

# IMMOVATION Immobilien Handels AG

## Leistungsbilanz 2013



## Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Interessenten der IMMOVATION Immobilien Handels AG,

das intakte Marktumfeld, attraktive Mietrenditen und nach wie vor steigende Preise sind auch 2015 eine solide Basis für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Im Umfeld anhaltend niedriger Zinsen können private Käufer ebenso wie institutionelle Anleger weiterhin von den besonderen Chancen profitieren, die Immobilien bieten können. Die Hauspreise kletterten dem Analyseunternehmen bulwiengesa in 2014 zufolge inflationsbereinigt um durchschnittlich 4,5%. Die Mietrenditen im Bestand betragen 4,8% und 3,8% bei Neubauwohnungen.

Die Frage ist: Werden die Preise wie in den vergangenen Jahren weiter steigen oder droht die Gefahr einer Preisblase für den Immobilienmarkt? Die Autoren der aktuellen Studie „Wohnimmobilien 2015“ (IREBS) im Auftrag der Deutschen Bank sehen ebenso wie wir nach wie vor keine Gefahr für den Immobilienmarkt Deutschland. Es gibt jedoch regionale Teilmärkte, die eine Überhitzungstendenz zeigen. Die Standorte unserer Entwicklungsprojekte und Immobilienankäufe werden daher akribisch bis ins Detail geprüft. Wie bei unseren erfolgreichen großen Bau-Projekten in Kornwestheim und Kassel, wird es uns daher auch künftig gelingen, das Potenzial möglicher Preissteigerungen in ausgesuchten wirtschaftlich starken mittleren Städten zu nutzen und eine attraktive Rendite für unsere Investoren zu erwirtschaften.

Mit der Leistungsbilanz 2013 zeigt die IMMOVATION AG erneut, dass sie die Chancen des Immobilienmarktes nachhaltig in Erträge verwandeln kann.

Kassel, den 09.03.2015

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Vorstand IMMOVATION AG



Franklin D. Roosevelt (1882-1945)  
32. Präsident der USA

*Grundbesitz kann nicht  
verloren gehen oder  
gestohlen werden, er lässt  
sich auch nicht wegtragen.*

*Wird er mit angemessener  
Sorgfalt verwaltet, ist er die  
sicherste Kapitalanlage der  
Welt.*

# Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1 IMMOVATION Immobilien Handels AG im Überblick	4
2 Mitglieder des Vorstands	11
3 Das Konzept der IMMOVATION Immobilien Handels AG	13
4 Erläuterungen zu den Einzeldarstellungen der Fonds	15
5 Einzeldarstellungen	18
5.1 IMMOVATION Immobilien Handels AG	20
5.2 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG	27
5.3 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG	33
5.4 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG	39
5.5 Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH	45
Appendix	
1 Bestätigungsbericht	49
2 Abkürzungsverzeichnis	53
3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen	55
4 Quellen und Zusammensetzung der Zahlen	59

# Kapitel 1

## IMMOVATION Immobilien Handels AG im Überblick

## Das Konzept

### Das Geschäftsmodell

- Das Geschäftsmodell des Unternehmens ist es Immobilien anzukaufen, zu renovieren oder zu sanieren und so nachhaltig eine Rendite zu erwirtschaften. Mit dem Ankauf, dem Bau, der Sanierung, dem Maklergeschäft, der Immobilienverwaltung und der Verwertung, deckt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe die gesamte Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes ab. Darüber hinaus werden von der IMMOVATION-Gruppe drei Genussrechts-Tranchen, drei geschlossene Immobilienfonds und eine Unternehmensanleihe geführt. Die 1. und 2. Tranche der Genussrechte sowie die drei Fonds und die Unternehmensanleihe sind platziert. Die 3. Tranche der Genussrechte wird seit Januar 2014 vertrieben.
- Seit Gründung der AG im Jahr 2002 ist die IMMOVATION Gruppe auf 12 Gesellschaften mit rund 60 Mitarbeitern angewachsen.
- Die IMMOVATION Immobilien Handels AG (im Folgenden kurz IMMOVATION AG) kauft nachhaltig vermietete Immobilien in Deutschland, bevorzugt Wohnanlagen, unter ihrem Verkehrswert. Gewählt werden Objekte, deren ortsübliche Miete und bedarfsorientierte Fläche immer nachgefragt werden. Im Mittelpunkt der Ankaufsstrategie steht eine möglichst hohe Sicherheit des Anlegerkapitals durch eine breite Streuung der Investitionen auf mehrere Objekte an verschiedenen Standorten.
- Ein weiterer konzeptioneller Schwerpunkt der IMMOVATION AG ist der Ankauf komplexer Developments, wie z. B. ehemalige denkmalgeschützte Produktionsgebäude, Industriebrachen, Kasernenanlagen oder Baugrundstücke.
- Die Realisierung dieser komplexen Bauprojekte birgt ein großes wirtschaftliches Potenzial. Mit dem Zugriff auf das Know-how und das Personal der eigenen zwölf Firmen der Unternehmensgruppe können Kosten minimiert und wirtschaftliche Vorteile erschlossen werden. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal wird die IMMOVATION AG als Immobilien-Spezialist weitere Projekte mit Gewinn entwickeln.
- Das Management der IMMOVATION AG wurde im Dezember 2014 von der Scope Analysis GmbH, einem der führenden Analyseinstitute Deutschlands, in einem Asset Management Rating erneut mit „A“ („Hohe Qualität“) bewertet. Scope attestiert dem Management u.a. „Über 25 Jahre Immobilienkompetenz“, „Vielfältige Spezialkompetenzen, z.B. Denkmalschutz und komplexe Projektentwicklungen“ sowie eine „Planmäßige Performance der Anlageprodukte“.

#### Zur Immobilien-Anlagestrategie gehören:

Städte mit positiver Wirtschaftsentwicklung ab 20.000 Einwohnern. Ausgewählt werden Lagen mit Potential, bevorzugt in der Peripherie städtischer Zentren und Ballungsräume.

**Wohnimmobilien** – Wohnanlagen und Mehrfamilienhaus-Portfolios ab mind. 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche

**Wohn- und Gewerbeimmobilien** – mit einem Gewerbeanteil von max. 50%, ab mind. 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, bis max. 6 Vollgeschosse

**Revitalisierungsobjekte** – ehemalige Industrie-, Verwaltungs-, Handels- und Gewerbe-Gebäude, Speicherhäuser, Kasernen u.ä., ab mind. 5.000 m<sup>2</sup> BGF, auch denkmalgeschützt

**Entwicklungsgrundstücke** – Baugrundstücke auch in Sanierungsgebieten, ab mind. 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Non Performing Loans** – wertberichtigte oder in Zahlungsverzug geratene Kredite mit Bestandsimmobilien als Sicherheit



## Kerngeschäft zum 31.12.2013

<b>Marktzugang</b>	Das Kernelement der IMMOVATION AG ist die strukturierte Projektierung komplexer Developments, das professionelle Bestandsmanagement und die spätere Vermarktung der Immobilienbestände. Ein Emissionshaus ist die IMMOVATION AG erst in zweiter Linie.
<b>Immobilienhandel</b>	An- und Verkauf nachhaltig vermieteter Immobilien in Deutschland, bevorzugt Wohnanlagen. Dazu gehören: <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufteilungsgeschäft: Renovierung und Sanierung, Aufteilung in Eigentumswohnungen, Verkauf an Kapitalanleger oder Eigennutzer</li><li>• Grossistengeschäft: Objektankauf – geringer Gewinnaufschlag – Objektverkauf</li><li>• Veredelungsgeschäft: Objektankauf – Optimierung des Objektes, z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses – Verkauf an Kapitalanleger oder Eigennutzer</li><li>• Projekt-Vorfinanzierung: Beteiligung an Unternehmen der Immobilienwirtschaft. z.B. Bauträgergesellschaften, gegen Einräumung von Gewinnbeteiligungen zur Vorfinanzierung von Bauvorhaben.</li></ul>
<b>Immobilien-Management</b>	Betreuung des Immobilienbestandes der Unternehmensgruppe von ca. 1.900 Wohn- und ca. 150 Gewerbeeinheiten (Stand: 12/2013). Dazu gehören das Gebäudemanagement und das Regeln aller Mietangelegenheiten.
<b>Immobilien-Projekte</b>	Projektierung von Neubau-, Denkmalschutz- und Sanierungsobjekten sowie deren anschließender Verkauf an private und institutionelle Kapitalanleger, Eigennutzer oder die eigenen Fondsgesellschaften.
<b>Emission von Kapitalanlagen</b>	Das zweite Kernelement der Unternehmenstätigkeit ist die Konzeption und der Vertrieb von Kapitalanlagen in Deutschland, Österreich und Ungarn. Vertrieben werden Genussrechte der IMMOVATION AG sowie geschlossene KG-Immobilienfonds. Der IMMOVATION Immobilienfonds der 3. KG wurde zum 31.12.2013 platziert.

## Daten und Fakten zum 31.12.2013

<b>Firma</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG	
<b>Vorstand</b>	Lars Bergmann, Dipl.-Kfm. – Finanzvorstand Lilia Nacke – Verwaltungsvorständin, ab 01.05.2012 Robert Hartmann, Rechtsanwalt – Rechtsvorstand, ab 04.07.2013 (Gerald Hofmeister, Dipl.-Ing. – Technischer Vorstand, ab 01.05.2012 bis 04.07.2013 Peter Mutscher, Dipl.-Ing. – Technischer Vorstand, ab 01.05.2012 bis 04.07.2013)	
<b>Aufsichtsrat</b>	Vorsitzende: Dr. Heidemarie Krüger stellvertretender Vorsitzender: York Hilgenberg, Dipl.-Kfm. – Steuerberater stellvertretender Vorsitzender: Stefan Griesel, Jurist – Rechtsanwalt, ab 09.2013 (stellvertretender Vorsitzender: Dirk Lassen-Beck, Kfm. – Geschäftsführer, bis 09.2013)	
<b>Grundkapital</b>	500.000,00 EUR	
<b>Handelsregister</b>	HRB 6062 beim Amtsgericht Kassel	
<b>Gründungsjahr</b>	01.04.1996 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Durch Gesellschafterbeschluss vom 21.12.2001 und 29.05.2002 wurde die Gesellschaft in eine AG umgewandelt.	
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Projektierung und Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds, sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien und die Vermittlung von Finanzierungen.	
<b>Mitarbeiterzahl (Gruppe)</b>	ca. 60	
<b>Aktionäre (ab 01.07.2011)</b>	Lars Bergmann, Dipl.-Kfm.	250.000 Aktien

## Daten und Fakten zum 31.12.2013

### Beteiligungen des Unternehmens

#### **Gesellschafterin**

- Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (100%)
- IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH (100%)
- IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH (100%)
- iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH (100%)
- Global Konzept GmbH (100%)
- ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH (100%)
- Adamietz & Bergmann Immobilien GbR (88%)

#### **Komplementärin ohne Kapitaleinlage**

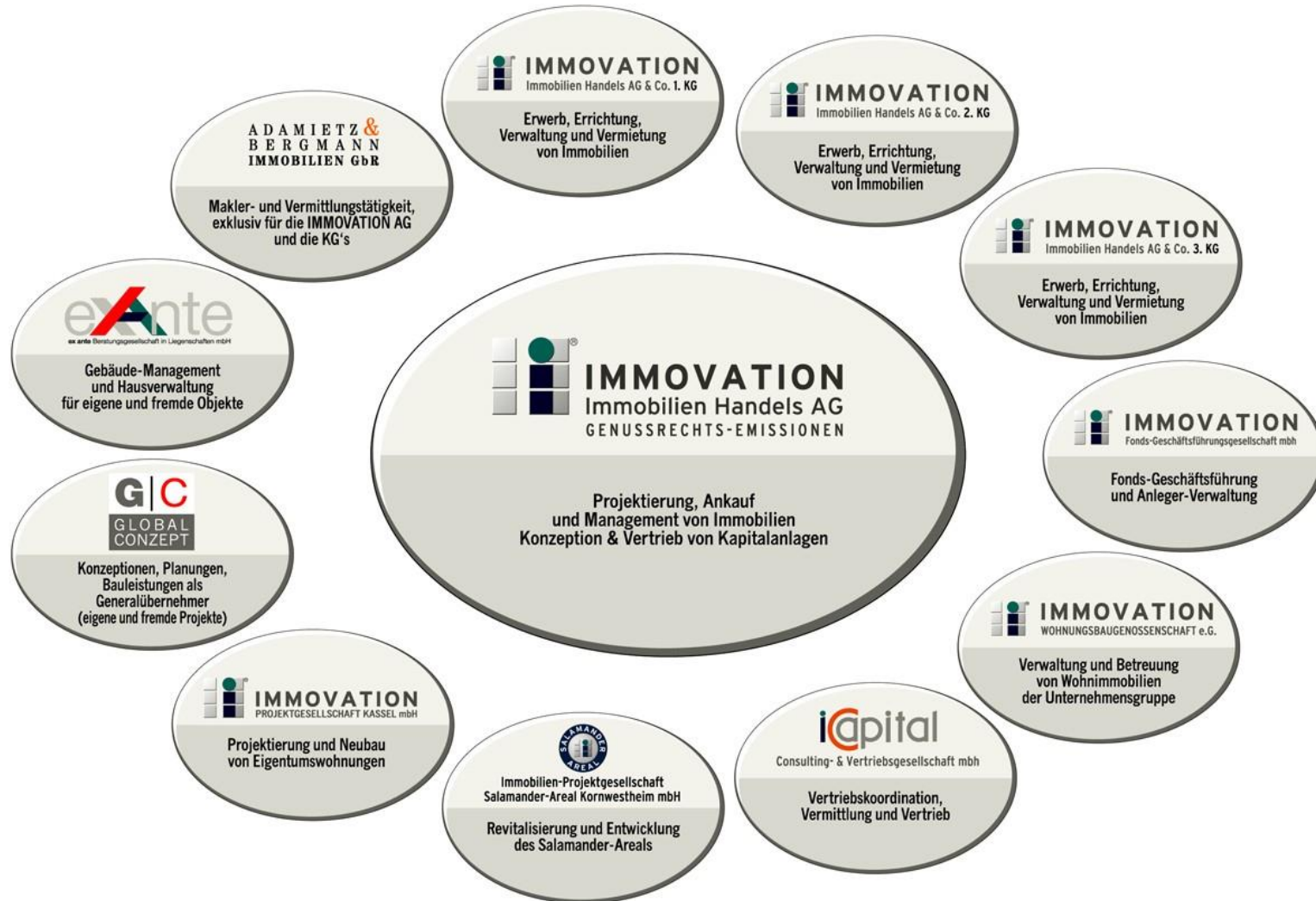
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

#### **Genossin**

- IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (99,9%)



## Die Unternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG



## Kapitalplatzierung

### IMMOVATION Immobilien Handels AG

- Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ab 01.01.2004 begonnen, in einer 1. Tranche Beteiligungskapital in Form von Genussrechten mit einem Emissionsvolumen in Höhe von EUR 20.000.000,-- am freien Kapitalmarkt zu platzieren.
- Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ab 01.03.2009 begonnen, in einer 2. Tranche Beteiligungskapital in Form von Genussrechten mit einem Emissionsvolumen in Höhe von weiteren EUR 40.000.000,-- am freien Kapitalmarkt zu platzieren.
- Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ab 01.01.2014 begonnen, in einer 3. Tranche Beteiligungskapital in Form von Genussrechten mit einem Emissionsvolumen in Höhe von weiteren EUR 50.000.000,-- am freien Kapitalmarkt zu platzieren.

### IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

- Das Emissionsvolumen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG beträgt EUR 30.000.000,--, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000,-- und in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 18.000.000,--.

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

- Das Emissionsvolumen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG beträgt EUR 40.000.000,--, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 16.000.000,-- und in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 24.000.000,--.

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

- Das Emissionsvolumen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG beträgt EUR 50.000.000,--, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 20.000.000,-- und in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 30.000.000,--.

Das zu platzierende Eigenkapital wurde mit Nachtrag Nr. 2 vom 31.07.2012 auf EUR 50.000.000,-- und das Fremdkapital (Innenfinanzierung) korrespondierend hierzu auf bis zu max. EUR 80.000.000,- erhöht.

### Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

- Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH hat am 06.12.2012 bis zu 30.000 mit 6,75 % verzinslichen Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,-- zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,-- begeben.
- Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden am 6. Dezember 2019 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

# Kapitel 2

## Mitglieder des Vorstands

## Mitglieder des Vorstands zum 31.12.2013

### Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Herr Lars Bergmann geboren am 06. Mai 1964, studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre. Er begann seine berufliche Laufbahn bereits während seines Studiums im Jahr 1988 mit der Vermittlung von Immobilien und Immobilienkapitalanlagen. Seit 2003 bekleidet Lars Bergmann das Amt eines ehrenamtlichen Handelsrichters beim Landgericht Kassel.

Lars Bergmann gründete 1996 die IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH, die 2002 in die IMMOVATION AG umgewandelt wurde. Er ist seit Gründung der IMMOVATION AG als Vorstand für die Bereiche Inneres, Konzeptionen & Strategien sowie Rechnungswesen und Finanzierungen verantwortlich. Seit 2011 sind außerdem die Ressorts Vertrieb und Marketing hinzugekommen.



Lars Bergmann

### Robert Hartmann

Herr Robert Hartmann wurde am 27. März 1975 geboren. Er studierte Rechtswissenschaften und beendete sein Studium im Jahr 2002 mit dem zweiten juristischen Staatsexamen. Seine berufliche Laufbahn begann er 2003 in der Kanzlei Philipp & Kollegen in Bad Nauheim. Ab dem Jahr 2008 betreibt Herr Hartmann eine eigene Kanzlei in Göttingen.

Robert Hartmann ist seit Ende 2012 für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe als Justiziar tätig. Im Juli 2013 wurde er Mitglied im Vorstand der IMMOVATION AG. Seit September 2013 ist er zudem Geschäftsführer der Global Konzept GmbH, dem Generalübernehmer der IMMOVATION-Unternehmensgruppe.



Robert Hartmann



Lilia Nacke

### Lilia Nacke

Frau Lilia Nacke wurde am 26. Mai 1983 geboren und hat eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau (IHK) absolviert. Im August 2009 wurde sie als Leiterin der Hausverwaltung der ex ante GmbH – einem Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe – eingestellt. Sie reorganisierte die Verwaltung des gesamten Immobilienbestandes und der Mieterangelegenheiten der IMMOVATION-Unternehmensgruppe.

Aufgrund ihrer Fachkenntnisse und Managementfähigkeiten wurde Lilia Nacke im August 2011 zur Geschäftsführerin der ex ante GmbH bestellt. Im 2. Quartal 2012 wurde sie in den Vorstand der IMMOVATION AG berufen. In dieser Funktion ist sie für das Personalmanagement der gesamten Unternehmensgruppe mit verantwortlich.

# Kapitel 3

## Das Konzept der IMMOVATION Immobilien Handels AG

# Immobilien-Handels-Codex der IMMOVATION AG

## 10 Regeln zur Qualitätssicherung des Immobilienkaufs

### 1. Lage & Nutzung

Ausgewählt werden Objekte in Städten Deutschlands ab 20.000 Einwohnern sowie in der Peripherie von städtischen Zentren und Ballungsräumen mit positiver Prognose der Wirtschaftsentwicklung. Angekauft werden Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Darüber hinaus werden Revitalisierungsobjekte und urbane Entwicklungsgrundstücke gesucht. Ausschließlich gewerblich genutzte Objekte werden nur in Einzelfällen erworben.

### 2. Ausschlüsse

Vom Ankauf ausgeschlossen sind Neubauprojekte, Hochhäuser, Objekte mit Nießbrauchrechten, Lagen an Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen mit hoher Lärmbelastung und reine Appartementhäuser.

### 3. Baujahr/ Objektzustand

Der untere Richtwert ist das Baujahr 1900 – das Baujahr ist jedoch nicht entscheidend, es wird bei der Preisermittlung berücksichtigt. Infrage kommen auch Denkmal-Immobilien oder Objekte in Sanierungsgebieten.

### 4. Ausstattung und Aufteilung

Wohnwirtschaftliche Gebäude sollten 2 bis 6 Geschosse aufweisen. Ist kein Fahrstuhl vorhanden, sollte das Investitionsobjekt max. 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein. Die Objekte sollen über Balkone bzw. Terrasse verfügen, keine innen liegenden Küchen oder Bäder und Durchgangszimmer haben. Kfz-Stellplätze sollten ausreichend vorhanden sein.

### 5. Grundstücke

Die Immobilienprojekte sollten angemessene Grundstücks- bzw. Grünflächen aufweisen. Das Verhältnis zwischen Wohnqualität versus Kosten für die Unterhaltung großer Grünflächen muss gewahrt bleiben.

### 6. Nachhaltige Vermietung

Die Immobilie sollte bereits beim Ankauf annähernd voll vermietet sein (max. 10 % Leerstand). Maßgeblich für den Ankauf ist eine positive Prognose für die nachhaltige und kontinuierliche Vermietung nach dem Erwerb.

### 7. Mieterstruktur

Ziel ist eine minimale Fluktuation der Mieter. Bevorzugt werden Objekte, die eine homogene Zusammensetzung der Mieter aufweisen. Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung aus jüngeren und älteren Bewohnern, um einen altersbedingt überdurchschnittlichen Leerstand zu vermeiden.

### 8. Mietvertragsdauer

Bei einem Ankauf sollte die durchschnittliche Mietdauer einer Immobilie mindestens zwei Jahre betragen. Bei Neuvermietungen und insbesondere bei Gewerbemietverträgen sind langfristige Mietverhältnisse anzustreben.

### 9. Kaufpreis & Herkunft der Immobilie

Der Ankauf erfolgt je nach Standort bzw. Lage, bis max. zum ca. 15-fachen der IST-Jahresnettokaltmiete, d.h. ca. 7 % p.a. der Anfangsrendite. Das Investitionsvolumen pro Immobilie sollte ca. 5 Millionen Euro und das Volumen pro Baugrundstück sollte ca. 1 Million Euro nicht unterschreiten.

### 10. Checkliste

Unternehmensinterne Projekt-Checklisten, welche vollständig abgearbeitet sein müssen, bilden die Grundlage für jede Ankaufentscheidung. Darüber hinaus werden die Objekte anhand von Studien und Marktanalysen namhafter Marktforschungs- und Beratungsunternehmen geprüft. Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.



# Kapitel 4

## Erläuterungen zu den Einzeldarstellungen der Fonds

## Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz der IMMOVATION Gruppe (1/2)

### Im Folgenden werden die Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz 2013 dargestellt.

Die angegebenen Daten wurden von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, geprüft und bescheinigt (siehe Bestätigungsbericht Appendix 1).

Die Leistungsbilanz wurde nach den Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals VGF) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, erstellt.

Die Basis der SOLL-Daten bildeten die Prognosen der einzelnen Gesellschaften der IMMOVATION AG, die auch in den Prospekten, „Angebot über Genussrechts-Kapital“ und den „Verkaufsprospekten“ der einzelnen IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co KGs zu finden sind.

Die Darstellung der IST-Daten ist auf die Jahresabschlüsse der einzelnen Gesellschaften, die Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse, die Geschäftsberichte und die Rechenschaftsberichte zurückzuführen.

In Kapitel 5 folgt eine SOLL-IST Darstellung der Investitionsphase und der Bewirtschaftungsphase.

Die SOLL-Darstellung bezeichnet die jeweilige geplante Position laut Prospekt.

Die IST-Darstellung betrifft die tatsächlich ermittelten Vergleichswerte laut geprüften Jahresabschlüssen und Geschäftsberichten.

**Es werden also Planwerte (SOLL) tatsächlichen IST-Werten (IST) gegenübergestellt.**

### Investitionsphase

- **Gesamtinvestition:** Die Gesamtinvestition umfasst die Summe der Anschaffungskosten der Immobilienbestände in der IST-Darstellung. In der SOLL-Betrachtungsweise wurde das vorgesehene Fremdkapital und das Genussrechtskapital herangezogen.
- **Agio:** Auf das gezeichnete Kapital wird ein Agio (Aufschlag) erhoben, das zur Finanzierung der Investition herangezogen wird.
- **Eigenkapital ohne Agio:** Das Eigenkapital (gezeichnetes Kapital) stellt das Kapital der Anleger dar. Darin enthalten ist der Anteil der Gründungsgesellschafter.
- **Fremdkapital:** Das Fremdkapital gibt die Höhe des durch Kreditinstitute bereitgestellten Kapitals zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme wieder.
- **Platzierungsgarantien:** Platzierungsgarantien wurden nicht gegeben.

## Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz der IMMOVATION Gruppe (2/2)

### Bewirtschaftungsphase

- Die Bewirtschaftungsphase der Gesellschaften gibt die SOLL- und IST-Zahlen im Berichtsjahr, Vorjahr und seit der Emission kumuliert wieder.
- **Erlöse inklusive Netto-Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen:** In dieser Position sind die notariell festgestellten Verkaufserlöse, die Netto-Mieteinnahmen und die sonstigen Einnahmen enthalten.
- **Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen:** Prozentueller Anteil von Netto-Mieteinnahmen, bei dem davon auszugehen ist, dass dieser nicht einbringlich oder tatsächlicher Leerstand eingetreten ist.
- **Sonstige Einnahmen:** Sonstige betriebliche Erträge
- **Tilgung:** Die Tilgung der Fremdfinanzierung ergibt sich aus den mit den Banken vereinbarten Zahlungsplänen.
- **Liquiditätsergebnis vor Auszahlung / Betriebsergebnis:** Das Betriebsergebnis ergibt sich aus der Addition der Umsatzerlöse, der sonstigen betrieblichen Erträge, periodenfremder Erträge abzüglich der Aufwendungen für sonstige Dienstleistungsgebühren, Abschreibungen und sonstiger betrieblicher Aufwendungen.
- **Auszahlung absolut:** Hier sind die Auszahlungen, die an die Anleger vorgenommen worden sind, angegeben.
- **Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio:** Hier wird die pro Jahr gezahlte Ausschüttung als prozentueller Wert, bezogen auf das gewichtete (unterjährig eingezahlte) Eigenkapital ohne Agio, ausgewiesen.
- **Ausgaben ohne Tilgung:** Diese Position ergibt sich aus der Addition von Materialaufwand, Personalaufwand, sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sonstigen Zinsen und Zinsaufwendungen.
- **davon Zinsen:** Hier sind ausschließlich Zinsaufwendungen an Kreditinstitute berücksichtigt.
- **Liquiditätsreserve:** Die Liquiditätsreserve entspricht dem Kassenstand bei Kreditinstituten zum Ende des Geschäftsjahres.
- **Stand des Fremdkapitals:** Gesamtsumme des langfristigen Fremdkapitals und der Rückstellungen.
- **Steuerliches Ergebnis:** Ergebnis vor Steuern und in Prozent bezogen auf das angegebene Eigenkapital ohne Agio.

# Kapitel 5

## Einzeldarstellungen

## Lage der Unternehmensgruppe

### Folgende Aspekte sind bei der Beurteilung der Unternehmensperformance zu berücksichtigen

- Die Prognosen der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands sind wieder positiv: Die konjunkturelle Schwächephase des Sommers 2014 ist überwunden. Die Bundesregierung rechnet für 2015 mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,5 Prozent. Dies sorgt für steigende Einkommen. In Verbindung mit anhaltend niedrigen Zinsen sind dies beste Voraussetzungen, um Immobilien weiterhin zu einem der gefragtesten Investitionsobjekte für Eigennutzer und Kapitalanleger zu machen.
- Der Studie „Wohnimmobilien 2015“ im Auftrag der Deutschen Bank zufolge sind die Wohnungspreise für Neubauten in Deutschland seit 2009 um jährlich rund 5,5% gestiegen. Das Preiswachstum sei vor allem auf demografische Trends, die hohe Beschäftigung und ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Diese Analyse gilt für Großstädte und vermehrt kleinere B-Städte, die 2014 erstmals eine stärkere Preiszunahme aufwiesen als A-Städte. Wesentliche Faktoren für das steigende Interesse an Wohnimmobilien sind eine starke Zuwanderung, schrumpfende Haushaltsgrößen und das niedrige Zinsniveau bei gleichzeitig wachsenden Einkommen.
- Diese Marktentwicklung bietet hervorragende Voraussetzungen für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe: Mit ihren Tochtergesellschaften nutzt sie die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, um stabile Einnahmen zu generieren. Dazu gehören Mieterträge, Wohnungsverwaltung und Facility-Management, Maklertätigkeit, Generalübernehmungen, Consulting und Immobilien-Services. Diese außergewöhnlich breite Streuung der Einnahmequellen ist die Basis für ein hohes Maß an Sicherheit.
- Aus den Segmenten Projektierung und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Sanierung von Denkmalschutz-Projekten und deren Verkauf an Eigennutzer und Kapitalanleger fließen dem Unternehmen beträchtliche Einnahmen zu. Beispiele sind insgesamt 91 projektierte und verkaufte Wohnungen in Kassel (03.2014). Aktuelle Projekte in Kassel sind der Bau eines Stadthauses mit 25 Eigentumswohnungen ab 2014 und eine Wohnanlage mit 27 Eigentumswohnungen ab Januar 2015. Für ein Teilgebiet der ehemaligen Kasseler Jägerkaserne mit 43.500 m<sup>2</sup> Fläche ist ab 2016 der Bau von ca. 450 Wohnungen geplant.
- Als Teil der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim sind u.a. 70 Mietwohnungen entstanden und bis Dezember 2013 vermietet worden; 2 Stadtvillen mit 16 Eigentumswohnungen sind Mitte 2014 bezugsfertig hergestellt und verkauft worden. Weitere 6 Stadtvillen mit 48 Eigentumswohnungen sind seit 2014 im Bau und bereits zu über 80% verkauft. Weitere 130 Wohnungen und ein REWE-Lebensmittelmarkt sind auf dem Areal geplant und die Baugenehmigung ist beantragt.
- Im November 2014 ist mit dem Kauf der ehemaligen Robotron-Werke in Dresden ein weiteres Großprojekt hinzugekommen. Auf ca. 98.000 m<sup>2</sup> Fläche sollen in den nächsten Jahren ca. 2.500 Wohnungen entstehen.
- Die Summe aller Einnahmen aus den vielfältigen Aktivitäten der Unternehmensgruppe ermöglicht seit dem Beginn der Emission von Kapitalanlagen im Jahr 2004 eine mindestens prospektgemäße Ausschüttung an ihre Anleger. Mit der Projektierung von Immobilien, deren Vermietung und Verkauf bietet die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Anlegern auch in Zukunft beste Chancen für eine attraktive Rendite.

# Kapitel 5.1

## IMMOVATION Immobilien Handels AG



## Daten und Fakten zu IMMOVATION Immobilien Handels AG – 1. & 2. Tranche

<b>Name der Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG		
<b>Organe</b>	Vorstand	Lars Bergmann, Dipl.-Kfm. – Finanzvorstand Lilia Nacke – Verwaltungsvorständin, ab 01.05.2012 Robert Hartmann, Jurist – Rechtsvorstand, ab 04.07.2013 Gerald Hofmeister, Dipl.-Ing. – Technischer Vorstand, ab 01.05.2012 bis 04.07.2013 Peter Mutscher, Dipl.-Ing. – Technischer Vorstand, ab 01.05.2012 bis 04.07.2013	
	Aufsichtsrat	Vorsitzende: Dr. Heidemarie Krüger stellvertretender Vorsitzender: York Hilgenberg, Dipl.-Kfm. – Steuerberater stellvertretender Vorsitzender: Stefan Griesel, Jurist – Rechtsanwalt ab 09.2013 stellvertretender Vorsitzender: Dirk Lassen-Beck, Kfm. – Geschäftsführer bis 09.2013	
<b>Beteiligungsform</b>	Vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung		
<b>Agio</b>	1. Tranche	(a) Mindestvertragsdauer 5 + 10 Jahre ■ 5% des Nennwertes bei Einmalanlagen ■ 6% des Nennwertes bei Ratenanlagen	(b) Mindestvertragsdauer 1 + 2 Jahre ■ kein Agio bei Einmalanlagen
	2. Tranche	Agio entfällt	
<b>Mindestzeichnung /-vertragsdauer</b>	Einmalanlage ab 500 Stück (= EUR 5.000,-) / 3 oder 5 Jahre		
<b>Emissionsvolumen</b>	2.000.000 Genussrechte im Gesamtwert von Euro 20.000.000,- (1. Tranche) 4.000.000 Genussrechte im Gesamtwert von Euro 40.000.000,- (2. Tranche)		
<b>Grundausschüttung</b>	7% p.a. des Nennwertes in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungsansprüchen Dritter		
<b>Gewinnvorzug</b>	Grundausschüttung, die in Verlustjahren nicht ausbezahlt wird, ist in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen Gewinnverteilungsansprüchen nachzuzahlen		
<b>Überschussbeteiligung</b>	1. Tranche	anteilige Gewinnbeteiligung bis zu 45% des Jahresüberschuss vor Gewinnverwendung	
	2. Tranche	zzgl. zur Grundausschüttung mindestvertragslaufzeitabhängig: 1 Jahr + 0% p.a.; 3 Jahre + max. 2% p.a.; 5 Jahre + max. 3% p.a.	
<b>Kapitalrückzahlung</b>	Bei Kündigung zum oder nach Ablauf der Mindestvertragsdauer durch Einlösen zum Buchwert		
<b>Haftung</b>	Keine Nachschussverpflichtung des Genussrechtinhabers		
<b>Fazit</b>	Eine kurz- bis mittelfristige Unternehmensbeteiligung		

## Daten und Fakten zu IMMOVATION Immobilien Handels AG – 3. Tranche\* Emission zum 29. November 2013

<b>Name der Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG
<b>Organe</b>	Siehe „Daten und Fakten zu IMMOVATION Immobilien Handels AG“ Tranchen 1 & 2
<b>Beteiligungsform</b>	Renditeorientierte Direktbeteiligung über Genussrechte
<b>Mittelverwendung</b>	Es handelt sich um einen Blind-Pool ohne konkrete Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.
<b>Agio</b>	Kein Agio
<b>Mindestzeichnung /-vertragsdauer</b>	EUR 10.000 als Einmalanlage Laufzeit unbestimmt; ordentliches Kündigungsrecht zum Ablauf von mindestens 5 vollen Beteiligungsjahren.
<b>Emissionsvolumen</b>	EUR 50.000.000 (in Form von 5.000.000 Stück Genussrechte à EUR 10 Nennbetrag)
<b>Zinsen</b>	6% p.a. des Nennbetrages
<b>Kapitalrückzahlung</b>	Ordentliche Kündigung – Am letzten Tag der vertragsgemäßen Laufzeit zum Nennwert. Außerordentliche Kündigung – Zum Beendigungszeitpunkt der Laufzeit zum Nennwert zzgl. etwaiger aufgelaufener Zinsen.
<b>Rechte / Haftung des Anlegers</b>	Rechte: Zinsrecht, Kündigungsrecht, Rückzahlungsanspruch zum Nennwert. Haftung: Bis zur Höhe des gezeichneten Nennbetrags – keine Nachschussverpflichtung.
<b>Zeichnungsfrist</b>	Bei Vollplatzierung, spätestens am 31.12.2017. Vorzeitige Schließung oder Verlängerung der Zeichnungsfrist möglich.
<b>Fazit</b>	Eine mittelfristige Unternehmensbeteiligung mit überdurchschnittlicher Renditeerwartung.

*\*Die Emission der 3. Tranche der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist nicht relevant für die Leistungsbilanz 2013, da das öffentliche Angebot der Genussrechte erst zum 06.01.2014 erfolgte. Die Abbildung der 3. Tranche erfolgt ausschließlich zu Informationszwecken.*

# Immobilien

## Übersicht Immobilien Objekte

Objekt	18-W&G Potsdam	21-W&G Berlin VI	27-W&G Berlin VII	52-W&G Berlin VIII	9-W&G Berlin V	120-WE Hamm/Sieg	Portfolio Kassel I
							
	Verkauft	Verkauft	Verkauft	Verkauft			
<b>Lage</b>							
Postleitzahl	14482	10827	10551	10967	13187	57577	34121
Ort	Potsdam	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin	Hamm/Sieg	Kassel
Straße	Großbeerenstraße 16-18	Hauptstraße 163	Emdenerstraße 1	Kottbusser Damm 22	Damerowstraße 65	Ahornweg 2-18	Bosestraße 7
<b>Größe</b>							
Grundstück m <sup>2</sup> ca.	1.931	1.001	732	1.797	613	17.914	11.512
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.	840	1.960	2.060	3.699	160	8.702	7.430
Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.	733	1.839	390	1.256	745	0	0
Wohneinheiten	9	16	21	45	2	120	87
Gewerbeeinheiten	9	5	6	7	7	0	0
<b>Errichtungsjahr</b>	1905	1908	1910	1907	Jahrhundertwende	1976	1900/1960
<b>Anschaffungsjahr</b>	2007	2007	2007	2007	2007	2008	2009
<b>Anschaffungskosten in €</b>							
Kaufpreis	1.440.000	3.950.000	2.750.000	5.800.000	1.150.000	1.751.000	1.250.000
Nebenkosten	469.753	2.352.177	inkl. NK Hauptstraße 163	inkl. NK Hauptstraße 163	479.204	2.038.008	639.077
Herstellungskosten	0	0	0	0	0	0	7.314.291
<b>Gesamtkosten</b>	1.909.753	14.852.177	inkl. NK Hauptstraße 163	inkl. NK Hauptstraße 163	1.629.204	3.789.008	9.203.368
<b>vermietbare Fläche m<sup>2</sup> ca.</b>	1.573	3.799	2.450	4.955	905	8.702	7.582
Pkw-Stellplätze	7	0	0	0	8	80	60
<b>Betriebskosten</b>	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Käufer/Mieter
<b>Sanierungen in €</b>	9.137	117.403	inkl. Inst. Hauptstraße 163	inkl. Inst. Hauptstraße 163	13.525	1.118.634	0
<b>geplante Sanierungen in €</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Verwaltung in €</b>	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit

## SOLL-IST-Vergleich (1/2)

Investitionsphase	2013		Erläuterungen
	Soll	Ist	
<b>2. Tranche</b>			
Gesamtaufwand	100,000,000	24,857,364	[1]
Agio	na	55,000	[2]
Eigenkapital ohne Agio abzüglich ausstehende Einzahlungen auf Genussrechte	41,773,572	52,188,954	[3]
Eigenkapital ohne Agio (gewichtet)	na	45,212,677	[4]
Platzierungsgarantien	na	na	[5]
Fremdkapital brutto	60,000,000	6,289,490	[6]
<b>3. Tranche</b>			
Gesamtaufwand	50,000,000	24,857,364	[1]
Agio	na	55,000	[2]
Eigenkapital ohne Agio abzüglich ausstehende Einzahlungen auf Genussrechte	50,681,321	52,188,954	[3]
Eigenkapital ohne Agio (gewichtet)	na	45,212,677	[4]
Platzierungsgarantien	na	na	[5]
Fremdkapital brutto	-	6,289,490	[6]

## SOLL-IST-Vergleich (2/2)

Bewirtschaftungsphase	seit Emission kumuliert 1. Tranche (2003 - 2013)	seit Emission kumuliert 1. Tranche (2003 - 2013) 2. Auflage	seit Emission kumuliert 2. Tranche (2009 - 2013)	seit Emission kumuliert 3. Tranche (2013)	Ist	2012		2013		Erläuterungen
	Soll	Soll	Soll	Soll		Soll	Ist	Soll	Ist	
Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen und sonstige Einnahmen	360.206.000	244.180.000	124.450.000	22.000.000	50.602.806	29.005.000	11.256.883	33.120.000	16.799.196	[1]
Tilgung gegenüber Kreditinstituten	na	na	na	na	11.105.207	na	1.651.045	na	5.052.810	[2]
Betriebsergebnis (EBIT)	42.554.000	26.264.000	37.312.500	3.500.000	16.922.848	9.421.250	4.446.315	10.880.000	5.430.097	[3]
Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber	17.974.000	12.048.340	14.125.000	4.500.000	19.041.404	3.325.000	3.989.461	3.825.000	4.563.861	[4]
Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	na	na	na	na	na	9,1%	10,1%	9,2%	10,1%	[5]
Ausgaben ohne Tilgung	323.362.000	219.636.000	100.637.500	2.500.000	53.856.633	23.233.750	7.239.115	26.340.000	16.971.410	[6]
davon Zinsen an Kreditinstitute	5.710.000	1.720.000	13.500.000	300.000	4.637.580	3.150.000	450.222	3.600.000	404.480	[7]
Liquiditätsreserve	na	na	na	na	na	na	7.369.188	na	5.029.536	[8]
Stand des Fremdkapitals	10.000.000	10.000.000	60.000.000	-	6.289.490	52.500.000	11.342.300	60.000.000	6.289.490	[9]
Steuerliches Ergebnis	26.351.000	17.739.000	16.087.500	300.000	1.040.920	3.996.250	53.407	4.655.000	373.560	[10]
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	na	na	na	na	na	11,0%	0,1%	11,1%	0,8%	[11]

## Erläuterungen (1/2)

### Erläuterungen zur Investitionsphase

- (1) Der IST- **Gesamtaufwand** (Summe der Anschaffungskosten der Immobilienbestände) liegt mit rd. EUR 24,9 Mio. unter dem SOLL (Genussrechtskapital plus Fremdkapital).
- (2) Das vereinnahmte **Agio** (2012: bis auf EUR 55.000,-) wurde zur Gänze in Grundkapital umgewandelt.
- (3) Die SOLL-Position (Plan) des Eigenkapitals ist **geringer** als die IST-Position.
- (4) Das **Eigenkapital ohne Agio gewichtet** bezieht sich auf das unterjährig einbezahlte Eigenkapital.
- (5) Es wurden keine **Platzierungsgarantien** gegeben.
- (6) Die SOLL-Position (Plan) des Fremdkapitals liegt deutlich **über** der IST-Position. In der Position Fremdkapital (SOLL und IST) sind ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten.

### Erläuterungen zur Bewirtschaftungsphase

Aus Gründen der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit ist auf der Vorderseite der Vergleich zwischen den IST-Daten und den SOLL-Daten (Plan laut Prospekt) der

- 1. Tranche und 1. Tranche 2. Auflage, der
  - 2. Tranche und dem Nachtrag Nr. 1 zur 2. Tranche, und der
  - 3. Tranche
- dargestellt.

**Vorbemerkung:** Die SOLL-Zahlen des Prospekts der 1. Tranche wurden nur bis zum Jahr 2012 erstellt. Für die Zwecke der Leistungsbilanz 2013 wurden die SOLL-Zahlen aus dem Jahr 2012 für das Jahr 2013 weitergeführt.

- (1) In den **Erlösen inklusive Netto-Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen** sind sowohl im SOLL (Plan laut Prospekt) als auch im IST die notariell festgestellten Verkaufserlöse, die Netto-Mieteinnahmen und die sonstigen Einnahmen enthalten. Diese werden als SOLL-IST Vergleich dargestellt.

Die Netto-Mieteinnahmen sind nicht einzeln in den jeweiligen Prospekten ausgewiesen, da die ursprüngliche Grundidee der IMMOVATION Immobilien Handels AG darin bestand, Immobilien zu erwerben und kurzfristig wieder zu veräußern und hauptsächlich Verkaufserlöse zu generieren.

Die Geschäftsidee wurde den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst. Dies schlägt sich auch in den jeweiligen Ergebnissen nieder. In der Position „Erlöse inklusive Netto-Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen“ sind weiters die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten. Bestandsveränderungen auf Grund von Immobilienver- bzw. zukaufen sind in dieser Position (siehe Punkt 1) ausschließlich im SOLL enthalten. Die entsprechende IST-Position wurde unter Materialaufwand verbucht.

- (2) Es wurden im SOLL (Finanzplan) keine **Tilgungen** geplant, da auf Grund des beabsichtigten Geschäftsmodells - nämlich des nur kurzfristigen Erwerbes von Immobilien - Tilgungszahlungen von keiner Relevanz gewesen wären. Die erste Tilgung erfolgte im Jahr 2006. Im Jahr 2013 beliefen sich die IST-Tilgungen auf rund EUR 5,1 Mio..



## Erläuterungen (2/2)

- (3) Die kumulierten SOLL-Positionen des Betriebsergebnisses wurden wie in den Leistungsbilanzen der Vorjahre berechnet. In den Einzeldarstellungen der Jahre 2012 und 2013 ist jeweils im IST und im SOLL das EBIT als Betriebsergebnis dargestellt. Die IST-Position des **Betriebsergebnisses** ist in den Jahren 2012 und 2013 **deutlich geringer** als in der ursprünglichen Planung (SOLL), die in den jeweiligen Prospekten abgebildet wurde. Dies ist auf die Änderung des Geschäftszweckes der IMMOVATION Immobilien Handels AG zurückzuführen.
- (4) Die tatsächlichen **Auszahlungen absolut an die Genussrechtsinhaber (IST)** lagen 2012 und 2013 jeweils **deutlich über** den in den Prospekten dargestellten Planwerten. Es gab keine Ausschüttung an die Aktionäre. Anzumerken ist, dass in der SOLL-Darstellung im Gegensatz zur IST-Darstellung die außerordentliche Gewinnbeteiligung an die Aktionäre nicht enthalten ist.
- (5) Die Auszahlungen absolut an die Genussrechtsinhaber wurden in Bezug zum gewichteten (unterjährig eingezahlten) Eigenkapital ohne Agio gesetzt. Abweichungen in der Tabelle wären gegebenenfalls auf unterjährige Einzahlungen der Anleger sowie auf thesaurierende (nicht ausschüttende) Verträge zurückzuführen.
- (6) In der Position **Ausgaben ohne Tilgung** sind Materialaufwand, Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen und Zinsaufwendungen, sowie Aufwendungen aus Verlustübernahme enthalten. Der IST-Wert lag im Jahr 2013 **deutlich unter** dem Planwert.
- (7) Die IST-Werte der **Zinsen an Kreditinstitute** lagen im Jahr 2012 und 2013 **deutlich unter** den geplanten SOLL-Werten.
- (8) Die **Liquiditätsreserve** entspricht dem Kassenstand bei Kreditinstituten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. SOLL-Werte wurden der Planung nicht zu Grunde gelegt.
- (9) Der Stand des **Fremdkapitals** lag in den Jahren 2012 und 2013 deutlich unter den Planwerten. Der jeweilige Stand des Fremdkapitals wurde den einzelnen Jahresabschlüssen entnommen. In der Position Fremdkapital (SOLL und IST) sind ausschließlich **langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** enthalten.
- (10) Das **steuerliche Ergebnis** (IST) liegt in allen Perioden deutlich unter dem geplanten Ergebnis (SOLL). Es fällt jedoch in allen Jahren positiv aus.
- Dabei sollte beachtet werden, dass das steuerliche Ergebnis das Ergebnis **nach Ausschüttung an die Genussrechtsinhaber** darstellt.
- (11) Dieser Wert zeigt das steuerliche Ergebnis in Bezug zum Eigenkapital ohne Agio (gewichtet).

## Kapitel 5.2

# IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

## Daten und Fakten zu IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

<b>Name der Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
<b>Organe</b>	Komplementärin: IMMOVATION Immobilien Handels AG Geschäftsführende Kommanditisten: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz Treuhänderin/Mittelverwendungskontrolle: Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Kommanditisten: Fondsanleger
<b>Beteiligungsform</b>	Kommanditistisch als Treugeber mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist
<b>Agio</b>	5%
<b>Mindestzeichnung</b>	Euro 10.000,- höhere Summen müssen ohne Rest durch Euro 1.000,- teilbar sein
<b>Zeichnungsfrist</b>	31. Dezember 2007
<b>Mindestdauer</b>	10 Jahre Diese Laufzeit kann von der Geschäftsführung maximal dreimal um jeweils ein Jahr verlängert werden
<b>Investitionsvolumen</b>	Euro 30.000.000,- aufgeteilt in Euro 12.000.000,- zu platzierendes Eigenkapital und Euro 18.000.000,- Fremdkapital (Innenfinanzierung)
<b>Ausschüttung</b>	7,5% p.a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilien
<b>Haftung</b>	Keine Nachschussverpflichtung des Fondszeichners
<b>Fazit</b>	Mittelfristige Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds

# Immobilien

## Übersicht Immobilien Objekte

Objekt	7-FH Schwerin	8-FH Erfurt	14-W&G Kassel I	16-FH Lahr I	12-FH Lahr II	12-FH Rendsburg	24-FH Lünen	51-FH Kassel II	28-ETW Meiningen	191-WE Burgkirchen
										
Lage										
Postleitzahl	19055	99084	34119	77933	77933	24768	44534	34119	98617	84508
Ort	Schwerin	Erfurt	Kassel	Lahr	Lahr	Rendsburg	Lünen	Kassel	Meiningen	Burgkirchen a. d. Alz
Straße	Burgstraße 6	Neuerbe 25	Friedrich-Ebert-Straße 120	Geroldsecker Vorstadt 51+53	Hugo-Eckner-Straße 10-12	Amrumer Straße 5-7	Borker Straße 61-65a	Bodelschwingstraße 4 + 6, Samuel-Beckett-Anlage 3-7	Gutsstraße 47-55	Ludwigshafener Straße 11-12, Rupertusstraße 22-24, Liebigstraße 5-15 (ung.), Hoehsterstraße 4-18, Adolf-von-Bayer-Weg 1-9 (ung.)
<b>Größe</b>										
Grundstück m <sup>2</sup> ca.	653	205	423	685	2.065	2.258	2.907	3.588	4.975	33.130
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.	761	428	1.127	1.218	952	943	1.434	6.503	1.796	10.465
Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.	0	0	376	0	0	0	0	0	0	0
Wohneinheiten	7	8	10	16	12	12	24	51	28	191
Gewerbeeinheiten	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
Errichtungsjahr	um 1880	um 1900	um 1900	1991/92	1990	1962	1955	um 1900	1958/60	1955/1957
Anschaffungsjahr	2007	2007	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2.009
Anschaffungskosten in €										
Kaufpreis	97.000	265.000	230.000	806.468	493.532	470.000	775.000	900.000	1.300.000	5.000.000
Nebenkosten	18.111	21.271	9.877	63.667	38.955	37.412	36.053	41.383	53.513	230.436
Herstellungskosten	1.409.787	0	1.941.446	0	0	0	0	7.583.792	0	0
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.524.898</b>	<b>286.271</b>	<b>2.181.323</b>	<b>870.135</b>	<b>532.487</b>	<b>507.412</b>	<b>811.053</b>	<b>8.525.175</b>	<b>1.353.513</b>	<b>5.230.436</b>
vermietbare Fläche m <sup>2</sup> ca.	761	428	1.503	1.218	952	943	1.434	6.503	1.796	10.465
Pkw-Stellplätze	4	0	0	18	20	12	22	30	28	66
Betriebskosten	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter
Sanierungen in €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.000
geplante Sanierungen in €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltung in €	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit

## SOLL-IST-Vergleich

Investitionsphase	2013			Erläuterungen
	Soll	Soll (84,1%)	Ist	
Gesamtinvestition	30,600,000	25,734,600	21,842,284	[1]
Agio (5 %)	600,000	504,600	na	[2]
Eigenkapital ohne Agio	12,000,000	10,092,000	6,407,040	[3]
Fremdkapital (brutto)	18,000,000	15,138,000	13,464,080	[4]
Platzierungsgarantien	na	na	na	[5]

Bewirtschaftungsphase	seit Emission kumuliert			2012		2013		Erläuterungen
	Soll	Soll (84,1%)	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	14.315.938	12.039.704	8.904.952	1.894.205	2.243.168	1.932.089	2.355.083	[1]
<i>Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen</i>	3,0%	3,0%	2,0%	3,0%	0,6%	3,0%	1,4%	[2]
Sonstige Einnahmen	1.988.500	1.672.329	460.470	254.928	223.414	255.664	15.181	[3]
Tilgung	1.436.899	1.208.432	980.113	199.337	273.757	209.304	267.672	[4]
Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	7.727.486	6.498.815	6.889.370	859.822	1.186.014	889.060	1.210.104	[5]
Auszahlung absolut	5.925.000	4.982.925	4.095.516	756.900	756.969	756.900	755.558	[6]
Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	52,5%	52,5%	52,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	[7]
Ausgaben ohne Tilgung	8.855.915	7.447.824	8.361.230	1.142.043	1.651.070	1.134.349	1.375.655	[8]
davon Zinsen	6.043.759	5.082.801	1.420.673	756.747	368.220	746.780	246.102	[9]
Liquiditätsreserve	na	na	na	102.922	429.045	132.160	454.546	[10]
Stand des Fremdkapitals	17.510.469	14.726.305	13.464.080	14.935.608	13.731.753	14.726.305	13.464.080	[11]
Steuerliches Ergebnis	-446.316	-375.352	-282.079	57.840	372.260	103.017	523.026	[12]
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	na	na	na	0,6%	5,2%	1,0%	8,2%	[13]

## Erläuterungen (1/2)

### Erläuterungen zur Investitionsphase

Die im Prospekt festgelegte Platzierungsphase der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG endete am 31.12.2007. Es wurde jedoch von der Möglichkeit der zweimaligen, jeweils sechsmonatigen Verlängerung dieser Phase bis 31.12.2008 Gebrauch gemacht.

Da nur 84,1 % des ursprünglich geplanten Eigenkapitals platziert wurden, werden die SOLL-Angaben (Plan) der einzelnen Prospekte dementsprechend korrigiert.

- (1) Die **Gesamtinvestitionen** beinhalten den Erwerb von 10 Immobilien in Deutschland. Das Volumen ist im Vergleich zum 31.12.2012 leicht gestiegen. Zum 31.12.2013 wurden insgesamt rund EUR 21,8 Mio. (laut Bilanz) investiert.
- (2) Es wurde ein **Agio** von 5% geplant und im Prospekt abgebildet. Dieses Agio wurde in voller Höhe erfolgswirksam aufgelöst.
- (3) Es wurden 84,1% (EUR 10,092 Mio.) des ursprünglich geplanten **Eigenkapitals** platziert. Der angegebene IST-Wert stellt das einbezahlte Eigenkapital reduziert um bereits erfolgte Entnahmen dar.
- (4) Auf Grund des im Vergleich zur Planung geringeren Platzierungsvolumens wurde **weniger Fremdkapital** aufgenommen. In der Position Fremdkapital (SOLL und IST) sind ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten.
- (5) Es wurden keine **Platzierungsgarantien** gegeben.

### Erläuterungen zur Bewirtschaftungsphase

- (1) Die **Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen** beinhalten fast ausschließlich Mieteinnahmen und liegen 2013 über SOLL.
- (2) Das **Mietausfallswagnis** wurde im Verhältnis zu den Netto-Mieteinnahmen in Ansatz gebracht. Bei den IST-Zahlen war 2013 ein leichter Anstieg zu verzeichnen, jedoch unter den Planwerten.
- (3) **Sonstige Einnahmen** beinhalten die Positionen a) sonstige betriebliche Erträge und b) Erträge aus typisch stillen Beteiligungen.
- (4) Die **Tilgungen** beziehen sich ausschließlich auf Darlehen und Hypothekarkredite. Laut Prospekt wurde eine Tilgung von EUR 209.304 geplant. Tatsächlich werden 2013 auf Grund von Liquiditätsüberschüssen EUR 267.672 getilgt.
- (5) Im Prospekt wurde eine Liquiditätsreserve definiert, die gemeinsam mit der Ausschüttung an die Kommanditisten das Liquiditätsergebnis vor **Ausschüttung** ergibt (SOLL). Im IST werden der Kassenbestand und die Ausschüttungen an die Kommanditisten dem gegenüber gestellt. Das Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung war in den Jahren 2012 und 2013 höher als geplant.

**Ausschüttungen aus der Liquiditätsreserve:** Prospektgemäß steht die Liquiditätsreserve auch für Ausschüttungen an die Kommanditisten zur Verfügung, insofern in den betreffenden Geschäftsjahren die jeweils benötigten Liquiditätsüberschüsse für die prospektierten Ausschüttungen tatsächlich nicht erwirtschaftet werden,

## Erläuterungen (2/2)

z.B. durch zeitversetzte Mieteinnahmen oder höhere Kosten (Bewirtschaftung, Mietausfall, Instandhaltung). In diesem Fall verringert sich die Liquiditätsreserve zugunsten der Ausschüttungen an die Kommanditisten.

- (6) Die Auszahlung absolut beinhaltet die Ausschüttung an die Kommanditisten. Die Abweichungen in der Tabelle „seit Emission kumuliert“ resultieren aus der zeitverzögerten Schließung der Emission zum 31.12.2008, ein Jahr später als geplant.
- (7) Die Auszahlung wurde im Verhältnis zum gewichteten (unterjährig eingezahlten) Eigenkapital ohne Agio dargestellt. Auch in den Jahren 2012 und 2013 entsprachen die Auszahlungen ebenfalls (7,5% p.a.) den Planwerten.

Laut Richtlinien des Verbands für geschlossene Fonds werden die kumulierten Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet) jedes Jahr addiert. Somit ergeben sich nach 7 Jahren 52,5 % (jeweils 7,5%).

Abweichungen in der Tabelle wären gegebenenfalls auf unterjährige Einzahlungen der Kommanditisten sowie auf thesaurierende (nicht ausschüttende) Verträge zurückzuführen.

- (8) Die **Ausgaben ohne Tilgung** beinhalten die Ausgaben für sonstige Dienstleistungsgebühren, sonstige betriebliche Aufwendungen und Zinsaufwendungen.

- (9) Die Position **Zinsen** enthält ausschließlich Zinsen für Bankkredite und ist auf Grund des Geschäftsverlaufs wesentlich geringer als geplant.

- (10) Die **Liquiditätsreserve** aus den Prospekten wurde mit dem Kassenbestand der Bilanzen verglichen und liegt deutlich über dem SOLL.

- (11) Der **Stand des Fremdkapitals** enthält ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und ist in den Jahren 2012 und 2013 geringer als geplant.

- (12) Das **steuerliche Ergebnis** ist auf Grund des Geschäftsmodells, das den Aufbau von Verlustvorträgen vorsieht, bis zum Jahr 2009 negativ. Die Ausschüttungen wurden trotzdem getätigt. 2012 und 2013 liegt das steuerliche Ergebnis über den Planwerten.

- (13) Dieser Wert zeigt das steuerliche Ergebnis in Bezug zum Eigenkapital ohne Agio (gewichtet).

# Kapitel 5.3

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



## Daten und Fakten zu IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

<b>Name der Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
<b>Organe</b>	Komplementärin: IMMOVATION Immobilien Handels AG Geschäftsführende Kommanditisten: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz Treuhänderin/Mittelverwendungskontrolle: Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Kommanditisten: Fondsanleger
<b>Beteiligungsform</b>	Kommanditistisch als Treugeber mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist
<b>Agio</b>	3%
<b>Mindestzeichnung</b>	Euro 10.000,- höhere Summen müssen ohne Rest durch Euro 1.000,- teilbar sein
<b>Zeichnungsfrist</b>	31. Dezember 2010
<b>Minstdauer</b>	10 Jahre
<b>Investitionsvolumen</b>	Euro 40.000.000,- aufgeteilt in Euro 16.000.000,- zu platzierendes Eigenkapital und Euro 24.000.000,- Fremdkapital (Innenfinanzierung)
<b>Ausschüttung</b>	7,5% p.a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilen
<b>Haftung</b>	Keine Nachschussverpflichtung des Kommanditisten
<b>Fazit</b>	mittelfristige Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds

# Immobilien

## Übersicht Immobilien Objekte

Objekt	234-WE Füssen	194-WE Schongau	48-WE Altstadt	70-WE Kornwestheim
				
<b>Lage</b>				
Postleitzahl	87629	86956	86972	70806
Ort	Füssen	Schongau	Altstadt	Kornwestheim
Straße	Adlerstr. 4-12, Welfenstr. 7,41,43,45, Herkomerstr. 13,15, Hohenstauferstr. 1-12, 14, Kreuzstr. 2-4, 6, Pappenheimstr. 1-5, Rudolfstr. 18-26;	Friedrich-Ebert-Str. 9-17, 12 18, Hans-Böckler.Str. 2, 4, Heisenbergstr. 2-16, 9, 11, Hindenburgstr. 12-18, Oskar-von-Miller- Str. 12-22, 23-27, Pöllandstr. 9;	Egerlandstr. 2-12, 14, 16, 18	Salamanderplatz 8 + 10
<b>Größe</b>				
Grundstück m <sup>2</sup> ca.	30.795	37.725	7.350	3.557
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.	15.107	13.886	2.920	7.006
Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.	0	0	0	0
Wohneinheiten	234	194	48	70
Gewerbeeinheiten	0	0	0	0
<b>Errichtungsjahr</b>	1952-1967	1959	1954-1966	1930
<b>Anschaffungsjahr</b>	2009	2009	2009	2010
<b>Anschaffungskosten in €</b>				
Kaufpreis	12.146.951	10.978.049	inkl. KP Schongau	3.000.000
Nebenkosten	1.194.588	1.080.097	inkl. KP Schongau	178.507
Herstellungskosten	0	0	0	9.433.382
<b>Gesamtkosten</b>	13.341.539	12.058.146	inkl. KP Schongau	12.611.889
vermietbare Fläche m <sup>2</sup> ca.	15.107	13.886	2.920	7.006
Pkw-Stellplätze	105	125	35	105
<b>Betriebskosten</b>	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter	zahlen Mieter
Sanierungen in €	0	0	0	0
geplante Sanierungen in €	0	0	0	0
Verwaltung in €	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit

## SOLL-IST-Vergleich

Investitionsphase	2013		Erläuterungen
	Soll	Ist	
Gesamtinvestition	40.480.000	38.017.471	[1]
Agio (3 %)	3,0%	2,3%	[2]
Eigenkapital (ohne Agio)	14.354.681	13.939.453	[3]
Fremdkapital (brutto)	24.536.890	25.729.746	[4]
Platzierungsgarantien	na	na	[5]

Bewirtschaftungsphase	seit Emission kumuliert		2012		2013		Erläuterungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	10.884.116	12.442.965	2.740.847	3.109.589	2.795.664	3.956.195	[1]
<i>Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen</i>	3,0%	1,4%	3,0%	0,5%	3,0%	1,6%	[2]
Sonstige Einnahmen	1.869.750	768.527	464.250	111.177	461.250	55.000	[3]
Tilgung	1.046.714	1.570.272	275.186	424.596	288.946	540.049	[4]
Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	8.265.958	10.635.498	1.829.542	2.467.460	1.731.056	2.342.793	[5]
Auszahlung absolut	4.800.000	5.240.918	1.200.000	1.642.035	1.200.000	1.416.599	[6]
Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	37,5%	37,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	[7]
Ausgaben ohne Tilgung	6.749.573	8.439.150	1.793.055	1.078.116	1.782.584	991.560	[8]
davon Zinsen	4.824.526	3.634.937	1.240.604	912.837	1.226.844	935.046	[9]
Liquiditätsreserve	na	na	629.542	825.425	531.056	926.194	[10]
Stand des Fremdkapitals	24.247.944	25.729.746	24.536.890	26.269.795	24.247.944	25.729.746	[11]
Steuerliches Ergebnis	-1.080.895	-3.048.459	-66.738	-215.565	-6.095	611.785	[12]
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	na	na	-0,5%	-1,4%	0,0%	4,4%	[13]

## Erläuterungen (1/2)

### Erläuterungen zur Investitionsphase

**Vorbemerkung:** Die SOLL-Zahlen wurden im Prospekt nur bis zum Jahr 2012 dargestellt. Für die Zwecke der Leistungsbilanz 2013 wurden die SOLL-Zahlen aus dem Jahr 2012 für das Jahr 2013 weitergeführt

Die Platzierungsphase der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG endete am 30.06.2010.

- (1) Die **Gesamtinvestitionen** beinhalten den Erwerb von drei Wohn-Portfolien und einer Wohnanlage in Deutschland. Zum 31.12.2013 wurden rd. EUR 38 Mio. (IST laut Bilanz) investiert.
- (2) Es wurde ein **Agio** von 3 % geplant.
- (3) Das **Eigenkapital** liegt mit rund EUR 13,9 Mio. (IST) um rund EUR 0,5 Mio. unter dem geplanten Eigenkapital von EUR 14,4 Mio. (SOLL).
- (4) Das geplante **Fremdkapital** betrug EUR 24,5 Mio. (SOLL) und lag mit rund EUR 25,7 Mio. (IST) um rund EUR 1,2 Mio. über dem Planwert. In den Fremdkapitalpositionen (SOLL und IST) sind ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten.
- (5) Es wurden keine **Platzierungsgarantien** gegeben.

### Erläuterungen zur Bewirtschaftungsphase

- (1) Die IST-Position **Erlöse inklusive Netto-Mieteinnahmen** beinhaltet hauptsächlich Mieteinnahmen und liegt gegenwärtig bereits deutlich über dem geplanten SOLL-Wert.

- (2) Das Mietausfallwagnis wurde im Verhältnis zu den Netto-Mieteinnahmen in Ansatz gebracht.
- (3) Die **sonstigen Einnahmen** beinhalten die Positionen der betrieblichen Erträge und der Erträge aus typisch stillen Beteiligungen.
- (4) Die **Tilgungen** beziehen sich ausschließlich auf Darlehen und Hypothekarkredite. Im Jahr 2013 wurden EUR 540.049 getilgt. Aufgrund von Liquiditätsüberschüssen fällt die Tilgung damit tatsächlich höher aus als geplant.
- (5) Im Prospekt wurde eine Liquiditätsreserve definiert, die gemeinsam mit der Ausschüttung an die Kommanditisten das **Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung** ergibt (SOLL). Im IST werden der Kassenbestand und die Ausschüttungen an die Kommanditisten dem SOLL gegenüber gestellt. Das Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung war im Jahr 2013 wie im Jahr 2012 beim IST-Wert deutlich über der Planung.

**Ausschüttungen aus der Liquiditätsreserve:** Prospektgemäß steht die Liquiditätsreserve auch für Ausschüttungen an die Kommanditisten zur Verfügung, insofern in den betreffenden Geschäftsjahren die jeweils benötigten Liquiditätsüberschüsse für die prospektierten Ausschüttungen tatsächlich nicht erwirtschaftet werden, z.B. durch zeitversetzte Mieteinnahmen oder höhere Kosten (Bewirtschaftung, Mietausfall, Instandhaltung). In diesem Fall verringert sich die Liquiditätsreserve zugunsten der Ausschüttungen an die Kommanditisten.

- (6) Die **Auszahlung absolut** beinhaltet die Ausschüttung an die Kommanditisten.

## Erläuterungen (2/2)

- (7) Die Auszahlung wurde im Verhältnis zum gewichteten (unterjährig eingezahlten) Eigenkapital ohne Agio dargestellt. In den Jahren 2012 und 2013 waren die Auszahlungen so hoch wie geplant. Abweichungen in der Tabelle wären gegebenenfalls auf unterjährige Einzahlungen der Kommanditisten sowie auf thesaurierende (nicht ausschüttende) Verträge zurückzuführen.
- Laut Richtlinien des Verbands für geschlossene Fonds werden die kumulierten Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet) jedes Jahr addiert. Somit ergeben sich nach 5 Jahren 37,5% (jeweils 7,5%).
- (8) Die **Ausgaben ohne Tilgung** beinhalten die Ausgaben für sonstige Dienstleistungsgebühren, sonstige betriebliche Aufwendungen und Zinsaufwendungen und liegen 2012 und 2013 unter Plan.
- (9) In der Position **Zinsen** sind ausschließlich Zinsen für Bankkredite enthalten. Die IST-Zinsen aus 2012 und 2013 lagen deutlich unter den geplanten SOLL-Zinsen.
- (10) Die **Liquiditätsreserve** aus den Prospekten wurde mit dem Kassenbestand der Bilanzen verglichen.
- (11) Der **Stand des Fremdkapitals** enthält ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der IST-Stand lag in den Jahren 2012 und 2013 über dem Budget.
- (12) Das **steuerliche Ergebnis** war auf Grund des Geschäftsmodells, das den Aufbau von Verlustvorträgen vorsieht, in den Vorjahren negativ. Die Ausschüttungen wurden trotzdem getätigt. Im Jahr 2013 war das steuerliche Ergebnis erstmals positiv.
- (13) Dieser Wert zeigt das steuerliche Ergebnis in Bezug zum Eigenkapital ohne Agio (gewichtet).

# Kapitel 5.4

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

## Daten und Fakten zu IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

<b>Name der Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
<b>Organe</b>	Komplementärin: IMMOVATION Immobilien Handels AG Geschäftsführende Kommanditistin: IMMOVATION Fonds- Geschäftsführungs GmbH Treuhänderin/Mittelverwendungskontrolle: Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Kommanditisten: Fondsanleger
<b>Beteiligungsform</b>	Kommanditistisch als Treugeber mittelbar über die Treuhand-Kommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist
<b>Agio</b>	5%
<b>Mindestzeichnung</b>	Euro 10.000,- höhere Summen müssen ohne Rest durch Euro 1.000,- teilbar sein
<b>Zeichnungsfrist</b>	Bis zum 31.12.2012 zzgl. Verlängerungsoption der Geschäftsführung um zweimal 6 Monate. Vorzeitige Schließung möglich
<b>Mindestdauer</b>	10 Jahre
<b>Investitionsvolumen</b>	Euro 50.000.000,- aufgeteilt in Euro 20.000.000,- zu platzierendes Eigenkapital und Euro 30.000.000,- Fremdkapital (Innenfinanzierung). Das zu platzierende Eigenkapital wurde auf max. Euro 50.000.000,- und das Fremdkapital (Innenfinanzierung) korrespondierend hierzu auf bis zu max. Euro 80.000.000,- erhöht.
<b>Ausschüttung</b>	6,5% p.a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilen
<b>Haftung</b>	Keine Nachschussverpflichtung des Kommanditisten
<b>Fazit</b>	mittelfristige Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds

# Immobilien

## Übersicht Immobilien Objekte

Objekt	REWE-Markt + Whg. Kornwestheim	Kindertagesstätte Kornwestheim	W&G Haus, Mönchengladbach	W&G Haus Kassel	W&G Haus Sankt Augustin	17-FH Kassel	Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg
							
<b>Lage</b>							
Postleitzahl	70806	70806	41236	34117	53757	34121	71634
Ort	Kornwestheim	Kornwestheim	Mönchengladbach	Kassel	Sankt Augustin	Kassel	Ludwigsburg
Straße	Stammheimer Straße 14	Goethestraße 8	Marktsstraße 7, 9, 11, 13, 15 Harmoniestraße 10 Hauptstraße 20	Ständeplatz 15	Südstraße 27, 29, 31, 33, 35	Bosestraße 7E + 7F	Schlossstr. 27, 29, 31
<b>Größe</b>							
Grundstück m <sup>2</sup> ca.	3.649	1.400	1.826	589	18.747	1.500	2.182
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.	1.900	0	2.662	86	7.979	1.378	N.N
Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.	2.000	1.315	1.442	1.826	8.627	0	N.N
Wohneinheiten	25	0	47	1	110	17	N.N
Gewerbeeinheiten	1	1	9	14	38	0	N.N
<b>Errichtungsjahr</b>	2015-2016	2013	1957-1960	1949	1994	1910	um 1720
<b>Anschaffungsjahr</b>	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2013
<b>Anschaffungskosten in €</b>							
Kaufpreis	1.000.000	520.000	3.180.000	2.000.000	14.500.000	700.000	2.000.000
Nebenkosten	45.547	21.183	374.256	202.776	1.577.223	39.703	8.709
Herstellungskosten	18.074	2.533.121	0	0	0	0	0
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.063.621</b>	<b>3.074.304</b>	<b>3.554.256</b>	<b>2.202.776</b>	<b>16.077.223</b>	<b>739.703</b>	<b>2.008.709</b>
vermietbare Fläche m <sup>2</sup> ca.	3.900	1.315	4.104	1.912	16.606	1.378	N.N.
Pkw-Stellplätze	125	4	5	15	130	17	N.N.
<b>Betriebskosten</b>	<b>zahlen Mieter</b>	<b>zahlen Mieter</b>	<b>zahlen Mieter</b>	<b>zahlen Mieter</b>	<b>zahlen Mieter</b>	<b>zahlen Mieter</b>	<b>zahlen Mieter</b>
Sanierungen in €	0	0	0	0	0	0	0
geplante Herstellkosten in €	8.500.000	0	0	0	0	2.900.000	6.000.000
Verwaltung in €	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit	17,85 / pro Einheit



## SOLL-IST-Vergleich

Investitionsphase	2013		Erläuterungen
	Soll	Ist	
Gesamtinvestition	51.000.000	28.755.935	[1]
Agio (5 %)	5,0%	5,0%	[2]
Eigenkapital (ohne Agio)	18.666.486	25.263.313	[3]
Fremdkapital (brutto)	30.558.124	15.926.875	[4]
Platzierungsgarantien	na	na	[5]

Bewirtschaftungsphase	seit Emission kumuliert		2012		2013		Erläuterungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	8.467.326	1.627.423	3.360.050	229.783	3.427.251	1.397.640	[1]
<i>Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen</i>	6,0%	na	6,0%	na	6,0%	na	[2]
Sonstige Einnahmen	1.512.400	753.516	603.350	372.277	602.675	119.703	[3]
Tilgung	1.020.824	253.750	421.211	-	449.613	253.750	[4]
Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	6.278.676	11.852.577	1.972.430	3.913.511	1.837.085	6.608.685	[5]
Auszahlung absolut	3.791.667	1.532.742	1.300.000	509.374	1.300.000	870.324	[6]
Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	19,5%	19,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	[7]
Ausgaben ohne Tilgung	4.922.111	6.128.423	2.059.392	1.285.338	2.210.022	3.313.238	[8]
davon Zinsen	3.452.071	178.402	1.403.789	25.572	1.550.387	152.831	[9]
Liquiditätsreserve	na	na	672.430	3.404.138	537.085	5.738.361	[10]
Stand des Fremdkapitals	na	na	31.007.737	4.180.625	30.558.124	15.926.875	[11]
Steuerliches Ergebnis	-351.067	-4.472.795	53.428	-804.640	-318.250	-2.399.845	[12]
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	na	na	0,3%	-6,6%	-1,7%	-9,5%	[13]

## Erläuterungen (1/2)

### Erläuterungen zur Investitionsphase

Die Platzierungsphase der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG endete am 31.12.2013.

- (1) Die geplante **Gesamtinvestitionssumme** in der Höhe von EUR 51 Mio. (SOLL) wurde mit rund 28,8 Mio. (IST laut Bilanz) bisher nicht erreicht.
- (2) Es wurde ein **Agio** von 5 % geplant.
- (3) Das **Eigenkapital** (ohne Agio) liegt mit rund EUR 25,3 Mio. (IST) deutlich über dem geplanten Eigenkapital (ohne Agio) von rund EUR 18,7 Mio. (SOLL).
- (4) Das geplante **Fremdkapital** betrug EUR 30,5 Mio. (SOLL). Zum Stichtag 31.12.2013 waren rund EUR 15,9 Mio. an Fremdkapital (IST) ausgewiesen. In den Fremdkapitalpositionen (SOLL und IST) sind ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten.
- (5) Es wurden **keine Platzierungsgarantien** gegeben.

### Erläuterungen zur Bewirtschaftungsphase

- (1) Die IST-Position **Erlöse inklusive Netto-Mieteinnahmen** beinhaltet hauptsächlich Mieteinnahmen. Zum Bilanzstichtag waren IST-Mieteinnahmen i.H.v. EUR 1,4 Mio. zu verzeichnen. Für 2013 waren Mieteinnahmen i.H.v. rund EUR 3,4 Mio. (SOLL) geplant.

- (2) Das **Mietausfallwagnis** wurde im Verhältnis zu den Netto-Mieteinnahmen in Ansatz gebracht.
- (3) **Sonstige Einnahmen** beinhalten die Positionen der betrieblichen Erträge und der Erträge aus typisch stillen Beteiligungen.
- (4) Die Position **Tilgungen** bezieht sich ausschließlich auf Darlehen und Hypothekarkredite. Im Jahr 2013 wurden Tilgungen i.H.v. EUR 253,750 getätigt, wobei dies deutlich unter den SOLL-Werten lag, jedoch lag der jeweilige Fremdkapitalbetrag auch unter den SOLL-Werten.
- (5) Im Prospekt wurde eine Liquiditätsreserve definiert, die gemeinsam mit der Ausschüttung an die Kommanditisten das **Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung** ergibt (SOLL). Im IST werden der Kassenbestand und die Ausschüttungen an die Kommanditisten dem gegenüber gestellt. Das Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung war im Jahr 2013 **deutlich über** dem Planwert.

**Ausschüttungen aus der Liquiditätsreserve:** Prospektgemäß steht die Liquiditätsreserve auch für Ausschüttungen an die Kommanditisten zur Verfügung, insofern in den betreffenden Geschäftsjahren die jeweils benötigten Liquiditätsüberschüsse für die prospektierten Ausschüttungen tatsächlich nicht erwirtschaftet werden, z.B. durch zeitversetzte Mieteinnahmen oder höhere Kosten (Bewirtschaftung, Mietausfall, Instandhaltung). In diesem Fall verringert sich die Liquiditätsreserve zugunsten der Ausschüttungen an die Kommanditisten.

## Erläuterungen (2/2)

(6) Die **Auszahlung absolut** beinhaltet die Ausschüttung an die Kommanditisten.

(7) Die **Auszahlung wurde im Verhältnis zum gewichteten (unterjährig eingezahlten) Eigenkapital** ohne Agio dargestellt. In den Jahren 2012 und 2013 waren die Auszahlungen prozentuell so hoch wie geplant.

Laut Richtlinien des Verbands für geschlossene Fonds werden die kumulierten Auszahlungen in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet) jedes Jahr addiert. Somit ergeben sich nach 3 Jahren (jeweils 6,5 %) 19,5 %.

Abweichungen in der Tabelle sind auf unterjährige Einzahlungen der Kommanditisten sowie auf thesaurierende (nicht ausschüttende) Verträge zurückzuführen.

(8) Die **Ausgaben ohne Tilgung** beinhalten die Ausgaben für sonstige Dienstleistungsgebühren, sonstige betriebliche Aufwendungen und Zinsaufwendungen.

(9) In der Position **Zinsen** sind ausschließlich Zinsen für Bankkredite enthalten. Bis zum Bilanzstichtag am 31.12.2013 wurden Zinsen i.H.v. EUR 152.831 gezahlt.

(10) Die **Liquiditätsreserve** aus den Prospekten wurde mit dem Kassenbestand der Bilanzen verglichen. 2013 war die Liquiditätsreserve **bedeutend höher** als geplant.

(11) Der **Stand des Fremdkapitals** enthält ausschließlich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Für 2013 waren rund EUR 30,6 Mio. (SOLL) geplant, jedoch wurde zum Bilanzstichtag am 31.12.2013 nur EUR 15,9 Mio. (IST) an Fremdkapital verzeichnet.

(12) Das **steuerliche Ergebnis** ist auf Grund des Geschäftsmodells, das den Aufbau von Verlustvorträgen vorsieht, negativ. Die Ausschüttungen wurden trotzdem getätigt.

(13) Dieser Wert zeigt das steuerliche Ergebnis in Bezug zum Eigenkapital ohne Agio (gewichtet).

## Kapitel 5.5

# Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

## Daten und Fakten zur Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

<b>Name der Emittentin</b>	Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
<b>Organe</b>	Geschäftsführung: Lars Bergmann, Dipl.-Kfm. Peter Mutscher, Dipl.-Ing. (ab 10.04.2012 bis 04.07.2013) Lilia Nacke (ab 04.07.2013)
<b>Beteiligungsform</b>	6,75 % verzinsliche Inhaberteilschuldverschreibung (Anleihe)
<b>Agio</b>	Kein Agio (Ausgabepreis 100%)
<b>Mindestzeichnung</b>	Ein Mindest- oder Höchstbetrag der Zeichnung besteht nicht.
<b>Emissionsvolumen</b>	30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00
<b>Verzinsung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anleihe wird (bezogen auf ihren Nennbetrag) ab 06.12.2012 (einschließlich) bis zum 06.12.2019 (ausschließlich) mit nominal 6,75 % p.a. verzinst</li><li>• Zinsen werden jährlich nachträglich am 6. Dezember eines jeden Jahres und erstmals am 6. Dezember 2013 gezahlt.</li></ul>
<b>International Securities Identification Number (ISIN)</b>	DE000A1RFBP5
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Die Anleihen werden am 06.12.2019 zum Nennbetrag zurückgezahlt.
<b>Haftung</b>	Die Anleihe begründet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.
<b>Fazit</b>	Eine festverzinsliche Inhaberteilschuldverschreibung (Anleihe) mit einer Laufzeit von 7 Jahren bei einer Verzinsung von 6,75% p.a..

## Salamander-Areal Kornwestheim





## Exkurs: SOLL-IST-Vergleich der Liquiditätsrechnung

Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (im Folgenden „IPSAK“) hat zum 06.12.2012 30.000 mit **6,5 % verzinsliche Inhaberteilschuldverschreibungen** zum Nennbetrag von je EUR 1.000 und zum **Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000** platziert. Die Zinsen werden laut Prospekt nachträglich zum 6. Dezember jeden Jahres (erstmalig zum 06.12.2013) gezahlt.

Diese Anleihe begründet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte **Verbindlichkeiten** der IPSAK.

Der Ausgabepreis der Anleihe beträgt 100 %.

**Grund für die Emission** soll insbesondere die **Investitionen in neue Immobilienprojekte**, ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals sein. Hierzu ist die Gründung von Tochterunternehmen geplant. Weiteres Fremdkapital soll gemäß Planungsstand bei Prospekterstellung durch die Aufnahme von Bankdarlehen durch die geplanten Tochtergesellschaften zufließen.

Quelle: Wertpapierprospekt der IPSAK - Stand 22.11.2012

Im Folgenden wird der SOLL-IST-Vergleich der Planliquiditätsrechnung der IPSAK abgebildet.

Liquiditätsrechnung	2012			2013		
	Soll	Ist	Abweichung	Soll	Ist	Abweichung
Einnahmen aus Vermietung	2.840.808	2.833.017	-0,3%	3.645.221	3.388.763	-7,0%
Einnahmen Abverkauf	-	-	0,0%	2.922.400	6.716.540	129,8%
Aufwendungen Vermietung	(711.584)	(537.017)	-24,5%	-607.179	-564.462	-7,0%
Aufwendungen Darlehen & Betrieb	(1.255.000)	(1.237.532)	-1,4%	-1.020.000	-941.333	-7,7%
Ergebnis	936.724	1.058.468	13,0%	4.940.442	8.599.508	74,1%
Tilgung	(900.000)	(900.000)	0,0%	0	-2.000.000	-100,0%
Kassenbestand 01.01.2013	602.097	602.097	0,0%	0	0	0,0%
<b>Freie Liquidität</b>	<b>638.821</b>	<b>760.565</b>	<b>19,1%</b>	<b>4.940.442</b>	<b>6.599.508</b>	<b>33,6%</b>
Kumulierte Liquidität	638.821	760.565	19,1%	5.516.763	7.360.073	33,4%
<b>Zinszahlung Anleihe</b>	<b>138.320</b>	<b>138.320</b>	<b>0,0%</b>	<b>2.025.000</b>	<b>2.025.000</b>	<b>0,0%</b>

# Appendix 1

## Bestätigungsbericht



# Bestätigungsbericht über sonstige Prüfungen 1/3



PwC Wirtschaftsprüfung GmbH  
 Erdbergstraße 200  
 1030 Wien  
 Tel.: +43 1 501 88 - 0  
 Fax: +43 1 501 88 - 601  
 E-Mail: office.wien@at.pwc.com  
 www.pwc.at

IMMOVATION Immobilien Handels AG  
 z.H. Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
 Druseltalstraße 31  
 D-34131 Kassel  
 DEUTSCHLAND

25. Juni 2015  
 IMMOVATION Bestätigungsbericht  
 LB2013  
 PRA/HRU/EJE

## Bestätigungsbericht über sonstige Prüfungen

### **Bestätigungsbericht über die unabhängige Prüfung der Leistungsbilanz 2013 der**

- IMMOVATION Immobilien Handels AG
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 1.KG
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 2.KG
- IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 3.KG
- Immobilien Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

#### 1) Auftrag und Auftragsdurchführung

Wir wurden am 5. Dezember 2014 von der IMMOVATION Immobilien Handels AG beauftragt die Prüfung der Leistungsbilanz 2013 der oben genannten Unternehmen unter Beachtung der in Österreich geltenden berufsbüchlichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen (KFS/PG 13) durchzuführen.

Wir haben die Prüfung der Leistungsbilanz der fünf oben angeführten Gesellschaften auf Basis der „Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormalis VGF) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009“, durchgeführt.

#### 2) Prüfungsumfang

Die Prüfung erfolgte auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, nämlich

### **betreffend die IMMOVATION Immobilien Handels AG**

- 1) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses aus den Jahren 2003 bis 2012 von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Brecht / Dr. Reinhardt / Mangold / Preiß / Schneider.

Geschäftsführer: WP/StB Mag. Friedrich Baumgartner, WP/StB Mag. Horst Bernegger, WP/StB Mag. Dr. Christine Calasta, StB Mag. Andrea Cerni-Stark, WP/StB Mag. Gerhard Halmerich, WP/StB Mag. Liane Himez, WP/StB Mag. Karl Holzbauer, WP/StB Mag. Werner Krumm, WP/StB Mag. Dr. Assia Milla, WP/StB Mag. Christian Nivalent, WP/StB Mag. Peter Passafiumer, WP/StB Mag. Gerhard Prachner, WP/StB Dipl.Kfm.Univ. Dorotea-E. Rebmair, WP/StB Mag. Alexandra Resner, WP/StB Mag. Jürgen Schauer, WP/StB Mag. Johannes Schreierbauer, WP/StB Mag. Heide M. Stangl, WP/StB Mag. Ute Unten-Schubert, WP/StB Mag. Kristina Wala, WP/StB Mag. Günter Witschke, WP/StB Mag. Felix Wirth  
 Sitz der Gesellschaft: Wien, Fimberggasse 19, 1040 Wien, Handelsgericht Wien, DVN: 686671, UID: A111114200, WT: 630364  
 \*PwC bezeichnet das PwC-Netzwerk und/oder eine oder mehrere seiner Mitgliedsfirmen. Jedes Mitglied dieses Netzwerks ist ein selbständiges Rechtssubjekt. Weitere Informationen finden Sie unter [www.pwc.com/network](http://www.pwc.com/network).



- 2) Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Wolfgang Annecke.
- 3) Geschäftsberichte aus den Jahren 2004-2013
- 4) Verkaufsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- 5) Emissionsprospekt, Geschäftsbericht und Unternehmensplan (2003)
- 6) Emissionsprospekt 2. Auflage, Geschäftsbericht und Unternehmensplan (2005)
- 7) Emissionsprospekt 2. Tranche, Geschäftsbericht und Unternehmensplan (2008)
- 8) MANAGEMENT RATING Emissions- und Managementgesellschaften von Geschlossenen Fonds – August 2013 und Dezember 2014 von Scope
- 9) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über Genussrechtskapital 2. Tranche IMMOVATION Immobilien Handels AG
- 10) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über Genussrechtskapital IMMOVATION Immobilien Handels AG (2003)
- 11) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über Genussrechtskapital IMMOVATION Immobilien Handels AG (2005) Geschäftsberichte aus den Jahren 2004-2012
- 12) Prüfung des 1. Nachtrages nach § 11 Verkaufsprospektgesetz zum Emissionsprospekt Angebot über Genussrechts - Kapital
- 13) Prüfung des 2. Nachtrages nach § 11 Verkaufsprospektgesetz zum Emissionsprospekt Angebot über Genussrechts - Kapital
- 14) Unternehmensprofil
- 15) Angebot über Genussrechts-Kapital - Nachtrag Nr.1
- 16) Angebot über Genussrechts-Kapital - 3. Tranche
- 17) Nachtrag gemäß § 6 Abs. 1 Kapitalmarktgesetz idF 2008/96 zum Emissionsprospekt nach Schema C und D des Kapitalmarktgesetzes 1991 idF BGBl 2008/96 vom 12. März 2009 über das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechtskapital - 2. Tranche der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- 18) Unternehmenspräsentation Verkaufsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- 19) AG-Emissionen-Alle-Darlehen.xls
- 20) AG-Emissionen-GR-Eigenkapital gewichtet.xls
- 21) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-GR 1-2013-12-31.xls
- 22) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-GR 2-2013-12-31.

### **betreffend IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**

- 1) Erstellungsberichte des Jahresabschlusses von StB. Rudolf L. Müller aus den Jahren 2006-2012
- 2) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses für die Jahre 2006-2012 von StB. Dkfm. Annecke
- 3) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- 4) Geschäftsberichte 2010-2013
- 5) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über eine Kommanditbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG von StB. Dkfm. Annecke
- 6) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-1. KG-2013-12-31.xls
- 7) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-1. KG-2014-12-31.xls

# Bestätigungsbericht über sonstige Prüfungen 2/3



Seite 3 von 5

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

- 1) Erstellungsberichte des Jahresabschlusses von StB. Rudolf L. Müller aus den Jahren 2007-2013
- 2) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses für die Jahre 2009-2012 von StB. Dkfm. Annecke
- 3) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- 4) Geschäftsberichte 2010-2013
- 5) Verkaufsprospekt und Verkaufsprospekt – Austria
- 6) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über eine Kommandit-beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.  
2. KG von StB. Dkfm. Annecke
- 7) 2. KG / Immobilienfonds - Die Fakten im Überblick
- 8) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-2. KG-2013-12-31.xls
- 9) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-2. KG-2014-12-31.xls

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

- 1) Erstellungsbericht des Jahresabschlusses von StB. Rudolf L. Müller aus den Jahren 2010-2013
- 2) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- 3) Verkaufsprospekt und Verkaufsprospekt – Austria
- 4) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über eine Kommandit-beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.  
3. KG von StB. Dkfm. Annecke
- 5) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-3. KG-2013-12-31.xls
- 6) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-3. KG-2014-12-31.xls

## *und betreffend die Immobilien Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH*

- 1) Erstellungsbericht des Jahresabschlusses aus den Jahren 2010 bis 2012 von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Brecht / Dr. Reinhardt / Mangold / Preiß / Schneider
- 2) Berichte über die Prüfung der Kapitalflussrechnung 2010 und 2012 von StB. Dkfm. Annecke
- 3) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses für die Jahre 2010-2012 von StB. Dkfm. Annecke
- 4) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- 5) Wertpapierprospekt für die Emission von 6,75 % Inhaberteilschuld-verschreibung zum Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000 der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der Leistungsbilanz in Übereinstimmung mit den „Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals VGF) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009“ auf Basis der oben angeführten Dokumente.



Seite 4 von 5

## *Verantwortung des Prüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfungshandlungen eine Beurteilung darüber abzugeben, ob die Erstellung der Leistungsbilanz für die oben angeführten Gesellschaften in allen wesentlichen Belangen mit den „Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals VGF) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009“ übereinstimmt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der österreichischen berufsetzlichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen (KFS/PG 13) durchgeführt. Danach haben wir unsere Berufspflichten einzuhalten und den Auftrag unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit so zu planen und durchzuführen, dass wir unsere Beurteilung mit einer hinreichenden Sicherheit abgeben können.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers und umfasste insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Prüfung allgemeiner rechtlicher Angaben
- Prüfung der Angaben zu den angebotenen Vermögensanlagen
- Prüfung von in der Leistungsbilanz angegebenen erzielten wirtschaftlichen Ergebnissen und Vergleich mit den entsprechenden Prospektangaben

Nicht Gegenstand unseres Auftrages ist

- Erstellung von Jahresabschlüssen bzw. Erteilung von Bestätigungsvermerken

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht von Abschlüssen. Ebenso ist weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung Gegenstand unseres Auftrages.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## Bestätigungsbericht über sonstige Prüfungen 3/3



Seite 5 von 5

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung auf der Grundlage unserer Prüfung stimmt die Leistungsbilanz für die oben angeführten Gesellschaften in allen wesentlichen Belangen mit den „Leitlinien des bsi (Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V., vormals VGF) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009“ überein.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gerhard Prachner', written over a horizontal line.

Mag. Gerhard Prachner

Wien, 25. Juni 2015

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

# Appendix 2

## Abkürzungsverzeichnis

## Abkürzungsverzeichnis

Term	Definition
<i>AG</i>	Aktiengesellschaft
<i>bzw.</i>	beziehungsweise
<i>Dipl.-Kfm.</i>	Diplomkaufmann
<i>EUR</i>	Euro
<i>geb.</i>	geboren
<i>IHK</i>	Industrie- und Handelskammer
<i>max.</i>	maximal
<i>na</i>	not applicable
<i>p.a.</i>	Per annum
<i>PwC</i>	PriceWaterhouse Coopers
<i>rd.</i>	rund
<i>u.a.</i>	unter anderem
<i>VGF</i>	Verband geschlossene Fonds

# Appendix 3

## Zur Verfügung gestellte Unterlagen

## Zur Verfügung gestellte Unterlagen (1/3)

Für unsere Tätigkeit als Sachverständige des Leistungsbilanzerstellers sowie zur Prüfung der Leistungsbilanz standen uns unter anderem folgende Unterlagen und Dokumente zur Verfügung:

### Betreffend IMMOVATION Immobilien Handels AG

- (1) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses aus den Jahren 2003 bis 2013 von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Brecht / Dr. Reinhardt / Mangold / Preiß / Schneider.
- (2) Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Wolfgang Annecke.
- (3) Geschäftsberichte aus den Jahren 2004-2013
- (4) Verkaufsprospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- (5) Emissionsprospekt, Gesellschaftsbericht und Unternehmensplan (2003)
- (6) Emissionsprospekt 2. Auflage, Gesellschaftsbericht und Unternehmensplan (2005)
- (7) Emissionsprospekt 2. Tranche, Gesellschaftsbericht und Unternehmensplan (2008)
- (8) MANAGEMENT RATING Emissions- und Managementgesellschaften von Geschlossenen Fonds – August 2013 und Dezember 2014 von Scope
- (9) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über Genusssrechtskapital 2. Tranche IMMOVATION Immobilien Handels AG
- (10) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über Genusssrechtskapital IMMOVATION Immobilien Handels AG (2003)
- (11) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über Genusssrechtskapital IMMOVATION Immobilien Handels AG (2005)

## Zur Verfügung gestellte Unterlagen (2/3)

- (12) Prüfung des 1. Nachtrages nach § 11 Verkaufsprospektgesetz zum Emissionsprospekt Angebot über Genussrechts - Kapital
- (13) Prüfung des 2. Nachtrages nach § 11 Verkaufsprospektgesetz zum Emissionsprospekt Angebot über Genussrechts – Kapital
- (14) Unternehmensprofil
- (15) Angebot über Genussrechts-Kapital - Nachtrag Nr. 1
- (16) Angebot über Genussrechts-Kapital – 3. Tranche
- (17) Nachtrag gemäß § 6 Abs. 1 Kapitalmarktgesetz idF 2008/96 zum Emissionsprospekt nach Schema C und D des Kapitalmarktgesetzes 1991 idF BGBl 2008/96 vom 12. März 2009 über das öffentliche Angebot von Namens-Genussrechtskapital - 2. Tranche der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- (18) Unternehmenspräsentation

- (19) AG-Emissionen-Alle-Darlehen.xls
- (20) AG-Emissionen-GR-Eigenkapital gewichtet.xls
- (21) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-GR 1-2013-12-31.xls
- (22) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-GR 2-2013-12-31.xls

### Betreffend IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

- (1) Erstellungsberichte des Jahresabschlusses von StB. Rudolf L. Müller aus den Jahren 2006-2012
- (2) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses für die Jahre 2006-2012 von StB. Dkfm. Annecke
- (3) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- (4) Geschäftsberichte 2010-2013
- (5) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über eine Kommanditbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG von StB. Dkfm. Annecke
- (6) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-1. KG-2013-12-31.xls
- (7) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-1. KG-2014-12-31.xls



## Zur Verfügung gestellte Unterlagen (3/3)

### Betreffend IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

- (1) Erstellungsberichte des Jahresabschlusses von StB. Rudolf L. Müller aus den Jahren 2007-2013
- (2) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses für die Jahre 2009-2012 von StB. Dkfm. Annecke
- (3) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- (4) Geschäftsberichte 2010-2013
- (5) Verkaufsprospekt und Verkaufsprospekt – Austria
- (6) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über eine Kommanditbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG von StB. Dkfm. Annecke
- (7) 2. KG / Immobilienfonds - Die Fakten im Überblick
- (8) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-2. KG-2013-12-31.xls
- (9) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-2. KG-2014-12-31.xls

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

- (1) Erstellungsbericht des Jahresabschlusses von StB. Rudolf L. Müller aus den Jahren 2010-2013
- (2) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- (3) Verkaufsprospekt und Verkaufsprospekt – Austria

- (4) Prüfung des Emissionsprospekts: Angebot über eine Kommanditbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG von StB. Dkfm. Annecke
- (5) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-3. KG-2013-12-31.xls
- (6) F-IMMO-Liquidität & Abrechnung-3. KG-2014-12-31.xls

### Betr. Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

- (1) Erstellungsbericht des Jahresabschlusses aus den Jahren 2010 bis 2012 von der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Brecht / Dr. Reinhardt / Mangold / Preiß / Schneider
- (2) Berichte über die Prüfung der Kapitalflussrechnung 2010 und 2012 von StB. Dkfm. Annecke
- (3) Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses für die Jahre 2010-2012 von StB. Dkfm. Annecke
- (4) Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2013 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG
- (5) Wertpapierprospekt für die Emission von 6,75 % Inhaberteilschuldverschreibung zum Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000 der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

# Appendix 4

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der

IMMOVATION Immobilien Handels AG,  
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1.KG,  
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2.KG,  
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3.KG,

und der

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG (1/5)

Bericht Seite	Zahl	Soll	Ist	setzt sich zusammen aus
24	Gesamtaufwand	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55 Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	IST: Grundstücke und Vorräte (UV) SOLL: Genussrechtskapital + Fremdkapital 2013
24	Eigenkapital ohne Agio abzüglich ausstehende Einzahlungen auf Genussrechte	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55 Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und Bericht über die Erstellung des Jahresberichts 2013	Gezeichnetem Kapital, Kapital- / Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn und Genussrechtskapital abzgl. ausstehende Einlagen des Genussrechtskapitals
24	Eigenkapital ohne Agio (gewichtet)	n.v.	von IMMOVATION "AG-Emissionen-Eigenkapital gewichtet.xlsx"	Summe der einzelnen gewichteten unterjährigen Einzahlungen von Anlegern anhand derer sich die Rendite berechnet
24	Fremdkapital (brutto)	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55 Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
		<b>seit Emission kumuliert 1 Tranche (2003 - 2012) Soll</b>	<b>seit Emission kumuliert 1 Tranche (2003 - 2013) 2. Auflage Soll</b>	<b>setzt sich zusammen aus</b>
25	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen und sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27,28	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen + sonstige Einnahmen
25	Tilgung gegenüber Kreditinstituten	n.v.	n.v.	Sonstige Einnahmen
25	Betriebsergebnis	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + sonstige betriebliche Erträge - Materialaufwand - Personalaufwand - Abschreibungen - sonstige betriebliche Aufwendungen
25	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27,28	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Grundausschüttung Genussrechtsinhaber oder Auszahlungen Genussrechtsinhaber + abzuführende KapSt und Soli für Genussrechtszinsen
25	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	n.v.	n.v.	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
25	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27,28	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand + Aufwendungen aus Verlustübernahme
25	davon Zinsen an Kreditinstitute	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Zinsen an Kreditinstitute - Genussrechtskapital
25	Liquiditätsreserve	n.v.	n.v.	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
25	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27,28	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute (leicht liquidierbare Kapitalanlagen)
25	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt 1. Tranche S.27,28	Emissionsprospekt 1. Tranche 2. Auflage S. 39	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
25	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	n.v.	n.v.	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum (gewichteten) Eigenkapital (ohne Agio)

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG (2/5)

Bericht Seite	Zahl	seit Emission kumuliert 2. Tranche (2009 - 2013)		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
25	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen und sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen + sonstige Einnahmen
25	Tilgung gegenüber Kreditinstituten	n.v.	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	Sonstige Einnahmen
25	Betriebsergebnis	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + sonstige betriebliche Erträge - Materialaufwand - Personalaufwand - Abschreibungen - sonstige betriebliche Aufwendungen
25	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Grundausschüttung Genussrechtsinhaber oder Auszahlungen Genussrechtsinhaber + abzuführende KapSt und Soli für Genussrechtszinsen
25	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	n.v.	AG-Emissionen Eigenkapital gewichtet	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
25	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand + Aufwendungen aus Verlustübernahme
25	davon Zinsen an Kreditinstitute	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Zinsen an Kreditinstitute - Genussrechtskapital
25	Liquiditätsreserve	n.v.	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
25	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute (leicht liquidierbare Kapitalanlagen)
25	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt 2. Tranche S. 55	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
25	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	n.v.	n.v.	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum (gewichteten) Eigenkapital (ohne Agio)

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG (3/5)

Bericht Seite	Zahl	seit Emission kumuliert 3. Tranche (2013)		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
25	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen und sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen + sonstige Einnahmen
25	Tilgung gegenüber Kreditinstituten	n.v.	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	Sonstige Einnahmen
25	Betriebsergebnis	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + sonstige betriebliche Erträge - Materialaufwand - Personalaufwand - Abschreibungen - sonstige betriebliche Aufwendungen
25	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Grundausschüttung Genussrechtsinhaber oder Auszahlungen Genussrechtsinhaber + abzuführende KapSt und Soli für Genussrechtszinsen
25	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	n.v.	AG-Emissionen Eigenkapital gewichtet	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
25	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand + Aufwendungen aus Verlustübernahme
25	davon Zinsen an Kreditinstitute	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Zinsen an Kreditinstitute - Genussrechtskapital
25	Liquiditätsreserve	n.v.	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
25	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute (leicht liquidierbare Kapitalanlagen)
25	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt 3. Tranche S. 100	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2005-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
25	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	n.v.	n.v.	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum (gewichteten) Eigenkapital (ohne Agio)

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG (4/5)

Bericht Seite	Zahl	2012		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
25	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen und sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen + sonstige Einnahmen
25	Tilgung gegenüber Kreditinstituten	n.v.	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Sonstige Einnahmen
25	Betriebsergebnis	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + sonstige betriebliche Erträge - Materialaufwand - Personalaufwand - Abschreibungen - sonstige betriebliche Aufwendungen +/- Erträge aus Beteiligungen +/- aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne
25	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Grundausschüttung Genussrechtsinhaber oder Auszahlungen Genussrechtsinhaber + abzuführende KapSt und Soli für Genussrechtszinsen
25	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 AG-Emissionen Eigenkapital gewichtet	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
25	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand + Aufwendungen aus Verlustübernahme
25	davon Zinsen an Kreditinstitute	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Zinsen an Kreditinstitute - Genussrechtskapital
25	Liquiditätsreserve	n.v.	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
25	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute (leicht liquidierbare Kapitalanlagen)
25	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
25	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum (gewichteten) Eigenkapital (ohne Agio)

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG (5/5)

Bericht Seite	Zahl	2013		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
25	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen und sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen + sonstige Einnahmen
25	Tilgung gegenüber Kreditinstituten	n.v.	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Sonstige Einnahmen
25	Betriebsergebnis	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + sonstige betriebliche Erträge - Materialaufwand - Personalaufwand - Abschreibungen - sonstige betriebliche Aufwendungen +/- Erträge aus Beteiligungen +/- aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne
25	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Grundausschüttung Genussrechtsinhaber oder Auszahlungen Genussrechtsinhaber + abzuführende KapSt und Soli für Genussrechtszinsen
25	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 AG-Emissionen Eigenkapital gewichtet	Auszahlung absolut an Genussrechtsinhaber im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
25	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand + Aufwendungen aus Verlustübernahme
25	davon Zinsen an Kreditinstitute	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Zinsen an Kreditinstitute - Genussrechtskapital
25	Liquiditätsreserve	n.v.	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
25	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute (leicht liquidierbare Kapitalanlagen)
25	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
25	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt 2. Tranche S.54	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum (gewichteten) Eigenkapital (ohne Agio)

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (1/3)

Bericht Seite	Zahl	Soll	Soll (84,1%)	Ist	setzt sich zusammen aus
31	Gesamtinvestition	Emissionsprospekt S.59	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	SOLL: lt. Prospekt IST: Anlagevermögen zu Herstellungskosten
31	Agio (5 %)	Emissionsprospekt S.8	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	lt. Prospekt / Bilanz
31	Eigenkapital ohne Agio	Emissionsprospekt S.93	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	SOLL: laut Prospekt IST: Kapital der Komplementärin + Kapitalkonto I&I der Kommanditisten
31	Fremdkapital (brutto)	Emissionsprospekt S.93	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
<b>seit Emission kumuliert</b>					
Bericht Seite	Zahl	Soll	84,10%	Ist	setzt sich zusammen aus
31	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
31	Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
31	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013 bzw. Erstellungsberichte der Jahresabschlüsse 2006-2013	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
31	Tilgung	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	lt. Tilgungsplan
31	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
31	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013, Geschäftsbericht 2013	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
31	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013, Geschäftsbericht 2013	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
31	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
31	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Zinsen an Kreditinstitute
31	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
31	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
31	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
31	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	84,1 % des ursprünglichen SOLL Wertes	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital



## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (2/3)

Bericht Seite	Zahl	2012		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
31	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
31	Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
31	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 bzw. Erstellungsbericht des Jahresabschlusses 2012	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
31	Tilgung	Emissionsprospekt S.61	Tilgungsplan	lt. Tilgungsplan
31	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
31	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012, Geschäftsbericht 2012	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
31	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012, Geschäftsbericht 2012	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
31	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
31	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Zinsen an Kreditinstitute
31	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
31	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
31	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
31	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (3/3)

Bericht Seite	Zahl	2013		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
31	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
31	<i>Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen</i>	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
31	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bzw. Erstellungsbericht des Jahresabschlusses 2013	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
31	Tilgung	Emissionsprospekt S.61	Tilgungsplan	lt. Tilgungsplan
31	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
31	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013, Geschäftsbericht 2013	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
31	Auszahlung in % des gewichteten Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013, Geschäftsbericht 2013	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital
31	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
31	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Zinsen an Kreditinstitute
31	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
31	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
31	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
31	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG (1/3)

Bericht Seite	Zahl	Soll	Ist	setzt sich zusammen aus
37	Gesamtinvestition	Emissionsprospekt S.59	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012-2013	SOLL: lt. Prospekt IST: Anlagevermögen zu Herstellungskosten
37	Agio (3 %)	Emissionsprospekt S.5	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012-2013	lt. Prospekt / Bilanz
37	Eigenkapital ohne Agio	Emissionsprospekt S.49	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012-2013	SOLL: laut Prospekt IST: Kapital der Komplementärin + Kapitalkonto I&II der Kommanditisten
37	Fremdkapital (brutto)	Emissionsprospekt S.61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
<b>seit Emission kumuliert</b>				
Bericht Seite	Zahl	Soll	Ist	setzt sich zusammen aus
37	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
37	Mietausfallwagnis	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013, Geschäftsbericht 2013	Mietausfall lt. Prospekt bzw. Jahresabschluss
37	Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
37	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013 bzw. Erstellungsberichte der Jahresabschlüsse 2006-2013	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
37	Tilgung	Emissionsprospekt S. 61	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	lt. Tilgungsplan
37	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
37	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
37	Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum Eigenkapital
37	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
37	davon Zinsen	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Zinsen an Kreditinstitute
37	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
37	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
37	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
37	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S. 61	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2006-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG (2/3)

Bericht Seite	Zahl	2012		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
37	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
37	Mietausfallwagnis	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012, Geschäftsbericht 2012	Mietausfall lt. Prospekt bzw. Jahresabschluss
37	<i>Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen</i>	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012, Geschäftsbericht 2012	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
37	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
37	Tilgung	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	lt. Tilgungsplan
37	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
37	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
37	Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum Eigenkapital
37	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
37	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Zinsen an Kreditinstitute
37	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
37	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
37	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
37	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.60	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG (3/3)

Bericht Seite	Zahl	2013		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
37	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
37	Mietausfallwagnis	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013, Geschäftsbericht 2013	Mietausfall lt. Prospekt bzw. Jahresabschluss
37	<i>Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen</i>	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013, Geschäftsbericht 2013	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
37	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 bzw. Erstellungsbericht des Jahresabschlusses 2013	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
37	Tilgung	Emissionsprospekt S.61	Tilgungsplan	lt. Tilgungsplan
37	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
37	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
37	Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum Eigenkapital
37	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
37	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Zinsen an Kreditinstitute
37	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
37	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
37	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
37	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.61	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

# Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (1/3)

Bericht Seite	Zahl	Soll	Ist	setzt sich zusammen aus
43	Gesamtinvestition	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2011-2013	SOLL: lt. Prospekt IST: Anlagevermögen zu Herstellungskosten
43	Agio (5 %)	Emissionsprospekt S.5	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2011-2013	lt. Prospekt / Bilanz
43	Eigenkapital ohne Agio	Emissionsprospekt S.52	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2011-2013	SOLL: laut Prospekt IST: Kapital der Komplementärin + Kapitalkonto I&II der Kommanditisten
43	Fremdkapital (brutto)	Emissionsprospekt S.52	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2011-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bericht Seite	Zahl	Soll	seit Emission kumuliert Ist	setzt sich zusammen aus
43	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
43	Mietausfallwagnis	Emissionsprospekt S.66	keine Informationen verfügbar	Mietausfall lt. Prospekt bzw. Jahresabschluss
43	Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.66	keine Informationen verfügbar	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
43	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
43	Tilgung	Emissionsprospekt S.66	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	lt. Tilgungsplan
43	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
43	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
43	Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum Eigenkapital
43	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
43	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Zinsen an Kreditinstitute
43	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
43	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
43	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
43	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.66	Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2010-2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (2/3)

Bericht Seite	Zahl	2012		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
43	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
43	Mietausfallwagnis	Emissionsprospekt S.66	keine Informationen verfügbar	Mietausfall lt. Prospekt bzw. Jahresabschluss
43	Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.66	keine Informationen verfügbar	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
43	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
43	Tilgung	Emissionsprospekt S.66	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	lt. Tilgungsplan
43	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
43	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
43	Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum Eigenkapital
43	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
43	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Zinsen an Kreditinstitute
43	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
43	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
43	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
43	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital

## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (3/3)

Bericht Seite	Zahl	2013		setzt sich zusammen aus
		Soll	Ist	
43	Erlöse inkl. Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Erlöse inkl. Nettomieteinnahmen
43	Mietausfallwagnis	Emissionsprospekt S.66	keine Informationen verfügbar	Mietausfall lt. Prospekt bzw. Jahresabschluss
43	Mietausfall in % von Netto-Mieteinnahmen	Emissionsprospekt S.66	keine Informationen verfügbar	Mietausfall im Vergleich zu den Netto-Mieteinnahmen
43	Sonstige Einnahmen	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Sonstige Einnahmen + Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzvermögens
43	Tilgung	Emissionsprospekt S.66	Tilgungsplan aus Unternehmensinformationen	lt. Tilgungsplan
43	Liquiditätsergebnis vor Auszahlung	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve + Ausschüttung an Kommanditisten bzw. Ausschüttung an Kommanditisten + Kassabestand
43	Auszahlung absolut	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Grundausschüttung Kommanditisten oder Auszahlungen Kommanditisten + abzuführende KapSt und Soli
43	Auszahlung in % des Eigenkapitals ohne Agio (gewichtet)	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Auszahlung absolut an Kommanditisten im Verhältnis zum Eigenkapital
43	Ausgaben ohne Tilgung	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Materialaufwand + Personalaufwand + sonstiger betrieblicher Aufwand + Zinsaufwand
43	davon Zinsen	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Zinsen an Kreditinstitute
43	Liquiditätsreserve	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Liquiditätsreserve lt. Bilanz
43	Stand des Fremdkapitals	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
43	Steuerliches Ergebnis	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz
43	Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals ohne Agio	Emissionsprospekt S.66	Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013	Steuerliches Ergebnis lt. Bilanz im Verhältnis zum Eigenkapital



## Quellen und Zusammensetzung der Zahlen der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

Der „Exkurs: SOLL-IST-Vergleich der Liquiditätsrechnung“ basiert zur Gänze auf unternehmensinternen Zahlen.