

# Kiemelt információkat tartalmazó dokumentum

## Cél

Ez a dokumentum tájékoztatja Önt az erre a befektetési termékre vonatkozó kiemelt információkról. Az információközlést nem írja elő jogszabály, célja, hogy az Ön segítségére legyen e termék jellegének, kockázatainak, költségeinek és az azzal elérhető lehetséges nyereségnek és veszteségnek a megértésében, valamint a termék más termékekkel való összehasonlításában.

## Termék

### A termék neve: IMMOVATION-Anleihe 2026/02

A termék előállítója: IMMOVATION Immobilien Handels AG, Deutschland, Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel  
ISIN: **DE000A46Z940**

Az előállító weboldala: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)

A KID készítésének dátuma: 2026.03.19.

**Ön olyan terméket készül megvásárolni, mely összetett és megértése nehéz lehet.**

## Milyen termékről van szó?

**Típusa:** A termék nyilvánosan kibocsátott, fedezetlen kötvény, amelyet egy németországi rezidens gazdasági társaság, az IMMOVATION Immobilien Handels AG, székhelye Kassel (székhelyének címe: Brandenburger Strasse 11., 34131 Kassel), a Kasseli Törvényszék kereskedelmi nyilvántartásában 6062-es cégjegyzékhirdetmény-szám alatt bejegyezve) bocsátott ki.

A termék a Német Szövetségi Köztársaság területén nyilvános ajánlat, jegyzés keretében forgalmazható és megvásárolható. A Megbízó és végrehajtó partner rendelkezik mindazokkal az engedélyekkel, amelyek alapján a jegyzést, vételi megbízást a fentiek szerint jogszerűen teljesítheti.

**Célok:** A kötvényes évente kamatfizetésre, valamint lejáratkor a tőke visszafizetésére jogosult. Az éves kamat 6,25%. Az első kamatfizetés 2027. február 28-án esedékes. Ezt követően a kamatfizetésre minden naptári év február 28-án vagy 29-én kerül sor. Az utolsó kamatfizetés a kötvény lejáratkor esedékes.

A Kibocsátó a lejárat napján visszaváltási összeget fizet a kötvényeseknek. A lejárat napja 2032. február 28. A Kibocsátó ugyanakkor jogosult rendkívüli helyzetben felmondani a kötvényt. Ilyen rendkívüli helyzetnek minősül, ha a kötvény értéke az eredeti kibocsátási összeg 25%-ig csökken. A kötvényesnek a Kibocsátóval szembeni követelése a Kibocsátó vagyonának felszámolásából származó bevételre korlátozódik.

A kötvény névértéke 1.000 EUR. A minimális befektetési összeg a jegyzési eljárás során 30.000,- EUR, a másodpiacon való forgalmazás során 1.000,- EUR.

### Megcélzott befektetői kör:

A terméket olyan befektetőknek ajánljuk, akik az alábbi összes feltételnek megfelelnek:

1. megalapozott befektetési döntést tudnak hozni átfogó ismereteik, a termék, valamint annak kockázatai és előnyei megértése alapján, illetve a hasonló piaci hatásoknak kitett termékekbe történő számos befektetéseikből és/vagy ilyen termékek tartásából származó tapasztalatuk alapján;
2. rendelkeznek a termékre vonatkozó tartási időszaknak megfelelő befektetési időtávval, és megértették, hogy a termékből származó követelés a futamidő lejáratá előtt esedékessé válhat;
3. elfogadják annak a kockázatát, hogy a Kibocsátó nem tud eleget tenni a fizetési kötelezettségeinek, valamint képesek elviselni befektetésük teljes elvesztését;

4. hajlandóak a közepes szintű kockázatot vállalni, annak érdekében, hogy olyan lehetséges hozamra tegyenek szert, mely az alábbi kockázati mutatóban foglaltaknak megfelel; és
5. szakmai tanácsadást vesznek igénybe.

## Milyen kockázatai vannak a terméknek, és mit kaphatok cserében?

Kockázati mutató:

| 1   | 2 | 3 | 4                 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|-------------------|---|---|---|
| ←   |   |   | →                 |   |   |   |
| alacsonyabb kockázat  |   |   | magasabb kockázat |   |   |   |
| <p><b>A kockázati mutató feltételezi, hogy Ön lejáratig megtarja a terméket. Előfordulhat, hogy futamidő közben Ön nem tudja eladni a termékét, vagy olyan áron kell azt eladnia, amely jelentősen befolyásolja, hogy Ön mekkora összeget kap vissza.</b></p> |   |   |                   |   |   |   |

Az összesített kockázati mutató iránymutatást ad e termék más termékekhez viszonyított kockázati szintjéről. Azt mutatja meg, hogy a termék milyen valószínűséggel fog pénzügyi veszteséget okozni a piacok mozgása miatt, vagy azért, mert nem tud az Ön részére teljesíteni. Ezt a terméket a 7 osztály közül az 4. osztályba soroltuk, amely közepes kockázati osztály. Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket közepes szintre sorolja, tekintettel arra, hogy a rossz piaci feltételek hatással lehetnek a Kibocsátó azon képességére, hogy teljesítsen az Ön irányába.

Ön az értékpapír megvásárlásával a Kibocsátó részére nyújt pénzkölcsönt, így kizárólag a Kibocsátó vagyonával szemben tud igényt érvényesíteni. A Kibocsátó egy olyan gazdasági társaság, amely németországi ingatlanok megvásárlásával, üzemeltetésével, bérbeadásával, fejlesztésével és értékesítésével foglalkozik. A Kibocsátó teljesítése, valamint a teljesítésre irányuló képessége az üzleti működésének eredményességétől függ. A Kibocsátó üzleti működésének eredményessége szorosan összefügg a németországi gazdasági környezet, és különösen az ottani ingatlanpiac állapotával.

Bár a Kibocsátó a terméket a kibocsátási időszak lejáratát, legkésőbb 2027. február 28-át követően szabályozott piacra kívánja bevezetni, árjegyzési kötelezettséget nem vállal, így elképzelhető, hogy a kötvény annak futamideje alatt nem lesz likvid. Ezzel összefüggésben felmerülhet, hogy Ön a kötvényt nem tudja könnyen, vagy olyan hozammal értékesíteni, mint más olyan hasonló, terméket, amely fejlett piaccal rendelkezik.

Ha a Kibocsátó nem képes teljesíteni az Önnek járó kifizetést, Ön elveszítheti a teljes befektetését.

## Teljesítmény forgatókönyvek

| Befektetés 100.000 EUR          |  | 1 év után | 3 év után | Lejárat után |
|---------------------------------|--|-----------|-----------|--------------|
| <b>Stressz forgatókönyv</b>     | <b>Visszakapott összeg költségek levonása után</b> | € 50,000  | € 65,000  | € 82,000     |
|                                 | Éves átlagos hozam                                 | -50.00 %  | -15.00 %  | -3.00 %      |
| <b>Kedvezőtlen forgatókönyv</b> | <b>Visszakapott összeg költségek levonása után</b> | € 93,000  | € 93,000  | € 93,000     |
|                                 | Éves átlagos hozam                                 | -7.00 %   | -2.33 %   | -1.17 %      |
| <b>Mérsékelt forgatókönyv</b>   | <b>Visszakapott összeg költségek levonása után</b> | € 106,250 | € 118,750 | € 137,500    |
|                                 | Éves átlagos hozam                                 | 6.25 %    | 6.25 %    | 6.25 %       |
| <b>Kedvező forgatókönyv</b>     | <b>Visszakapott összeg költségek levonása után</b> | € 106,250 | € 118,750 | € 137,500    |
|                                 | Éves átlagos hozam                                 | 6.25 %    | 6.25 %    | 6.25 %       |

Ez a táblázat bemutatja, hogy mennyi pénzt kaphat vissza a termék lejáratáig, különböző forgatókönyvek szerint, feltételezve, hogy 100.000 EUR-t fektet be. A bemutatott forgatókönyvek szemléltetik, hogy befektetése hogyan teljesíthet. Összehasonlíthatja őket más termékek forgatókönyveivel. A bemutatott forgatókönyvek a jövőbeli teljesítmény múltbeli, a befektetés értékének változására vonatkozó tényeken alapuló becslését jelentik, és nem szolgálnak pontos mutatóként. Az Ön által kapott összeg a piac teljesítményétől és attól függően változik, hogy Ön meddig tartja meg a terméket. A stressz forgatókönyv bemutatja, hogy szélsőséges piaci körülmények esetén mekkora

összeget kaphat vissza, de nem veszi figyelembe azt az esetet, amikor a pénzügyi eszköz kibocsátója fizetéseképtelenné válik. A bemutatott számadatok magukban foglalják magának a terméknek az összes költségét, de előfordulhat, hogy nem tartalmazzák az összes olyan költséget, amelyet Ön az értékpapírok tartásáért számlavezetőjének fizet. A számadatok nem veszik figyelembe az Ön személyes adóügyi helyzetét, amely szintén befolyásolhatja az Ön által visszakapott összeg nagyságát.

## Mi történik, ha a Kibocsátó nem tud fizetni?

---

A Kibocsátó fizetéseképtelenné válása miatt Önt pénzügyi veszteség érheti. Az ilyen veszteséget nem fedezi semmilyen befektetői kártalanítási- vagy garanciarendszer.

## Milyen költségek merülnek fel?

---

A hozamcsökkenés (Reduction in Yield, RIY) megmutatja, hogy az Ön által fizetett teljes költség milyen hatással lesz az Ön által elérhető befektetési hozamra. A teljes költség figyelembe veszi az egyszeri, a folyó és a járulékos költségeket.

Az itt bemutatott összegek magának a terméknek a kumulatív költségei a termék lejáratáig. Tartalmazzák a korai kilépés potenciális szankcióit. A számadatok azon a feltételezésen alapulnak, hogy Ön 100 000 EUR-t fektet be. A számadatok becslések, és a jövőben változhatnak.

| 100.000,- EUR befektetett összeg | 2032. február 29.<br>(ajánlott tartási időszak) |
|----------------------------------|---|
| Összes költség                   | 0,00 EUR  |
| Hozamra gyakorolt hatás (RIY)    | 0,00 %  |

A terméket Önnek értékesítő vagy arról Önnek tanácsot adó személy egyéb költségeket is felszámíthat. Ebben az esetben az adott személy tájékoztatja Önt ezekről a költségekről, és bemutatja, hogy az összes költség idővel milyen hatással lesz az Ön befektetésére.

## Meddig tartsam meg a terméket, és hogyan juthatok korábban a pénzemhez?

---

A kötvény futamideje a lejárat napjáig tart, kivéve, ha a kötvényes vagy a Kibocsátó rendkívüli körülmények miatt felmondja a kötvényt. A kötvényes, nyomós okból rendkívüli felmondással, a Kibocsátónak címzett ajánlott levél útján megszüntetheti a kötvényt. Ilyen esetben külön díj vagy büntetés alkalmazására nem kerül sor. A lehetséges másodpiaci árfolyam a lejárat előtt ingadozhat, ami veszteséget eredményezhet.

## Hogyan tehetek panaszt?

---

Termékkel kapcsolatos panasz esetén, kérjük vegye fel a kapcsolatot MMOVATION Immobilien Handels AG, Deutschland, Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel, telefonon: +49 561/81 61 94-0, e-mail útján: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

## További fontos információk

---

A kötvényre és valamennyi abból fakadó kötelezettségre a német jog az irányadó.

A kötvényeket dematerializált formában állítják elő.

Az értékpapírra, különösen a termék jellemzőire és a befektetéssel kapcsolatos kockázatokra vonatkozó teljes körű tájékoztatás érdekében a kibocsátói dokumentáció alapos áttanulmányozása szükséges.