe von Immobilien, insbesondere der Übergabe der Eigentumswohnungen an die Nutzer aus dem Bauträgergeschäft der Unternehmensgruppe sowie der Verkauf des Portfolio Berlin. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken wurde um ca. 18,8 Mio. EUR vermindert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in 2014 um 534,0 TEUR vermindert. Im Vorjahr wurden Konzeptions- und Marketinggebühren erlöst.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich erhöht, da die umlagefähigen Nebenkosten 2013 endabgerechnet wurden. Dem stehen die Erlöse aus Nebenkosten unter den Umsatzerlösen gegenüber. Die umlagefähigen Nebenkosten 2014 wurden unter den Vorräten aktiviert. Die Vorauszahlungen auf Nebenkosten 2014 wurden davon offen abgesetzt.

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um ca. 33,3% im Vergleich zu 2013 angestiegen, da im Berichtsjahr der Personalbestand weiter aufgebaut wurde.

Im Vorjahr waren die gestiegenen Kosten der Warenabgabe aus der Ausplatzierung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG sowie aus der Auflösung der Provisionen der 2. Genussrechtes-Tranche der wesentliche Anteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese Sondereffekte haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben, so dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 85 % im Vergleich zu 2013 gesunken sind.

Der leichte Rückgang der Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren aus dem Rückfluss der Genussrechte der 1. und 2. Tranche.

Insgesamt erreichen wir damit – wie im Vorjahr – ein auf niedrigem Niveau stabiles Jahresergebnis in Höhe von 5 TEUR nach Genussrechtszinsen.

## 3. Lage

Die Lage der IMMOVATION AG – Unternehmensgruppe ist nach wie vor geprägt von unserem operativen Geschäft.

### a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen fünf Geschäftsjahre (2010-2014) wie folgt dar:

	<b>Gesamtleistung</b>	Aufwand für Hausbewirtschaftungen	<b>Rohergebnis</b>	Personal-aufwand	Abschreibungen	sonst. betr. Aufwand	Beteiligungs-erträge
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2010	<b>6.000,1</b>	857,8	<b>5.142,3</b>	267,6	3,6	3.737,1	200,0
2011	<b>2.850,8</b>	935,5	<b>1.915,3</b>	289,3	2,1	1.029,1	0,0
2012	<b>5.036,9</b>	942,0	<b>4.094,9</b>	297,2	15,4	1.523,2	1.006,6
2013	<b>8.135,7</b>	-12,7	<b>8.148,4</b>	425,7	165,3	10.808,5	-325,9
2014	<b>5.181,4</b>	1.184,4	<b>3.997,0</b>	567,3	10,8	1.620,4	0,0

	<b>positiver</b> Saldo Ergebnis- abführungen / Verlustüber- nahmen	<b>negativer</b> Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit</b>	außerordent- liche Aufwen- dungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2010	2.141,8	3.392,0	<b>83,8</b>	0,0
2011	3.434,5	3.653,9	<b>375,4</b>	125,0
2012	1.143,8	4.356,0	<b>53,5</b>	1,0
2013	8.918,1	4.967,6	<b>373,6</b>	0,0
2014	3.129,9	4.458,1	<b>470,7</b>	0,0

Die Ertragslage wird aufgrund des Genussrechtskapitals wesentlich von den Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital beeinflusst.

### b) Finanzlage

	<b>Cashflow laufende Geschäftstätigkeit</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Finanzanlagen)</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>2010</b>	257,3	-6.955,4	5.803,1	-13.484,0
<b>2011</b>	-728,7	-968,5	5.994,0	-9.187,2
<b>2012</b>	-958,1	-4.061,6	10.233,5	-3.973,4
<b>2013</b>	9.480,5	-2.769,4	-3.997,7	-1.259,9
<b>2014</b>	18.032,5	-2.728,1	1.706,1	12.338,4

In der fünfjährigen Entwicklung der Finanzlage zeigt sich insbesondere die Verbesserung des Finanzmittelfonds. In den Finanzmittelfonds wurden auch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einbezogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Berichtsjahr vollständig getilgt. Die Investitionstätigkeit besteht im Wesentlichen aus der Investition in Finanzanlagen innerhalb des Unternehmensverbundes der IMMOVATION-Gruppe. Auf Grund des neu platzierten Genussrecht 3. Tranche ergab sich ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die Verbesserung des Finanzmittelfonds der ist daher insbesondere auf die Veräußerungen des Immobilienbestandes zurück zu führen.

### c) Vermögenslage

Die Vermögensseite der Bilanz ist geprägt von den Finanzanlagen, die mit 35% den wesentlichen Vermögensposten darstellen. Hier erfolgen Investitionen in operative Unternehmensbeteiligungen (Projektgesellschaften), so dass die Gesellschaft langfristig als Holdinggesellschaft anzusehen ist.

Im Berichtsjahr erfolgte, wie schon im Vorjahr, der strukturierte Abverkauf der im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien. Dementsprechend haben sich die Vorräte um 75,8% auf 6.015,3 TEUR reduziert.

Im Zeitablauf der vergangenen fünf Abschlussstichtage (2010-2014) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:

	Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	Finanzanlagen	Vorräte	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	Flüssige Mittel	Rechnungsabgrenzungsposten	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2010	17,9	9.347,6	32.207,1	8.308,7	74,1	4.597,4	54.552,8
2011	16,1	10.316,1	35.862,8	9.498,6	3.823,2	5.369,6	64.886,4
2012	13,8	14.377,7	31.494,7	11.463,9	7.369,1	5.903,5	70.622,7
2013	13,7	16.138,3	24.857,4	15.864,1	5.029,5	1.087,5	62.990,5
2014	26,0	18.843,3	6.015,3	16.231,5	12.338,4	794,3	54.248,8

### d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechtskapital zusammen (87%). Hierüber wird der wesentliche Teil der Vermögensseite finanziert.

Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr vollständig getilgt (6.289,5 TEUR).

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

	Eigenkapital	Genussrechtskapital	Rückstellungen	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	erhaltene Anzahlungen / Verbl. L.u.L.	Verbl. Immo-Gruppe (Verbund)	sonstige Verbindlichkeiten
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2010	589,0	36.386,4	156,5	13.558,2	4,5	1.391,1	2.467,1
2011	605,5	42.324,2	313,5	13.010,4	4.075,1	1.324,2	3.233,3
2012	618,3	52.488,4	194,5	11.342,3	462,5	1.684,3	3.821,8
2013	628,4	48.490,7	379,7	6.289,5	1.851,8	1.484,2	3.854,6
2014	633,1	46.966,8	569,8	0,0	111,3	1.716,8	4.248,3

	Rechnungsabgrenzungsposten	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR
2010	0,0	54.552,8
2011	0,0	64.886,2
2012	10,7	70.622,8
2013	11,6	62.990,5
2014	2,6	54.248,8

### III. Nachtragsbericht

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

### IV. Prognosebericht

Die vielfältigen Aktivitätsfelder des Unternehmens werden kontinuierlich weiterentwickelt. Im Bereich des Vermietungs- und Objektmanagements wird die Vollvermietung des gewachsenen im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienbestandes angestrebt. Für ein weiteres großflächiges Wohnbau-Projekt auf dem Areal der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel werden die Planungs- und Genehmigungsprozesse vorangetrieben. Bereits genehmigte und im Bau befindliche Wohnimmobilien in weiteren Stadtteilen Kassels werden weitergeführt. Parallel dazu werden die Eigentumswohnungen der Kasseler Bauprojekte zeitnah abverkauft. Ein weiteres wesentliches Ziel ist der Ankauf geeigneter Flächen und Objekte für künftige Immobilien-Projekte. Dazu analysiert die Research-Abteilung täglich angebotene Standorte, Grundstücke und Objekte. 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 2014 wie erwartet fortgesetzt. Für bestimmte Metropolen oder einzelne Stadtteile ist nach Ansicht vieler Experten die Gefahr einer Preisblase gewachsen. In Bezug auf Gesamtdeutschland ist diese Gefahr jedoch nach wie vor nicht gegeben. Für die Immobilien-Projekte der IMMOVATION AG sieht die Unternehmensleitung darin keine Gefahr, da ein Preisanstieg an den sorgfältig ausgewählten Standorten der Nachfrage folgt und daher den Markt positiv belebt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind an diesen Standorten mittelfristig die Bedingungen für die Entwicklung einer Preisblase nicht gegeben.

Die bisherige Immobilien-Investmentstrategie der IMMOVATION AG hat sich u.a. aufgrund der sorgfältigen Auswahl mittlerer Städte und Zuzugsregionen mit positiver Wirtschaftsentwicklung als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Die Gesellschaft wird daher auch künftig solche Standorte und Objekte für ihre wohnwirtschaftlich geprägten Investments und komplexen Developments bevorzugen. Gegenüber den von vielen Investoren häufig favorisierten vermeintlichen Top-Standorten ist das Wertschöpfungspotenzial an diesen Standorten erheblich größer.

Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird daher positiv beurteilt. Mit der Gründung weiterer Tochtergesellschaften können auch in Zukunft sich bietende Chancen auf dem Immobilienmarkt und im Projektierungssegment für die Wertschöpfung genutzt werden.

Die Geschäftsleitung geht aufgrund des derzeitigen Geschäftsverlaufes davon aus, dass die Gesellschaft in den nächsten zwei Jahren ein positives Ergebnis erzielen wird.

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



## V. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

Die Förderung des gesamtwirtschaftlichen europäischen Wachstums steht nach wie vor im Zentrum der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik. Die Bereitstellung von Finanzmitteln zu günstigen Konditionen ist nach wie vor das Werkzeug mit dem die Europäische Zentralbank (EZB) die Konjunktur stimulieren und die Inflationsrate erhöhen möchte. Nach einer Absenkung des Leitzinses im Juni 2014 folgte im September eine erneute Absenkung. Damit wurde das historische Rekordtief von 0,05 % erreicht. Das Risiko eines drohenden Preisverfalls scheint gesunken: Die Inflation in Deutschland lag im Mai 2015 bei 0,7 Prozent – der höchste Anstieg seit sieben Monaten. Ein Ende der Niedrigzinspolitik der EZB ist aus Sicht der Unternehmensleitung allenfalls mittelfristig zu erwarten, denn die von der EZB angestrebte Inflationsrate von knapp zwei Prozent erscheint noch in weiter Ferne. Angesichts der weiter sehr niedrigen Teuerung gehen die meisten Ökonomen davon aus, dass der Leitzins erst in etwa einem Jahr angehoben wird. (Süddeutsche Zeitung, 16.06.2015)

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 2015 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 bergen prinzipiell ein Risikopotenzial. In 2015 entwickelt sich der Arbeitsmarkt jedoch weiter positiv. Ein hohes Maß an Beschäftigung, steigende Realeinkommen und niedrige Zinsen ermöglichen eine hohe Konsumnachfrage (Pressemeldung, BMWi 11.02.2015). Diese Faktoren sowie die anhaltende geringe Preissteigerungsrate ermöglichen die Bildung finanzieller Rücklagen, mit denen auch der Kauf von Wohneigentum begünstigt wird.

Die im Juni 2015 in Kraft getretene Mietpreisbremse hat sich nach Analysen von ImmobilienScout24 im Mai noch nicht bemerkbar gemacht. Sowohl im Bundestrend als auch in den Metropolen verläuft die Entwicklung ähnlich wie in den Vormonaten. (www.immobilienscout24.de, Immobilienindex, Preisentwicklung 05.2014 – 05.2015).

Angesichts der seit langem wachsenden Preise wird die Gefahr einer Immobilienblase von Experten diskutiert. Die Deutsche Bundesbank sieht im Juni 2015, bezogen auf Gesamtdeutschland, „keine solche Tendenz“. Für einige Städte werden jedoch „größere Preissteigerungen“ und „sicherlich auch preisliche Übertreibungen“ festgestellt. Diese Preisübertreibungen sind aber regional begrenzt, so die Vizepräsidentin der Deutschen Bundesbank (Rheinische Post Online, 13.06.2015). Die Analysten des Berliner Instituts empirica kommen für das erste Quartal 2015 in ihrem „Blasenindex“ zu dem gleichen Ergebnis: Nach wie vor gibt es bundesweit betrachtet „keinerlei Blasengefahr“ für Wohnimmobilien. Gleichwohl wächst laut empirica die Zahl der Landkreise, in denen der Preisauftrieb nicht durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage gerechtfertigt ist, sondern durch Spekulation getrieben wird.

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. Erträge 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 zur Stabilisierung des Ergebnisses der Gesellschaft beigetragen haben. Somit besteht das prinzipielle Risiko, mögliche Verluste der Tochtergesellschaften zu übernehmen. Dieses Risiko wird vom Vorstand als gering angesehen.

## 2. Chancenbericht

Mit der Sanierung und Entwicklung ehemals industriell oder militärisch genutzter Gebäude und Areale hat die IMMOVATION AG ihre Kompetenz für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette mehrfach unter Beweis gestellt. Die Vermietung, Verwaltung, Neustrukturierung und Veredelung der im Umlaufvermögen vorhandenen Immobilienbestände sowie der erfolgreiche Abverkauf von Bestandsobjekten in Berlin stehen für die Expertise der IMMOVATION AG. Der denkmalschutzgerechte Umbau und das Management der gewerblich genutzten Gebäude auf dem Salamander-Areal in Kornwestheim im Rahmen eines der verbundenen Unternehmen sowie der vollständige Verkauf von insgesamt 91 Wohnungen der bis 2014 projektierten Immobilien in Kassel, sind weitere Beispiele.

Der Wohnungsbedarf in der nordhessischen Metropole Kassel bietet weiterhin Chancen für die IMMOVATION AG. Aktuell werden 25 Eigentumswohnungen in Kassel Bad Wilhelmshöhe und eine weitere Wohnanlage mit 27 Wohnungen in einem anderen Stadtteil Kassels gebaut. Darüber hinaus bietet das Salamander-Areal in Kornwestheim auch künftig weiteres Rendite-Potenzial. Die Nachfrage für die Eigentumswohnungen auf dem Salamander-Areal hat sich sehr positiv entwickelt. Als letzte Revitalisierungsphase wurde daher der Bau von 121 weiteren Wohnungen, fünf Gewerbeflächen, ca. 200 Tiefgaragenplätzen und eines REWE-Lebensmittelmartes geplant. Nach erfolgter Baugenehmigung ist vorgesehen, in 2015 mit dem Bau und der Vermarktung zu beginnen.

Die anhaltende Niedrigzinsphase soll dazu genutzt werden, die besonderen Chancen des Immobilienmarktes Deutschland verstärkt zu erschließen. Für dieses Ziel wurde in 2014 die Immokles AG gegründet. Die Aufgabe der neuen Gesellschaft als Teil der IMMOVATION-Unternehmensgruppe ist der Ankauf, die Projektierung, die Revitalisierung, die Sanierung, die Verwaltung und der strukturierte Verkauf von Immobilien.

Als erstes Projekt der Immokles AG wurde durch eine eigens gegründete Projektgesellschaft eine Fläche von ca. 98.000 Quadratmetern im Zentrum von Sachsens Hauptstadt Dresden erworben. Dabei handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks, des ehemals größten Computer-Herstellers der DDR. Ein Teil der Gebäude des früheren Robotron-Werks werden derzeit von verschiedenen gewerblichen Mietern genutzt. Das Areal grenzt unmittelbar an die Altstadt Dresdens. In der Nachbarschaft befinden sich unter anderem die Gläserne Manufaktur von Volkswagen und das Deutsche Hygiene-Museum.



Dresden gehört zu den Städten in Deutschland, deren Bevölkerung weiter wachsen wird und die noch ein großes Entwicklungspotenzial haben. Die Technische Universität, das reichhaltige Kulturangebot und die prosperierende Wirtschaft ziehen Menschen in Sachsens Metropole, außerdem ist die Geburtenrate überdurchschnittlich hoch. Aufgabe des neuen Projektes „Lingner Altstadtgarten Dresden“ ist die Entwicklung einer rentablen städtebaulichen Lösung mit Schwerpunkt Wohnbebauung. Erste Vorplanungen sehen eine Blockrandbebauung mit ca. 2.500 Wohnungen und Tiefgaragen vor. Die einzigartige Lage an der Altstadt Dresdens, deren hervorragende Infrastruktur sowie der angrenzende weitläufige historische Park „Großer Garten“, bieten beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung hochwertiger Eigentumswohnungen.

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geist GmbH wurde von der ImmoKles AG im Dezember 2014 eine weitere Gesellschaft gegründet. Aufgabe des Unternehmens ist der Ankauf, Projektierung, Sanierung und Verwaltung der Liegenschaften Delmenhorst und Cuxhaven. Die Mietfläche des neuen Wohnimmobilien-Portfolios umfasst insgesamt ca. 55.100 Quadratmeter und ist zum Zeitpunkt des Ankaufs zu 93 Prozent vermietet. Die Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 757 Quadratmetern sind zu 96 Prozent vermietet. Die erworbenen Objekte verfügen über eine solide Bausubstanz und sind in gutem Zustand. Mit dem Ankauf von 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten ist das Bestandsimmobilien-Portfolio der Unternehmensgruppe auf ca. 2.800 Wohneinheiten und ca. 300 Gewerbeeinheiten gewachsen.

Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION AG. Die gekauften Wohnanlagen liegen in begehrten Wohngebieten. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze sind auf kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 75.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg. Cuxhaven ist mit ca. 52.000 Einwohnern das wirtschaftliche Zentrum und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich zu einem der führenden Offshore Basishäfen entwickelt. Cuxhaven ist zudem, neben Bremerhaven, der bedeutendste Fischereilandort Deutschlands. Faktoren, die eine nachhaltige Vermietung der Wohnungen sehr wahrscheinlich machen. Mit dem gezielten Ankauf von Immobilien in unterschiedlichen Regionen Deutschlands werden mögliche Risiken als Folge unvorhersehbarer Marktentwicklungen im Interesse unserer Kapitalanleger weitgehend minimiert.

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, das 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 die 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 Genussrechtskapital. Durch die Ausgabe von Genussrechtskapital mit bis zu fünfjährigen 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 -egänge 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. Angaben gemäß § 24 Vermögensanlagengesetz

Im Berichtsjahr wurden insgesamt EUR 567.275,48 Vergütungen (inkl. Nebenkosten) an 2 Vorstandsmitglieder und 11 Mitarbeiter gezahlt. Dabei handelte es sich um EUR 1.400,00 variable Vergütungen und EUR 565,875,48 feste Vergütungen.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf Euro 187.975,38.

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit Euro 23.800,00 vergütet.


### VIII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

### IX. 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 auf die Gesellschaft wirken, dargestellt werden.

Kassel, den 12. Juni 2015



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
- Vorstand -



Lilia Nacke  
- Verwaltungsvorständin -



„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ImmoVation Immobilien Handels AG, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere 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 Kenntnisse 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Baunatal, den 12. Juni 2015

Jakob Wirtschaftsprüfung AG



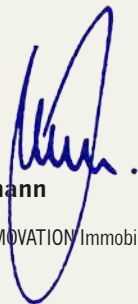
Hans-Günter Jakob  
Wirtschaftsprüfer



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

### G. Unterschrift

Kassel, den 19. August 2015



**Lars Bergmann**

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

Frau Lilia Nacke

Druseltalstraße 31

D-34131 Kassel

Telefon: 0561-816194-0

Telefax: 0561-816194-9

E-Mail: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)