**Wertpapier-Informationsblatt (WIB) nach § 4 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) für die Schuldverschreibung „IMMOVATION-Anleihe 2025/01“ der IMMOVATION Immobilien Handels AG („Emittentin")**

**Warnhinweis: Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

**Stand des WIB: 10.12.2024** **Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des WIB: 0**

**1 Art des Wertpapiers, Bezeichnung, Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)**

Schuldverschreibung, „IMMOVATION-Anleihe 2025/01“, DE000A4DE172

**2 Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte**

**Funktionsweise >** Die den Anlegern angebotene Schuldverschreibung „IMMOVATION-Anleihe 2025/01“ im Gesamtnennbetrag von Euro 8 Mio. (in Worten: acht Millionen Euro) ist in 8.000 Teil-Schuldverschreibungen (im Folgenden „***IHS***“ genannt) im Nennbetrag von je Euro 1.000,- eingeteilt. Die IHS werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde ohne Globalzinsschein und/oder Globalausschüttungsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG hinterlegt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Wertpapieren erfüllt sind. Die Wertpapiere begründen unmittelbare, untereinander gleichrangige und gleichberechtigte Geldforderungen schuldvertraglicher Art gegenüber der Emittentin mit fixem Zins.

**Rechte >** Laufzeit: Die Laufzeit der IHS beginnt am 02.01.2025 und endet am 31.12.2030. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der IHS (z.B. bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger, wesentlicher Vertragspflichtverletzung) bleibt hiervon unberührt. Vorzeitige Tilgung: Die Emittentin ist jederzeit innerhalb einer Frist von 30 und höchstens 60 Tagen berechtigt die Schuldverschreibung vorzeitig zu tilgen, wenn und soweit der Gesamtnennbetrag der zur Rückzahlung ausstehenden Teilschuldverschreibungen, die nicht von der Emittentin und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen gehalten werden, unter den Betrag von 25,000% des ursprünglich eingezahlten Gesamtnennbetrages während der Laufzeit fällt, so dass sämtliche künftigen Leistungsversprechen, z.B. Zahlung von Zinsen, der Emittentin mit Rückzahlung der Schuldverschreibung erlöschen. Rückzahlung, Verlustbeteiligung: Die Rückzahlung erfolgt am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf zum Nennbetrag. Es besteht keine Verlustbeteiligung dergestalt, dass der Anleger an den Verlusten der Emittentin teilnimmt und sich der Rückzahlungsbetrag mindert. Das allgemeine Emittentenrisiko bleibt davon unberührt. Zinsen: Die IHS wird bezogen auf den Gesamtnennbetrag mit 6,00% p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich spätestens am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende einer jeden Zinsperiode zu zahlen. Die erste Zinsperiode beginnt am 02.01.2025 und endet am 31.12.2025. Jede weitere Zinsperiode beginnt 01.01. und endet am 31.12 desselben Kalenderjahres. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act. Die Verzinsung endet mit Ende der Laufzeit. Der Anleger hat grundsätzlich Stückzinsen zu leisten, wenn der Erwerb der IHS nach Beginn der Laufzeit (02.01.2025) erfolgt. Anfängliche Zahlstelle, d.h. ab Beginn der Laufzeit, ist das Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft mit Sitz in Göppingen; die Benennung weiterer und/oder einer anderen Zahlstelle(n) ist zulässig, aber nicht beabsichtigt. Übertragbarkeit: Die IHS sind frei übertragbar, indem der übertragende Inhaber eine bestimmte Anzahl seiner Miteigentumsanteile an der Globalurkunde auf den übernehmenden Inhaber überträgt. Eine Abtretung der Rechte und Pflichten eines Inhabers aus der IHS ohne gleichzeitige Übertragung der entsprechenden Anzahl von Wertpapieren ist unzulässig und damit im Verhältnis zur Emittentin unwirksam. Handelbarkeit: Es ist eine Börsennotierung im Open Market Frankfurt (Freiverkehr) vorgesehen. Das Wertpapier wird zum Stand des WIB an keiner Börse gehandelt. Eine Notierungsaufnahme würde bedeuten, dass die IHS erstmalig in einem bestimmten Marktsegment an einer Börse handelbar ist, so dass eine Veräußerung oder Erwerb darüber möglich wären. Gläubigerversammlung: Mit dem Wertpapier ist das Recht zur Einberufung einer Gläubigerversammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz verbunden. Die Inhaber können nach Maßgabe der Bestimmungen des zweiten Abschnitts des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Wertpapierbedingungen beschließen, wobei jede erste Beschlussfassung ausschließlich im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung erfolgen kann. Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Emittentin. Anleger können zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter bestellen.

**3 Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit**

Anbieterin und Emittentin ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel (Geschäftsanschrift: Brandenburger Straße 11, 34131 Kassel), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der HRB 6062 (auch „***Anbieterin***“ und/oder „***Emittentin***“ genannt), vertreten durch ihren Vorstand Lars Bergmann.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist die Leitung sowie das Eingehen, Halten, Verwalten und Verkaufen von Beteiligungen an Unternehmen, die unter anderem in den Bereichen Baubetreuung und Bauträger sowie Erbringung von Tätigkeiten im Sinne von § 34c GewO, der Errichtung, Sanierung, Projektierung, dem An- und Verkauf sowie der Verwaltung von Immobilien und deren Versorgung mit Energie sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften und die Übernahme von Betriebsführungs- und Managementaufgaben für die Beteiligungsgesellschaften. Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin ist die Projektierung und der Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen sowie der An- und Verkauf von Immobilien und Vermittlung von Finanzierungen. Die Emittentin agiert als eine Holding, übt schwerpunktmäßig mit den Tochtergesellschaften Immokles AG und Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim GmbH das operative Geschäft im Bundesgebiet aus und hält 100% der Geschäftsanteile an insgesamt acht Tochtergesellschaften, mit denen sie jeweils Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen hat.

**Identität eines etwaigen Garantiegebers einschließlich seiner Geschäftstätigkeit**

Ein Garantiegeber existiert nicht.

**4 Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken**

Im Folgenden können nur die wesentlichen mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken dargestellt werden. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken mehrerer nachfolgend beschriebener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre Zins- und/oder Rückzahlungsverpflichtungen aus der gegenständlichen Schuldverschreibung gegenüber den Anlegern zu bedienen. Im ungünstigsten Fall kann es zur Insolvenz der Emittentin und damit zum Totalverlust des vom Anleger investierten Kapitals und/oder der Zahlungsansprüche kommen.

**Wesentliche wertpapierbezogene Risiken**

- Keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte: Die gegenständliche Schuldverschreibung begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewährt den Anlegern keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Hauptversammlung und Leitung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausüben. Es können beispielsweise in der Hauptversammlung Beschlüsse getroffen werden, die sich als nachteilig für den einzelnen Anleger darstellen.
- Platzierungsrisiko: Für die Platzierung der angebotenen IHS werden konzerninterne Vertriebspartner beauftragt. Platzierungsgarantien bestehen nicht. Insoweit besteht für die IHS ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass die IHS nicht vollständig oder nur in einem geringen Umfang gezeichnet und eingezahlt wird, der die geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses und dadurch die erwarteten Erträge ggf. unrealisierbar macht.

- Bindungsdauer: Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der angebotenen IHS unterliegt einer Bindungsdauer bis zum 30.12.2030. Eine vorzeitige Veräußerung der IHS ist grundsätzlich möglich. Diese ist jedoch stark eingeschränkt, da die Schuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Es ist jedoch eine Börsennotierung im Open Market Frankfurt (Freiverkehr) vorgesehen. Bei Anlegern, die während der Laufzeit ihre IHS verkaufen möchten, besteht das Risiko, dass ihre IHS nicht oder zu einem aus Sicht der Anleger geringen Marktpreis verkauft werden können. Darüber hinaus kann der Marktpreis bei einem freihändigen Verkauf auch von dem allgemeinen Kapitalmarktzinsniveau abhängig sein. Als Folge kann der Anleger einen geringeren Marktpreis als den Nennwert oder den voraussichtlichen Rückzahlungsbetrag erzielen. Im Falle einer Kündigung durch die Emittentin besteht das Risiko, dass die Anleger ihren jeweiligen Anlagebetrag nicht anderweitig erfolgreich anlegen und dadurch die erwarteten Erträge nicht mehr realisieren können.

**Wesentliche emittentenbezogene Risiken**

- Emittenten- und Liquiditätsrisiko: Die Rückzahlung der IHS sowie Zinszahlungen hängen unmittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität der Emittentin und mittelbar vom wirtschaftlichen Erfolg sowie der Liquidität ihrer verbundenen Unternehmen ab. Zu den verbundenen Unternehmen gehören mehrere mit der Emittentin verbundene Gesellschaften, darunter Tochtergesellschaften und deren Projektgesellschaften („***Immobilienprojektgesellschaften***"). Die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen bilden die IMMOVATION-Unternehmensgruppe. Der wirtschaftliche Erfolg und die Liquidität der IMMOVATION-Unternehmensgruppe hängen wiederum vom wirtschaftlichen Erfolg der Geschäftstätigkeiten der einzelnen Unternehmen ab. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe umfasst hauptsächlich die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes, angefangen vom Objekt-Research und –Ankauf, der Konzeption, der Realisierung und dem Management von Immobilien-Projekten über die Immobilien-Verwaltung bis hin zum Verkauf der Objekte. Sollte der wirtschaftliche Erfolg einer oder mehrerer dieser Bereiche ausbleiben, kann dies signifikante negative Auswirkungen auf die Emittentin sowie anderer gruppenangehöriger Unternehmen und somit auch auf die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger haben.
- Geschäftstätigkeitsrisiken, Immobilienmarktrisiken: Da sowohl die Emittentin als auch ihre verbundenen Immobilienprojektgesellschaften am Immobilienmarkt tätig sind, können sich branchenspezifische Risiken dadurch ergeben, dass keine geeigneten Immobilienprojekte zur Verfügung stehen, in die die Emittentin sowie die verbundenen Immobilienprojektgesellschaften investieren können, z.B. aufgrund einer angespannten Angebotslage und Wettbewerbssituation am Immobilienmarkt. Es besteht weiter das Risiko, dass sich der Markt für Immobilien preislich so entwickelt, dass für die Emittentin sowie die verbundenen Immobilienprojektgesellschaften eine Investition nicht (mehr) sinnvoll ist. Während die Emittentin die Immobilien bspw. im Bestand hält, besteht das Risiko erheblich steigender Unterhalts-/Sanierungskosten. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass die Emittentin im Falle der Notwendigkeit der Verwertung einer Bestandsimmobilie diese nur unter dem Erwerbspreis veräußern kann. Weiter besteht das Risiko, dass die Erträge aus Immobilienobjekten (Mieten, Pachten, Verkaufserlöse) sich negativ entwickeln, sodass die Emittentin keine ausreichenden Einnahmen hieraus mehr generieren kann. Bei Eintritt eines oder mehrerer Risiken kann es zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen bei der Emittentin sowie den verbundenen Immobilienprojektgesellschaften kommen. Dies wiederum kann zu geringeren Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen.
- Fremdfinanzierungsrisiko/Zinsänderungsrisiko: Die Emittentin sowie die verbundenen Immobilienprojektgesellschaften finanzieren sich teils über die Begebung von Wertpapieren am Kapitalmarkt sowie teils über Bankkredite. Geänderte Konditionen der Fremdkapitalaufnahme, vor allem höhere Zinssätze und/oder die restriktivere Vergabe von Krediten, können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie der Immobilienprojektgesellschaften haben. Dies wiederum kann zu geringeren Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen.
- Sicherheitenrisiko: Da die Emittentin Immobilien sowie die verbundenen Immobilienprojektgesellschaften (teilweise) mit Bankkrediten finanzieren, sind sie verpflichtet, Grundschulden zugunsten der finanzierenden Bank auf das Grundstück der Immobilie einzutragen oder Bürgschaften zu gewähren. Insbesondere, wenn die Verwertung einer Immobilie verhältnismäßig kurz nach deren Erwerb erfolgt bzw. erfolgen muss, besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös nicht alle Verbindlichkeiten abdeckt und insbesondere die zur Absicherung der Immobilienfinanzierung gegebenen Sicherheiten nicht ausreichen, um alle Verbindlichkeiten zu decken. Dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben und somit zu geringeren oder gänzlich ausfallenden Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.
- Höhere Gewalt: Höhere Gewalt (z.B. Pandemie, Krieg, Umweltkatastrophen) kann über einen längeren Zeitraum anhalten und zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation oder einzelner Bereiche kann wiederum das Risiko des teilweisen oder vollständigen Ausfalls oder der Insolvenz bestimmter Unternehmen erhöhen, Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. Dies kann unter anderem zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Mietzahlungen und/oder Verkaufserlösen führen. Beispielsweise kann im Falle der Insolvenz eines Mieters die Nachvermietung der Immobilien möglicherweise nur zu schlechteren Konditionen, nach längerem Leerstand oder überhaupt nicht erfolgen. In der Folge könnte ein möglicher Verkauf der Immobilien nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation oder einzelner Bereiche können ebenso zu steigenden Zinssätzen im Zusammenhang mit einer etwaigen Fremdfinanzierung einer Immobilie, sowie zu einer Deflation oder steigenden Inflation führen und das Rechtsänderungsrisiko (Risiko eines Verlustes aufgrund neuer Gesetze oder Vorschriften, einer nachteiligen Änderung bestehender Gesetze oder Vorschriften beziehungsweise deren Interpretation oder Anwendung durch Gerichte) erhöhen. Künftige Ereignisse höherer Gewalt könnten solche oder vergleichbare oder noch schwerwiegendere wirtschaftliche und sonstige Folgen haben. All dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin sowie der verbundenen Immobilienprojektgesellschaften haben und somit zu geringeren oder gänzlich ausfallenden Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.
- Insolvenzrisiko: Wirtschaftlich negative Entwicklungen der Geschäftstätigkeit können zur Insolvenz führen. Im Fall einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und/oder der verbundenen Immobilienprojektgesellschaften ist nicht ausgeschlossen, dass der Insolvenzverwalter etwaig geleistete Zahlungen von den Anlegern zurückfordert. Dies wiederum kann zu geringeren Zins- und/oder Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen.
- Interessenkonflikte: Wegen der teilweise bestehenden Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art dahingehend, dass der Vertrieb über die iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH abgewickelt wird, bei der der Vorstand der Emittentin, Herr Lars Bergmann, gleichzeitig Geschäftsführer der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH ist und darüber hinaus die Emittentin sowohl an der iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH (zu 100%) als auch an allen Immobilienprojektgesellschaften (zu je 100%) beteiligt ist und mit diesen Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen hat. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass der Vorstand der Emittentin bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben und zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen, was für den Anleger wiederum zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen kann.

**5 Verschuldungsgrad der Emittentin**

Der auf Grundlage des letzten festgestellten Jahresabschlusses 2023 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 17,71%.

**6 Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen**

Die Emittentin ist von der Entwicklung des bundesweiten Immobilienmarktes abhängig, weil sie ihrer Geschäftstätigkeit entsprechend in Immobilienprojekte investiert und hieraus Rückflüsse aus Miete und/oder Verkauf erwirtschaftet. Folglich hängt die wirtschaftlich erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin von Erträgen ihrer Immobilien und der damit einhergehenden Nachfrage nach Immobilien ab. Die nachfolgend dargestellten Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge hängen damit von Immobilienmarktbedingungen ab. Hierzu gehören preisbestimmende Faktoren wie die Angebotslage und Wettbewerbssituation am Immobilienmarkt, Ent-

wicklung der Immobilien(miet)preise, das Wirtschaftswachstum, die Inflation, die Zinsentwicklung, die Kaufbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Entwickelt sich in Abhängigkeit von der Entwicklung des Immobilienmarktes die Geschäftstätigkeit der Emittentin neutral oder positiv, erhält der Anleger die ihm zustehenden Zinsen und die Rückzahlung zum Nennbetrag. Bei negativer Entwicklung des Immobilienmarktes ist es wiederum möglich, dass der Anleger einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsansprüche sowie die Rückzahlung zum Nennbetrag nicht erhält.

**Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die Erträge:**

- Bei für den Anleger positiver Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der o.g. preisbestimmenden Faktoren:

  Rückzahlung des eingesetzten Kapitals erfolgt zu 100% des Nennbetrages, da eine Verlustbeteiligung nicht stattfindet, und die Zinsansprüche können vollständig bedient werden.

- Bei für den Anleger neutraler Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der o.g. preisbestimmenden Faktoren:

  Rückzahlung des eingesetzten Kapitals erfolgt zu 100% des Nennbetrages, da eine Verlustbeteiligung nicht stattfindet, und die Zinsansprüche können vollständig bedient werden.

- Bei für den Anleger negativer Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der o.g. preisbestimmenden Faktoren:

  Das Wertpapier unterliegt keiner Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Vermögens bis hin zum Verlust der Zinsansprüche und des Rückzahlungsanspruches kommen.

## 7 Kosten und Provisionen

**Kosten für den Anleger:**

Die Ausgabe der IHS erfolgt jeweils zu 100% des Nennbetrags von Euro 1.000,-. Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben. Der Anleger hat grundsätzlich Stückzinsen [= (Nennwert x Zinssatz x Zinstage) / (365 bzw. 366 x 100)] zu leisten, wenn der Erwerb der IHS nach Beginn der Laufzeit (d.h. nach dem 02.01.2025) erfolgt. Die Stückzinsen werden von der Emittentin berechnet. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Emittentin keine Aussage getroffen werden.

**Kosten für die Emittentin:**

Die vom Platzierungserfolg abhängigen Vertriebskosten betragen 5,0% des eingezahlten Emissionsvolumens und somit Euro 400.000,- und werden an die Anlagevermittlerin iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH gezahlt. Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen die einmaligen Kosten für die Konzeption des Wertpapiers einschließlich der im Rahmen des Angebots notwendigen Emissionsunterlagen in Höhe von Euro 4.000,- zzgl. 19% USt, (= Euro 4.760,- brutto). Des Weiteren fallen Gebühren für die Hinterlegung des Wertpapier-Informationsblatts bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Zwecke der Gestattung seiner Veröffentlichung in Höhe von Euro 5.923,- an. Die kalkulierten Clearingkosten für die IHS (Abwicklung von Zahlungen und Girosammelverwahrung) betragen während der Laufzeit insgesamt Euro 29.200,- zzgl. 19% USt. (= Euro 34.748,- brutto). Insgesamt betragen die Kosten für die Emittentin somit Euro 445.431,-.

## 8 Angebotskonditionen, Emissionsvolumen

Emissionsvolumen: Euro 8.000.000,- Nennbetrag: Euro 1.000,- Angebotszeitraum/-verfahren: Die Schuldverschreibung der IMMOVATION Immobilien Handels AG kann in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und erworben werden. Die IHS wird voraussichtlich vom 02.01.2025 bis zum 31.12.2025 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der vorherigen Vollplatzierung) bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Laufzeit der IHS beginnt mit der Begebung (02.01.2025) und endet am 31.12.2030. Die IHS wird bezogen auf den Gesamtnennbetrag mit 6,00% p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich spätestens am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende einer jeden Zinsperiode fällig, wobei die erste Zinsperiode am 02.01.2025 beginnt und am 31.12.2025 endet. Jede weitere Zinsperiode beginnt 01.01. und endet am 31.12. desselben Kalenderjahres. Die Emittentin verpflichtet sich, dem Anleger die IHS zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zurückzuzahlen. Die Zeichnung der IHS wird ausschließlich über die zur IMMOVATION-Unternehmensgruppe gehörende iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH erfolgen, die im Besitz einer Erlaubnis gemäß § 15 WpIG zur Anlageberatung und Anlagevermittlung ist. Die angebotene Schuldverschreibung wird ausschließlich im Wege der Anlageberatung oder Anlagevermittlung über die iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH vermittelt, die als Wertpapierdienstleistungsunternehmen gemäß § 6 WpPG rechtlich verpflichtet ist, die Einzelanlageschwellen für nicht qualifizierte Anleger zu prüfen. Der Zeichnungsschein ist erhältlich unter: www.immovation-ag.de/download-center. Das Angebot in anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union bliebt vorbehalten.

## 9 Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses

Der voraussichtliche Nettoemissionserlös in Höhe von Euro 7.554.569,- für die Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums, insbesondere für den Ausbau des Wohngebäude-Portfolios in Deutschland, Zwischenfinanzierung der Bautätigkeit bis zur Vermietung der Objekte (z.B. Immobilien-Projekt Seeviertel, Salzgitter / Immobilien-Projekt Königswinkel, Schongau / Immobilienprojekt Schweizer Bau, Backnang) und Digitalisierung im Immobilienbereich (z.B. Smart Home, Prozessoptimierung durch Einsatz digitaler Technologien, klimaneutrale Wärmeversorgung, etc.) verwendet.

**Hinweise gem. § 4 Abs. 5 WpPG:**

**BaFin:** Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

**Wertpapierprospekt:** Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin des Wertpapiers.

**Jahresabschluss:** Der letzte Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird zur kostenlosen Ausgabe bei der Emittentin, Brandenburger Straße 11, 34131 Kassel, bereitgehalten und ist unter www.unternehmensregister.de (Bundesanzeiger) abrufbar.

**Haftung:** Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.