

GENUSSRECHTSBETEILIGUNG



Die nachhaltige Kapitalanlage
mit dem gewissen Etwas



Verkaufsprospekt



Beteiligungskapital in Form von Genussrechten

Euro 10.000.000,-

**100.000 vinkulierte Namens-Genussrechte
im Nennbetrag von jeweils Euro 100,-**

**zum Ausgabekurs von 100 %
zzgl. 5 % Agio**

St. Blasien, den 25. Mai 2012

(Datum der Prospektaufstellung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	5
2.	Beteiligungsübersicht	6
3.	Die Prospektverantwortung	8
4.	Die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	9
5.	Die Genussrechtsbeteiligung	20
6.	Rechte und Pflichten der Anleger	25
7.	Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage	28
8.	Das Geschäftskonzept	30
8.1	Marktsegment	30
8.2	Der sozial-ökonomische Ansatz	30
8.3	Chancen für Investoren und Alteigentümer	31
8.4	Entscheidende Wettbewerbsvorteile	31
8.5	Anlageziele und Anlagepolitik	31
8.6	Anlageobjekte	32
8.7	Realisationsgrad und Kapitalverwendung	33
9.	Die Prognoseberechnungen	34
9.1	Mittelherkunft und Mittelverwendung	34
9.2	Eröffnungsbilanz, Zwischenübersicht und GuV	36
9.3	Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	38
10.	Vertragspartner	43
11.	Genussrechtsbedingungen der Immosecure AG	44
12.	Satzung der Immosecure AG	50
13.	Ergänzende Angaben nach VermVerkProspV	54

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



Sehr geehrte Anleger,
verehrte Interessenten,

wir leben in Zeiten des Umbruchs. Die Finanzkrise ist nicht aufgehoben, sondern nur aufgeschoben, die Kurse schwanken und der Wunsch nach Sicherheit wächst. In so einer historischen Situation gilt es, sowohl von den Vorteilen (niedriges Zinsniveau, steigende Nachfrage, anziehende Immobilienpreise) zu profitieren, als auch auf die Nachteile (Hypothekenkrise, Jobverluste im großen Stil, Rezession) vorbereitet zu sein. Genau an dieser Schnittstelle operiert die Immosecure AG.

Wir haben Haus- und Wohnungsbesitzer im Blick, die von den Folgen allgemeiner oder persönlicher Krisen betroffen sind. In solchen Fällen besteht oftmals große Gefahr Hab und Gut komplett zu verlieren. Dies möchte die Immosecure AG mit deren Konzept verhindern. Sollten die internen Kriterien erfüllt sein, bietet die Immosecure AG dem in Not geratenen Immobilienbesitzer an, dessen Immobilie zu erwerben. Im Falle einer Einigung ist jedoch das Besondere, dass dieser nicht nur Mieter wird, sondern darüber hinaus auch eine realistische Möglichkeit erhält, das Objekt zu einem späteren Zeitpunkt zurück zu erwerben.

Die Erfahrung hat uns gelehrt, dass soziale Nachhaltigkeit und gewinnorientiertes Wirtschaften bestens vereinbar sind. Mit der Immosecure AG profitieren Sie von den Ambivalenzen der gegenwärtigen Wirtschaftslage und investieren zugleich in eine der sichersten Anlageformen auf dem Markt – Immobilien oder „Betongold“. Warum gerade unsere Strategie die besten Voraussetzungen für Ihren Anlageerfolg bietet, lesen Sie auf den folgenden Seiten. Wir freuen uns, Sie nach Durchsicht des Verkaufsprospekts in unserem Unternehmen begrüßen zu dürfen.

Herzlichst,

Ihr Vorstand der Immosecure AG



Michael Schmidt



Rached Kaiser

2. Beteiligungsübersicht

Die folgende Beteiligungsübersicht stellt eine Zusammenfassung wesentlicher Aussagen zum vorliegenden Angebot, insbesondere zur Emittentin und zur Beteiligung, dar. Sie erhebt dabei jedoch nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern dient ausschließlich einem ersten Überblick für den interessierten Anleger.

Die Beteiligung

Art	Genussrechtsbeteiligung an der Immosecure AG
Ausgestaltung	Teilnahme am Gewinn und Verlust der Immosecure AG Anspruch auf Grunddividende zzgl. gewinnorientierte Vergütung Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Emissionsvolumen	10.000.000,- Euro
Laufzeit	mindestens 7 Jahre
Kündigungsfrist	12 Monate zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung	2.500,- Euro
Ausgabekurs/Agio	100% des Nennbetrages zzgl. Agio von 5% des Nennbetrages

Die Emittentin

Firma/Sitz	Immosecure AG, 79837 St. Blasien
Geschäftsfelder	Immobilien/Zwangsversteigerungen
Organe	Vorstand: Michael Schmidt Rached Kaiser Aufsichtsrat: Steffen Pietz (Vors.) Simon Weiß Frieder Heugel
Mittelverwendung	Erwerb von Immobilien aus Zwangsversteigerungsverfahren oder welche davor stehen. Das Geschäftskonzept sieht vor, dass mit dem Veräußerer ein Mietverhältnis eingegangen wird. Dieser erhält zusätzlich die Möglichkeit innerhalb einer zuvor definierten Zeit die Immobilie zurück zu erwerben.

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Dividenden

<i>Grunddividende</i>	6% p.a. des Nennbetrages, soweit ausreichend hoher Jahresüberschuss vorhanden
<i>Überschussdividende</i>	bis zu 1% p.a. des Nennbetrages
<i>Dividendenberechtigung</i>	ab dem Tag der Einzahlung
Zahlung der Dividende	jährlich nachträglich am 30.04. des folgenden Geschäftsjahres
Rückzahlung des Beteiligungskapitals	Nach fristgerechter Kündigung zum Kündigungszeitpunkt durch Einlösung zum Buchwert.
Informations- und Kontrollrechte	Auf Verlangen des Genussrechtsinhabers erfolgt die Vorlage der jährlich erstellten Jahresabschlüsse. Dem Genussrechtsinhaber stehen keine Mitwirkungs- oder Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung zu.
Besteuerung	Dividenden zählen zu Einkünften aus Kapitalvermögen
Haftung des Anlegers	Die Haftung ist begrenzt auf die Höhe des Nennbetrages zzgl. Agio
Nachschusspflicht	Es besteht keine Nachschusspflicht über den Nennbetrag zzgl. Agio hinaus

3. Die Prospektverantwortung

Prospektverantwortliche und Anbieterin des Beteiligungsangebots

Immosecure AG

Sitz: 79837 St. Blasien, Niedermühle 10
Handelsregister: Amtsgericht Freiburg, HRB 707264
Vorstand: Michael Schmidt
Rached Kaiser

Die Angaben und Berechnungen in diesem Prospekt wurden von der prospektverantwortlichen Immosecure AG, Niedermühle 10, 79837 St. Blasien, gewissenhaft erarbeitet, zusammengestellt und überprüft. Sie entsprechen dem aktuellen Planstand und beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gesetzlichen und steuerlichen Vorschriften sowie Verwaltungsanweisungen.

Eine Haftung für den Eintritt der den Berechnungen zugrunde gelegten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse und ihrer wirtschaftlichen Folgen wird, ebenso wie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder durch Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Grundlagen, nicht übernommen.

Vom Inhalt dieses Prospektes abweichende Angaben bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der schriftlichen Bestätigung durch die Immosecure AG. Ansonsten ist allein der Inhalt dieses Prospekts und des Vertragswerks verbindlich. Alle etwaigen Schadensersatzansprüche aus der Prospekthaftung verjähren, vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen, nach Ablauf von einem Jahr seit Kenntniserlangung von den unzutreffenden oder unvollständigen Angaben, spätestens jedoch drei Jahre nach Begründung der Beteiligung.

Die Anbieterin und Prospektverantwortliche Immosecure AG mit Sitz in St. Blasien übernimmt für den Inhalt des Prospekts insgesamt die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Sonstige Personen oder Gesellschaften übernehmen nicht die Verantwortlichkeit für dieses Angebot.

Der Verkaufsprospekt zu diesem Beteiligungsangebot kann kostenfrei in Druckversion bei der Anbieterin Immosecure AG, Niedermühle 10, 79837 St. Blasien, angefordert werden.

Datum der Prospektaufstellung: 25.05.2012



Michael Schmidt



Rached Kaiser

4. Die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage

Die anschließende Darstellung soll die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken aufzeigen. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken entstehen oder sich realisieren. Die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken lassen sich in folgende Risikogruppen unterteilen, wobei einzelne Risiken in nur eine, mehrere oder alle Gruppen eingeordnet werden können:

Prognosegefährdende Risiken können eine schwächere Prognose zur Folge haben. Bei Eintritt des Risikos kommt es zu geringeren oder gar keinen Auszahlungen.

Anlagegefährdende Risiken gefährden entweder die Anlageobjekte oder die gesamte Vermögensanlage nebst Agio und können damit zu einem vollständigen oder teilweisen Verlust der Beteiligungssumme führen.

Anlegergefährdende Risiken werden solche Risiken bezeichnet, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Vermögensanlage nebst Agio führen, sondern darüber hinaus auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden können.

Die vorgenommene Gliederung der Risiken soll keine Aussage über eine Wahrscheinlichkeit der Risikorealisierung treffen. Über die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung können keine Vorhersagen gemacht werden. Der Anleger ist gehalten, sich vor der Anlageentscheidung anhand der in diesem Prospekt aufgeführten Informationen ein eigenständiges Urteil zu bilden. Es wird empfohlen, hierbei eigene sachkundige Steuer- und/oder Rechtsberater hinzuzuziehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass alle Risiken allein, kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten können.

Maximalrisiko

Durch die in diesem Verkaufsprospekt angebotene Vermögensanlage in Form von Genussrechten der ImmoSecure AG ist der Anleger mit seiner Kapitalanlage unmittelbar an das wirtschaftliche Ergebnis und die Entwicklung der Emittentin gebunden. Eine negative Entwicklung beziehungsweise ausbleibendes wirtschaftliches Ergebnis beeinträchtigt somit auch die Vermögensanlage mit der Folge, dass die Emittentin aufgrund ihrer wirtschaftlichen Entwicklung nicht in der Lage ist, Dividenden und/oder die Rückzahlung der Genussrechte zu erwirtschaften. Daher ist mit dieser Kapitalanlage das maximale Risiko des Totalverlustes des eingezahlten Anlagebetrages zzgl. Agio, (bisher) nicht ausgeschütteter Dividenden, sowie im Falle der Fremdfinanzierung des Erwerbs der angebotenen Vermögensanlagen aufgrund der zusätzlich anfallenden Kosten das Risiko einer Privatinsolvenz verbunden. Dieses Totalverlustrisiko, nebst Agio, besteht hauptsächlich bei einem ne-

gativen Verlauf der bereits vorgenommenen beziehungsweise angestrebten Investitionen sowie der Insolvenz der Emittentin.

Allgemeine rechtliche Risiken

Das Beteiligungskonzept beruht auf rechtlichen Grundlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sollten sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes Änderungen in der Rechtsprechung, den Gesetzen und der Verwaltungspraxis ergeben, besteht das Risiko zusätzlicher Kostenbelastung auf der Ebene der Emittentin. Auf dieser Grundlage kann es zur Verringerung der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung kommen.

Allgemeines unternehmerisches Risiko (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Der wirtschaftliche Erfolg der vorliegenden Vermögensanlage hängt maßgeblich von äußeren Faktoren wie der Entwicklung des Marktes für Immobilien in Deutschland im Allgemeinen und von den Standorten der einzelnen Immobilien im Besonderen ab. Sollten die äußeren wirtschaftlichen Bedingungen sich nachhaltig verändern, kann dies den wirtschaftlichen Erfolg der Vermögensanlage beeinträchtigen und in der Folge zu einer Verminderung der Einlage des Anlegers oder deren gänzlichen Ausfall einschließlich des Verlustes des Agios führen.

Risiken aus der Änderung der Rechtslage (*prognosegefährdend*)

Das vorliegende Genussrechtsbeteiligungsangebot wurde auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage konzipiert. Künftige Rechtsänderungen in Deutschland, sei es auf Grund regulatorischer Entwicklungen auf EU und/oder nationaler Ebene, insbesondere auf den Gebieten des Kapitalmarktrechts, des Steuerrechts, des Mietrechts, des Baurechts und/oder veränderter Rechtsvorschriften hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen können eine Verschlechterung des wirtschaftlichen Erfolgs bewirken und zu einer verminderten oder einer ausfallenden Auszahlung einschließlich des Verlustes des Agios, an die Anleger führen.

Risiko aus der Beteiligungsart (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Der Anleger beteiligt sich über die Emittentin in Form von Genussrechten indirekt an einer unbestimmten Anzahl von Immobilien. Als Genussrechtsgeber hat er keine Mitwirkungs- und Mitspracherechte und ist von der Gesellschafterversammlung ausgeschlossen. Der Anleger hat daher keine Möglichkeit der Einflussnahme auf Entscheidungen der Emittentin. Diese können für den einzelnen Anleger negative wirtschaftliche Folgen haben, so dass auch eine verminderte, bzw. gänzlich unterbleibende Auszahlung oder der Verlust des eingelegten Kapitals nebst Agio erfolgen kann.

Prognoserisiko (*prognosegefährdend*)

Jede unternehmerische Tätigkeit geht von Daten, Fakten, Tendenzen, tatsächlichen oder rechtlichen Gegebenheiten aus, die in der Gegenwart und Vergangenheit liegen. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde eine künftige, mögliche Entwicklung des Unternehmens erarbeitet. Die in diesem Prospekt vorhergesagten Planwerte verstehen sich daher lediglich als eine, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf allgemeinen Erfahrungssätzen beruhende, Prognose der künftigen wirtschaft-

lichen Entwicklung der Emittentin. Die Prognoserechnungen basieren auf der Grundlage der festgeschriebenen Investitionskriterien. Aufgrund des Charakters der Vermögensanlage als Blind-Pool basieren die prognostizierten Ergebnisse weitgehend auf Annahmen. Es besteht daher das Risiko, dass einige oder alle der getroffenen Annahmen nicht zutreffend gewählt wurden, bzw. Sachverhalte sich anders entwickeln als angenommen. Dies kann z.B. zu späteren Immobilieninvestitionen, höheren Fremdfinanzierungskosten, höheren nichtumlagefähigen Nebenkosten, etc. führen. Eine solche Entwicklung kann die wirtschaftliche Situation der Emittentin negativ beeinflussen und zu späteren, niedrigeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen einschließlich des Verlustes des Agios, an den Anleger führen.

Investitionsrisiko (*prognosegefährdend*)

Mangelnde Investitionsmöglichkeiten

Der Anleger trägt das grundsätzliche Risiko, dass zum geplanten Investitionszeitpunkt nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen oder die Suche der ImmoSecure AG nach geeigneten Investitionsmöglichkeiten länger dauert als erwartet. In diesem Fall könnte bereits eingezahltes Genussrechtskapital nicht zeitnah investiert, sondern müsste zu vergleichsweise unattraktiven Konditionen angelegt werden. Diese Risiken können dazu führen, dass sich die Beteiligung des Anlegers negativ bzw. schlechter als geplant entwickelt.

Höhere Investitionsnebenkosten

Darüber hinaus können die kalkulierten Investitionsnebenkosten höher ausfallen als geplant, was bewirkt, dass die prognostizierte Investitionsquote geringer wird und damit eine geringere Anzahl an Investitionen eingegangen werden kann als geplant. Diese geringeren Investitionen vermindern auch die Risikostreuung und verstärken die Abhängigkeit des Beteiligungsertrages vom Ergebnis einzelner Investments. Diese Risiken können dazu führen, dass sich die Beteiligung des Anlegers negativ bzw. schlechter als geplant entwickelt.

Insolvenzrisiko/Nachrangigkeit (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Die Genussrechte sind so ausgestaltet, dass sie gegenüber allen Ansprüchen anderer Gläubiger zurücktreten. Das hat zur Folge, dass der Anleger im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin erst nach Befriedigung aller anderen Ansprüche von Gläubigern gegen die ImmoSecure AG am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt wird. Es besteht daher das Risiko, dass der Unternehmenserfolg oder die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung des Genussrechtskapitals nicht ausreicht und der Anleger seine Genussrechtseinlage teilweise oder vollständig, d.h. einschließlich dem Agio, verliert.

Haftungsrisiko (*anlagegefährdend und anlegergefährdend*)

Die Haftung des Anlegers ist grundsätzlich beschränkt auf seine Einlage. Aufgrund der in den Genussrechtsbedingungen getroffenen Nachrangabrede und der Vereinbarung über die Auszahlung der Zinsen und der Rückzahlung des Genussrechtskapitals, wonach diese unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität und der Maßgabe, dass durch die Zahlungen kein Insolvenzeröffnungs-

grund bei der Gesellschaft herbeigeführt wird, ungeachtet dessen aber Auszahlungen, bzw. Rückzahlungen erfolgen obwohl die Finanzlage der Emittentin dies nicht zulässt, kann der Anleger zur Erstattung der erhaltenen Zahlungen an die Emittentin verpflichtet sein. Konkret bedeutet dies, dass im Falle einer Insolvenz der ImmoSecure AG, neben dem Verlust des Kapitaleinsatzes einschließlich dem Agio, der Anleger verpflichtet sein kann bereits ausgeschüttete Dividenden der Gesellschaft zurückzuzahlen.

Platzierungsrisiko (*prognosegefährdend*)

Sollte die Emittentin das Genussrechtskapital nicht vollständig oder nicht in dem geplanten Zeitraum einwerben können, besteht das Risiko, dass die geplante Geschäftstätigkeit nur unvollständig oder zeitversetzt umgesetzt werden kann. Dies könnte sich negativ auf das Ergebnis der Emittentin und damit auf die Zahlungen an den Anleger auswirken. Das Platzierungsrisiko bedeutet für den Anleger, dass infolge einer schleichenden Platzierung die Zinsen auf die Genussrechte nicht oder nur anteilweise gezahlt werden.

Handelbarkeit der Genussrechte (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Ein öffentlicher Handel mit den angebotenen Genussrechten ist nicht vorgesehen. Es ist möglich, dass eine Veräußerung zum gewünschten Zeitpunkt und zum erwarteten Preis für den Genussrechtsinhaber nicht erfolgen kann. Der Veräußerungspreis der Genussrechte an einen Dritten zu einem zukünftigen Zeitpunkt ist vom allgemeinen Marktzins, der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und der individuellen Einschätzung des Käufers abhängig. Die Folge einer vorzeitigen Veräußerung der Genussrechte könnte somit sein, dass der Anleger mit dieser Vermögensanlage einen Verlust erzielt. Der Anleger sollte sich daher auf die vereinbarte Laufzeit als Mindestzeitraum der Vermögensanlage einstellen. Für den Anleger bedeutet das Risiko der eingeschränkten Handelbarkeit der Genussrechte bzw. der eines nicht garantierten Veräußerungspreises, dass er im Zweifel über die volle angegebene Mindestlaufzeit an die Anlage in die Genussrechte gebunden ist.

Investitionskostenrisiko (*prognosegefährdend*)

Soweit die in der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsprognose aufgeführten Positionen vertraglich nicht vereinbart sind, besteht die Möglichkeit, dass höhere Kosten entstehen als prognostiziert. Sollte ein geringeres Genussrechtskapital eingeworben werden als in der Mittelherkunftsprognose unterstellt, würden sich die von der Höhe des Genussrechtskapitals unabhängigen Kosten (Fixkosten) verhältnismäßig stärker auswirken. Ein geringeres Genussrechtskapital und/oder höhere Kosten würden sich zum einen negativ auf die Höhe der geplanten Investitionen und den angestrebten Grad der Diversifikation auswirken und können zum anderen zu einer Verschlechterung der Ergebnisse der Emittentin und somit zu geringeren Auszahlungen an die Genussrechtsinhaber führen.

Blindpool-Risiko (*prognosegefährdend*)

Bei dem vorliegenden Genussrechtsbeteiligungsangebot handelt es sich um einen sogenannten Blind-Pool. Dies bedeutet, dass die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Beteiligungszeichnung noch nicht festgelegt sind. Die Verwendung des der Emittentin aus diesem Angebot zufließenden Emissi-

onsperlöses findet im Rahmen bestimmter, genau festgelegter Investitionsgrundsätze statt. Es stehen jedoch noch keine konkreten Investitionsprojekte fest. Die Investitionen sollen erst in Abhängigkeit der Liquiditätsslage der Emittentin erfolgen. Der Anleger setzt sich unter anderem dem Risiko aus, dass sich das Gesamtportfolio nicht erwartungsgemäß zusammensetzt und der angestrebte Grad der Diversifizierung nicht realisiert wird. So kann z.B. nicht gewährleistet werden, dass ausreichend geeignete Anlageobjekte, bzw. überhaupt geeignete Anlageobjekte zur Verfügung stehen oder erworben werden können. Die bei mangelnden Investitionsmöglichkeiten verbleibende freie Liquidität kann die geplanten Erträge nicht erwirtschaften. Bei Blind-Pool-Konzeptionen können mangels hinreichend konkreter investitionsbezogener Details keine zuverlässigen Prognosen erstellt werden. Der Anleger hat zum Zeitpunkt der Beteiligung nicht die Möglichkeit sich ein abschließendes Bild über die Investitionsobjekte zu machen. Es steht im Ermessen der Geschäftsführung zu entscheiden, wann und in welcher Höhe sie die eingeworbenen bzw. eingezahlten Mittel der Emittentin in geeignete Immobilienobjekte investiert. Zur Deckung künftiger Aufwendungen kann eine angemessene Liquiditätsreserve gebildet werden. Diese Mittel würden dann für Investitionen in Immobilien nicht zur Verfügung stehen, was sich auf die Höhe der Auszahlung an die Anleger auswirken kann.

Risiken aus dem Eigentumserwerb *(prognosegefährdend und anlagegefährdend)*

Die Emittentin wird planmäßig sukzessive das Eigentum an mehreren Immobilien und Grundstücken erwerben. Aus dem Eigentumserwerb können der Emittentin Risiken entstehen, sofern die einzelnen Kaufverträge für tatsächliche Gegebenheiten keine Rechte der Emittentin vorsehen oder vorgesehene Rechte tatsächlich oder rechtlich nicht durchsetzbar sein sollten. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei dem Erwerb der Immobilien Umstände (z.B. Altlasten, Restitutionsansprüche, Rechte von Mietern) unentdeckt bleiben, deren Beseitigung oder Beachtung zusätzliche, der Höhe nach nicht abschätzbare, Wertminderungen und Kosten zur Folge haben können, die den Fortbestand der Emittentin gefährden können und sich deshalb die Auszahlungen an den Anleger vermindern oder gänzlich unterbleiben, bzw. der Anleger das eingesetzte Kapital einschließlich Agio verliert.

Vermietungs- und Verpachtungsrisiken *(prognosegefährdend und anlagegefährdend)*

Allgemeine Vermietungsrisiken

Ein generelles Risiko jeder Immobilieninvestition besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilien. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass beispielsweise Mieter den Mietvertrag kündigen, bzw. ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen oder die Mietlaufzeit vertragsmäßig ausläuft und im Anschluss daran die Flächen nicht oder nur zu einer geringeren Miete vermietet werden können. Diese Risiken können sich negativ auf den Erfolg der Genussrechtsbeteiligung auswirken und somit für den Anleger zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen, sowie zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Mietminderungsrisiko

Zudem können Mieterträge, z.B. durch Minderungsansprüche teilweise oder vollständig wegfallen. Mietmindereinnahmen, bzw. Mietausfälle wirken sich grundsätzlich negativ auf die Erträge der Emit-

tentin aus und können zu geringeren, bzw. zu komplett ausfallenden Auszahlungen an den Anleger führen. Möglicherweise müssten Fremdmittel aufgenommen oder die Immobilie außerplanmäßig mit möglichen finanziellen Einbußen veräußert werden. Diese Risiken können sich negativ auf den Erfolg der Genussrechtsbeteiligung auswirken und somit für den Anleger zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen, sowie zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Bonitätsrisiko der Mieter

Das Anlagekonzept sieht vor, Immobilien von Personen zu erwerben, welche mittelbar oder unmittelbar vor einer Zwangsversteigerung stehen. Darüber hinaus wird mit den betreffenden Personen ein Mietverhältnis eingegangen. Im Normalfall sind solche Vertragspartner tendenziell bonitätsmäßig schlechter gestellt. Somit kann es zu vermehrten Leistungsstörungen in Form von unpünktlicher oder sogar kompletter Einstellung von Mietzahlungen kommen. Zusätzliche Kosten für langwierige Zwangsräumungsmaßnahmen können das Ergebnis, sowie die Liquidität der Emittentin zusätzlich negativ beeinflussen. Ferner besteht das generelle Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen nicht wirksam, nicht durchsetzbar oder, im Falle einer Anschlussvermietung, nicht mehr marktgerecht sind und somit weitere Kosten anfallen können. Diese Risiken können sich negativ auf den Erfolg der Genussrechtsbeteiligung auswirken und somit für den Anleger zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen, sowie zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Marktänderungsrisiko

Die Steigerungen der Mieten orientieren sich unter anderem an den Änderungen der Lebenshaltungskosten. Eine geringere Inflationsrate und somit weniger ansteigende Mieten wirken sich negativ auf die Höhe der Mieterträge und der Verkaufserlöse aus. Die Mieten, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, können sich bei einer Deflation auch rückläufig entwickeln. Wertentwicklungen von Immobilien sind grundsätzlich nur schwer prognostizierbar, da diese insbesondere zyklischen Entwicklungen des Immobilienmarktes allgemein aber auch Entwicklungen am Standort selbst, sowie objektbedingten Umständen unterliegen. Die im Zusammenhang mit Vermietung und Anschlussvermietung, sowie der Wertentwicklung bestehenden Risiken können sich für den Anleger negativ auf den Erfolg der Genussrechtsbeteiligung auswirken und zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen sowie zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Risiken aus dem Immobilieneigentum *(prognosegefährdend und anlagegefährdend)*

Risiken aus dem Immobilienerwerb

Die Emittentin als Eigentümerin von Immobilien haftet von Beginn der Eigentümerstellung an für jegliche Gefährdungen, die von dem Grundbesitz ausgehen. Es besteht das Risiko, dass eine derzeit nicht erkannte Gefährdung, etwa wegen Altlasten des Grundstücks, zu Ansprüchen Dritter führt und sich deshalb das wirtschaftliche Ergebnis verschlechtert und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern oder gänzlich unterbleiben, bzw. der Anleger das eingesetzte Kapital einschließlich Agio verliert.

Risiken aus dem Immobilienbesitz

Ferner trägt die Emittentin als Eigentümerin der Immobilien das Risiko für Schäden und Beschädigungen im Zusammenhang mit dem Besitz und der Nutzung des Grundstücks. Einige dieser Schäden sind nicht versichert oder nicht versicherbar. Es besteht das Risiko, dass eine derzeit nicht erkannte und/oder nicht versicherte Gefährdung zu einem Einnahmeausfall oder zu Ansprüchen Dritter führt. Solche Ansprüche können geringere oder ganz unterbleibende Auszahlungen, sowie einen Verlust der Immobilien und damit auch des eingesetzten Kapitals nebst Agio bewirken. Weiter bestehen die nicht versicherbaren Risiken des zufälligen Untergangs (z.B. Risiken aus der Einwirkung von Krieg oder terroristischen Anschlägen), sowie das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung und des langfristigen Nutzungsausfalls einzelner oder mehrerer Immobilien. Dies kann sich negativ auf die Emittentin auswirken und zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen sowie einen Verlust der Immobilien und damit auch des eingesetzten Kapitals nebst Agio bewirken.

Werterhaltungsrisiken

Darüber hinaus ist die Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Emittentin maßgeblich von der Instandhaltung der Gebäude abhängig. Werden Instandhaltungsmaßnahmen von den jeweilig Verantwortlichen oder von den Mietern nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt, kann sich dies negativ auf das prognostizierte Ergebnis der Genussrechtsbeteiligung auswirken. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nichtdurchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, zum Verlust der Immobilien und damit auch für den Anleger zum Verlust des eingesetzten Kapitals, nebst Agio, führen kann. Die zu erwerbenden Immobilien können möglicherweise versteckte Baumängel haben, die vor dem Kauf der Immobilie nicht oder nicht in vollem Umfang erkannt wurden. Dies kann dazu führen, dass zusätzliche Kosten anfallen und/oder die jeweilige Immobilie einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres Wertes erleidet. Diese Risiken können zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen führen, sowie einen Verlust der Immobilien und damit auch für den Anleger zum Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Behördliche Auflagen

Auch eine Untersagung der Nutzung der Immobilie durch Behörden kann nicht ausgeschlossen werden. Ferner können aufgrund heute nicht absehbarer geänderter Vorschriften und Normen bauliche Maßnahmen erforderlich werden, die ebenfalls mit höheren Kosten verbunden sind und sich somit negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genussrechtsbeteiligung auswirken. Diese Risiken können zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen führen, sowie einen Verlust der Immobilien und damit auch für den Anleger zum Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Veräußerungsrisiken (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Es besteht das Risiko, dass die erworbenen Immobilien beispielsweise wegen eines negativen Marktumfeldes oder der ungünstigen Vermietungssituation nicht und/oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als geplant veräußert werden können. Dies hätte möglicherweise eine längere Dauer der Genussrechtsbeteiligung zur Folge. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Erlöse

aus dem Verkauf der einzelnen Immobilien geringer ausfallen als erwartet oder unterhalb des jeweils gezahlten Kaufpreises liegen. Möglich ist auch, dass die Veräußerungserlöse nicht ausreichen, um etwaige aufgenommene Darlehen vollständig zurückzuführen. Auch der vollständige Wertverlust einer oder mehrerer Immobilien kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Veräußerbarkeit der einzelnen Immobilien wird durch keine vertraglichen Vereinbarungen gesichert sein. Der Anleger setzt sich daher dem Risiko aus, seine Genussrechtseinlage und das Agio ganz oder teilweise zu verlieren.

Kostenrisiko (*prognosegefährdend*)

Der wirtschaftliche Erfolg der Beteiligung ist unter anderem stark von der Ausgabenstruktur abhängig. Laufende Kosten, wie z.B. Instandhaltungs-, Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Gesellschaftskosten, können den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin reduzieren. Ferner können in der Investitionsphase und während der gesamten Laufzeit unvorhersehbare Aufwendungen anfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Betriebskostenzahlungen der Mieter bei einigen Immobilienobjekten ausbleiben und demzufolge die Emittentin diese Kosten zu tragen hat. Die Höhe der nicht umlagefähigen Kosten der erworbenen Immobilien, welche von der Emittentin zu tragen sind, kann nicht abschließend bestimmt werden. Ebenso können heute noch nicht vorhersehbare Investitionen, z.B. für die Werterhaltung, bzw. –steigerung oder Revitalisierung der Immobilie erforderlich werden. Demzufolge kann das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Emittentin wesentlich schlechter ausfallen. Für den Anleger kann dies zu einer verminderten oder zu ganz ausbleibenden Auszahlungen führen.

Finanzierungsrisiko (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Ungewisse Konditionen

Die Emittentin muss bei einer schleppenden Kapitaleinwerbung ggfs. den Erwerb von Immobilien mit Fremdkapital finanzieren. Die Konditionen zur Aufnahme des Fremdkapitals sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vertraglich vereinbart. Aus diesem Grund besteht das Risiko, dass die Emittentin gezwungen ist, Fremdkapital zu ungünstigeren Konditionen als kalkuliert in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall kann sich die Höhe der Zinszahlungen negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung auswirken und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin am Markt kein oder nicht ausreichend Fremdkapital aufnehmen kann. Diese Risiken können sich negativ auf den Erfolg der Genussrechtsbeteiligung auswirken und somit für den Anleger zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen, sowie zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

Ungewisse Finanzierungsbedingungen

Es besteht die Möglichkeit, dass ein Kreditvertrag eine Klausel vorsieht, wonach das Darlehen in einem bestimmten Verhältnis zum Immobilienverkehrswert stehen muss. Für den Fall, dass der Verkehrswert der gehaltenen Immobilien sinkt und das vereinbarte Verhältnis nicht mehr eingehalten werden kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin eine zusätzliche Finanzierung in Anspruch nehmen muss, Mieterträge nicht ausgeschüttet werden dürfen oder die finanzierende Bank

das Darlehen kündigt. Dies hat eine Verringerung oder ein Ausbleiben der Auszahlungen an den Anleger oder einen Verlust des eingelegten Kapitals sowie des Agios zur Folge. Im Falle einer Verschlechterung der Liquidität der Emittentin kann diese gezwungen sein, zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen. Die Zinsentwicklung ist hierbei nicht vorhersehbar. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin kein zusätzliches Fremdkapital erhält oder hierfür zusätzliche Sicherheiten stellen muss. Dadurch besteht das Risiko, dass die Emittentin Fremdkapital zu einem relativ hohen Zinssatz aufnehmen muss und sich dadurch die Auszahlungen an den Anleger verringern oder ausbleiben.

Risiken bei der Fremdkapitalbesicherung

Die Ansprüche der kreditgebenden Bank werden grundpfandrechtlich an den von der Emittentin erworbenen Immobilien gesichert. Es besteht das Risiko, dass die Bank bei Zahlungsverzug oder Überschreiten des vereinbarten Verhältnisses „Darlehensstand zu Immobilienverkehrswert“ ihre Ansprüche auf dem Verwertungswege durchsetzt. Dies kann zu einer verminderten oder ganz ausbleibenden Auszahlung an den Anleger oder zum Verlust des eingelegten Kapitals sowie des Agios führen.

Versicherungsrisiko (*prognosegefährdend und anlagegefährdend*)

Die von der Emittentin gehaltenen Immobilien werden im üblichen Umfang versichert. Die mit den jeweiligen Versicherungen vereinbarten Selbstbehalte bei Schäden, würden zulasten der Emittentin und damit letztlich auch zulasten der Anleger gehen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass Beschädigungen oder die Zerstörung der Immobilien (z. B. durch höhere Gewalt, Naturkatastrophen, Umweltschäden, zufälliger Untergang“) nicht versichert sind bzw. nicht versichert werden können und verursachte Fremdschäden nicht von der jeweiligen Haftpflichtversicherung eines Verursachers gedeckt sind. Soweit das Ergebnis der Emittentin hierdurch geschmälert wird, wirkt sich dies auch nachteilig auf die Auszahlungen an die Anleger aus. Bei einer besonders intensiven Risikoverwirklichung ist auch der teilweise Verlust der Anlageobjekte nicht ausgeschlossen, mit der Folge, dass sich diese Risiken negativ auf den Erfolg der Genussrechtsbeteiligung auswirken und somit für den Anleger zu geringeren oder ganz unterbleibenden Auszahlungen, sowie zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Agio führen können.

Stuerrisiken (*prognosegefährdend*)

Das vorliegende steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage, gegenwärtig bekannten einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung. Eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen oder eine veränderte Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis kann Auswirkungen auf die Auszahlungen an den Anleger haben, wodurch sich diese verringern oder ausbleiben. Die wirtschaftliche und steuerliche Konzeption der Genussrechte beruht unter anderem darauf, dass die Leistung der Genussrechtsverzinsung das (steuerliche) Ergebnis der ImmoSecure AG als Betriebsausgabe mindert, da für die Genussrechtsinhaber eine Beteiligung am Liquidationserlös ausgeschlossen wird. Der Ausschluss der Beteiligung am Liquidationserlös ist eine Voraussetzung dafür, dass die Genussrechtsverzinsung ertragsmindernd in das Ergebnis der Emittentin einfließt.

Dementsprechend wurde für die Genussrechtsverzinsung eine Beteiligung am Liquidationserlös ausdrücklich ausgeschlossen. Allerdings ist nicht abschließend gesichert, dass es dadurch zu der hier zugrunde gelegten steuerlichen Auffassung der Genussrechte kommt, obwohl dieses Konzept bei Genussrechten anderer Unternehmen ebenfalls angewandt wird. Insbesondere ist die Abgrenzung von Genussrechten zu stillen Beteiligungen und partiarischen Darlehen in der Praxis nicht abschließend geklärt. Sollte das (steuerliche) Ergebnis der ImmoSecure AG durch die Genussrechtsverzinsung nicht gemindert werden, ist der dadurch entstehende Steuermehraufwand in der Form vom Anleger zu tragen, dass die Genussrechtsverzinsung um den Steuermehraufwand zu kürzen ist. Eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung über die steuerliche Behandlung der Genussrechtsverzinsung liegt nicht vor. Somit besteht das Risiko, dass sich die Auszahlungen an den Anleger verringern oder ausbleiben, mit der Folge, dass die in diesem Prospekt prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger auch langfristig nicht darstellbar wäre. Die Erläuterungen zu den wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption beziehen sich auf natürliche Personen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die Genussrechtsbeteiligung der Emittentin im Privatvermögen halten. Sie stellen die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen für den Anleger aus dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Genussrechtsanteile an der Emittentin dar. Individuelle Besonderheiten des einzelnen Anlegers können dazu führen, dass die Investition in Genussrechte von den Finanzbehörden als atypisch stille Beteiligung oder als partiarisches Darlehen betrachtet werden. Die Abgrenzung von Genussrechten zu atypisch stillen Beteiligungen, bzw. partiarischen Darlehen ist in der Praxis nicht abschließend geklärt. Wenn die Genussrechte nicht im Sinne eines nur schuldrechtlichen Anspruchs ohne Beteiligungscharakter zu qualifizieren sein sollten, könnte dies unter anderem dazu führen, dass die Zinszahlungen bei der Emittentin steuerlich nicht abzugsfähig und beim Anleger als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern wären. Dies könnte dazu führen, dass die steuerliche Belastung bei der ImmoSecure AG ansteigt und der nach Abzug verbleibende Teil der Genussrechtsvergütungen geringer ist als angenommen. Weiter könnte die Investition in Genussrechte steuerlich, trotz des Ausschlusses der Beteiligung am Liquidationserlös, als eine Beteiligung an der ImmoSecure AG betrachtet werden. Dies würde dazu führen, dass die Genussrechtsvergütungen an den Anleger als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern wären. Sollte das steuerliche Ergebnis der ImmoSecure AG durch die Genussrechtsverzinsung nicht gemindert werden, könnte dies zu einer verminderten oder ganz ausbleibenden Auszahlung an den Anleger führen, mit der Folge, dass die in diesem Prospekt prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger auch langfristig nicht darstellbar wäre.

Fremdfinanzierungsrisiko *(anlegergefährdend)*

Dem Anleger steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Vermögensanlage erhöht, da der Anleger die für die Finanzierung aufgenommenen Fremdmittel und die damit verbundenen Zahlungen auch dann zurückzuführen beziehungsweise zu bedienen hat, wenn ein Totalverlust, nebst Agio oder teilweiser Verlust des gezeichneten Genussrechtskapitals erfolgt oder der Emittentin keine Ausschüttungen, beziehungsweise Ausschüttungen in geringerer Höhe als geplant, möglich sind. Der Anleger sollte sich nur zu einer Fremdfinanzierung entschließen,

wenn er diese von der Vermögensanlage unabhängigen Zahlungsverpflichtungen wirtschaftlich tragen kann. Denn bei einer Fremdfinanzierung des Genussrechts durch den Anleger besteht auch im Falle des Totalverlusts des Genussrechts einschließlich des Agios, weiterhin unverändert eine persönliche Haftung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Kreditgeber, mit der möglichen Folge, dass diese Verbindlichkeiten nicht fristgerecht oder nicht mehr rückzahlbar sind und somit weitere Kosten entstehen oder sogar zur Privatinsolvenz des Anlegers führen können.

Interessenkonflikte, rechtliche und personelle Verflechtungen *(prognosegefährdend)*

Soweit Personen und/oder Gesellschaften im Rahmen dieses Beteiligungsangebotes in verschiedenen Funktionen tätig sind oder tätig wurden und/oder personelle und kapitalmäßige Verflechtungen bestehen, können sich insbesondere bei der Durchsetzung von Gewährleistungs- und Haftungsansprüchen Interessenkonflikte ergeben. Darüber hinaus können die Anbieterin und mit ihr verbundene Unternehmen gleiche oder ähnliche Vermögensanlagen initiieren und die Geschäftsführung der Emittentin übernehmen. Es besteht daher das Risiko, dass dadurch eine Wettbewerbssituation zur Emittentin und Interessenkonflikte entstehen. Dies könnte negative Folgen für das Ergebnis und die Entwicklung der Emittentin und damit auf die Auszahlungen der Investoren haben.

Schlüsselpersonenrisiko *(prognosegefährdend und anlagegefährdend)*

Bei der Emittentin sind verschiedene Personen tätig, die maßgeblich für den Erfolg der Vermögensanlage sind (z. B. Vorstände). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne oder alle diese Personen aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse (z. B. Tod, Krankheit, Ausscheiden) aus den jeweiligen Gesellschaften ausscheiden, sodass der Erfolg der Vermögensanlage beeinträchtigt sein kann. Hierdurch kann es zu geringeren Auszahlungen als prognostiziert kommen.

Abschließender Risikohinweis

Weitere wesentliche Risiken bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nach Kenntnis der Anbieterin nicht.

5. Die Genussrechtsbeteiligung

Das Genussrechtsangebot der Immosecure AG

Die Emittentin begibt Genussrechte mit einer Anzahl von 100.000 Stück und einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage von 10.000.000,- Euro (exkl. Agio). Ein Genussrecht entspricht dabei einem Nennbetrag von 100,- Euro (exkl. Agio). Es handelt sich dabei um so genannte vinkulierte Namens-Genussrechte, die auf den jeweiligen Namen des einzelnen Anlegers ausgegeben werden und nicht frei handelbar sind. Für die Übertragung ist eine Zustimmung der Emittentin notwendig. Die Einzelheiten der vertraglichen Beziehung zwischen Anleger und Emittentin richten sich nach den Beteiligungsbedingungen, welche im Prospekt abgedruckt sind. Über die angebotenen Genussrechte partizipiert der Anleger unmittelbar am wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin. Über die Ergebnisbeteiligung hat er daher in Form einer Grund- und Überschussdividende Anteil an deren Jahresüberschuss. Die Genussrechte sind mit einer Grunddividende von 6 % des Nennbetrages p.a. sowie einer zusätzlichen Überschussdividende von maximal 1% p.a. ausgestattet. Hinsichtlich nicht oder nur vermindert bedienter Grunddividenden besteht ein Nachzahlungsanspruch während der Laufzeit für die vier folgenden Geschäftsjahre. Die Ausgabe erfolgt zu 100% des Nennbetrages zzgl. eines Agios von 5 % des Nennbetrages. Die Laufzeit der Beteiligung beträgt mindestens 7 Jahre (Mindestlaufzeit) bei einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres. Die Zahlung der Dividenden (Grund- und Überschussdividende) erfolgt bei den Genussrechten jeweils am 30.04. des folgenden Geschäftsjahres. Die Rückzahlung der Beteiligung erfolgt nach wirksamer Kündigung zum Buchwert.

Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit Vollplatzierung der Genussrechte. Die Geschäftsführung der Emittentin hat das Recht die Platzierung bereits vor dem Erreichen der Platzierungsfrist oder vor dem Erreichen des angestrebten Platzierungsvolumens von 10.000.000,- Euro ohne Angabe von Gründen zu schließen. Ein Anleger, der seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt, kann vollständig bzw. in Höhe der nicht erbrachten Einlage aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, eine für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögenslage vorgesehene Frist vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Anlegerzielgruppe

Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, diese nicht fremdfinanzieren werden und die – auch vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse – bereit sind, eine langfristige Beteiligung einzugehen. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Interessenten, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Einkünfte aus dem Investment angewiesen sind.

Ablauf der Zeichnung

Der Erwerb der Genussrechte erfolgt durch Übersendung des vollständig ausgefüllten und vom Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins. Zeichnungen oder auf den Erwerb von Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums werden durch die Emittentin Immosecure AG am Sitz der Gesellschaft unter der Adresse Niedermühle 10, 79837 St. Blasien entgegen genommen. Die Genussrechtsbeteiligung wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch den Vorstand der Emittentin rechtswirksam begründet. Ein Zugang der Annahmeerklärung bedarf es nicht, wenn der Anleger im Rahmen seiner Zeichnungserklärung auf den Zugang verzichtet oder ein solcher nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten ist. Der Anleger bestätigt auf dem Zeichnungsschein u.a., einen Verkaufsprospekt sowie eine Durchsicht des Zeichnungsscheins erhalten zu haben.

Die Genussrechte können ab einer Zeichnung von 25 Genussrechten zu einem Nennbetrag von je 100,- Euro erworben werden. Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme und beträgt mindestens 2.500,- Euro oder ein durch 100 teilbaren höheren Betrag. Darüber hinaus hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5% der Zeichnungssumme zu tragen. Der Zeichnungshöchstbetrag je Anleger ist grundsätzlich nicht beschränkt, jedoch aufgrund der Höhe des Emissionsvolumens von 10.000.000,- Euro auf maximal 100.000 Genussrechte zu je 100,- Euro begrenzt. Im Laufe der Emission reduziert sich der mögliche Höchstbetrag pro Zeichnung auf den noch verbleibenden Restbetrag des ursprünglichen Emissionsvolumens.

Kontoverbindung

Der Anlagebetrag (gezeichneter Betrag zzgl. Agio) ist auf das Konto der:

Immosecure AG
Konto-Nr. 99929
BLZ 68052230 – Sparkasse St. Blasien

zu überweisen. Die Zahlung des Anlagebetrags ist 14 Tage nach Annahme des Zeichnungsscheins fällig.

Zahlstelle

Folgende Zahlstelle hält den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit und führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus:

Immosecure AG
Niedermühle 10
79837 St. Blasien

Firma, Sitz, Geschäftsanschrift, Gründung

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet Immosecure AG und wurde am 24. August 2011 gegründet. Der Sitz der Gesellschaft ist St. Blasien (Geschäftsanschrift: Niedermühle 10, 79837 St. Blasien).

Rechtsform und –ordnung, Registergericht, Geschäftsjahr

Die Immosecure AG ist auf unbestimmte Dauer in der Rechtsform der Aktiengesellschaft deutschen Rechts errichtet worden und unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Sie wurde am 24. August 2011 unter der Nummer HRB 707264 in das Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens und die wichtigsten Tätigkeitsbereiche sind gemäß §2 der Satzung der Erwerb, die Veräußerung und die Vermietung von eigenen Immobilien. Die Gesellschaft darf Unternehmensverträge aller Art abschließen und namentlich die Leitung und Führung sowie das Ergebnis anderer Unternehmen übernehmen. Sie darf insbesondere zwecks weiterer Kapitalbeschaffung Dritte an der Gesellschaft als typische oder atypische stille Gesellschafter oder als Genussrechtsinhaber beteiligen, deren Beteiligungsmodalitäten bzw. Ausgabebedingungen der Vorstand zu vereinbaren berechtigt ist. Die Gesellschaft kann ferner alle Geschäfte betreiben, die dem Geschäftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Filialen und Zweigniederlassungen im Inland und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

Konzern und Beteiligungen

Eine kurze Beschreibung des Konzerns und der Einordnung der Emittentin in ihn:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Emittentin ein Konzernunternehmen und besitzt 90% des Stammkapitals der IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt). Die restlichen 10% werden jeweils zu gleichen Teilen von den Gründungspersonen gehalten. Die IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt) berät (finanziell) in Not geratene Immobilienbesitzer und ist unter anderem für die Immosecure AG bei der Akquise von potentiellen Immobilien behilflich. Aufgrund der größenabhängigen Befreiung des § 293 Handelsgesetzbuch muss die Immosecure AG keinen Konzernabschluss aufstellen. Darüber hinaus hält die Emittentin keine weiteren Beteiligungen an anderen Unternehmen bzw. halten andere Unternehmen keine Beteiligung an der Emittentin.

Angaben zum gezeichneten Kapital (Grundkapital)

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Immosecure AG beträgt 50.000,- Euro. Es ist eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert.

Angabe der Hauptmerkmale der Anteile

Die Aktien gewähren sowohl quotale Eigentumsrechte am Unternehmen und Liquidationserlös als auch Dividendenansprüche, sowie eine Teilnahme am Wertzuwachs des Unternehmens. Sie berechnen ihren Inhaber zur Teilnahme an den Aktionärsversammlungen der Gesellschaft und zur Ausübung seines Stimmrechts. Auf eine Aktie entfällt eine Stimme.

Angaben zu ausstehenden Einlagen

Die Höhe der ausstehenden Einlagen beträgt 18.500,- Euro.

Bisher ausgegebene Wertpapiere oder Vermögensanlagen

Es wurden keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

Umtausch- und Bezugsrechte, Übernahmegarantien

Weiteres Kapital der Emittentin oder Übernahmegarantien bestehen nicht. Es sind keine Wertpapiere, die den Gläubigern Umtausch- oder Bezugsrechte auf Aktien einräumen im Umlauf. Insofern kann keine Aussage über die Bedingungen sowie das Verfahren für den Umtausch oder den Bezug getroffen werden. Die Immosecure AG behält sich bei entsprechendem Geschäftsverlauf und Erfolg der Emission das Recht vor, weitere Vermögensanlagen oder Wertpapiere zu emittieren.

Bekanntmachungen der Gesellschaft

Bekanntmachungen, welche Aktionäre betreffen, werden nach der Satzung der Immosecure AG im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Bekanntmachungen der Emittentin in Bezug auf die Genussrechte erfolgen durch (eingeschriebenen) Brief an die Genussrechtsinhaber, die im Genussrechtsregister der Gesellschaft eingetragen sind.

Gründungsgesellschafter

Die Gründungsgesellschafter der Immosecure AG sind Herr Michael Schmidt und Herr Rached Kaiser mit der Geschäftsanschrift: Niedermühle 10, 79837 St. Blasien.

Herr Michael Schmidt zeichnete bei Gründung 25.000 Aktien im Gesamtwert von 25.000,- Euro (50% der Stimmrechte). Dieser Betrag wurde voll eingezahlt. Herr Rached Kaiser zeichnete bei Gründung 25.000 Aktien im Gesamtwert von 25.000,- Euro (50% der Stimmrechte). Eingezahlt wurde bisher ein Betrag in Höhe von 6.500,- Euro, somit bestehen noch ausstehende Einlagen in Höhe von 18.500,- Euro.

Der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten Einlagen beträgt 50.000,- Euro, bestehend aus 50.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennwert. Davon sind 31.500,- Euro eingezahlt.

Als Aktionäre haben die Gründungsgesellschafter sowohl das Recht der Beteiligung am Gewinn als auch das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung.

Den Gründungsgesellschaftern der Emittentin stehen für das Jahr 2012 Gehälter in Höhe von 40.000,- Euro zu. Die Höhe der Gehälter ab dem Geschäftsjahr 2013 stehen noch nicht fest, richten sich jedoch nach dem Fortschritt der Kapitaleinwerbung. Zudem ist die Emittentin berechtigt von Gründungsgesellschaftern gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von 72.565,45 Euro (Stand 31.03.2012) zurück zu zahlen. Des Weiteren ist die Emittentin verpflichtet das Gesellschafterdarlehen mit 4% p.a. zu verzinsen. Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftervertrages insgesamt zustehen, zu.

Ferner sind die Gründungsgesellschafter der Immosecure AG weder unmittelbar noch mittelbar an einem Unternehmen beteiligt, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist bzw. sein wird. Die Gründungsgesellschafter der Immosecure AG sind weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafter besitzen eine unmittelbare und mittelbare Beteiligung an der IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt), die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringt. Die IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt) ist eine 90%-iges Tochterunternehmen der Immosecure AG. Die Gründungsgesellschafter Herr Schmidt und Herr Kaiser halten die restlichen 10% des Stammkapitals. Die IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt) berät (finanziell) in Not geratene Immobilienbesitzer und ist unter anderem für die Immosecure AG bei der Akquise von potentiellen Immobilien behilflich. Darüber hinaus besteht keine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, welche im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

6. Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit der Emission der Genussrechte verbundenen Rechte sind lediglich schuldrechtlicher Natur. Die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte sind:

Grunddividende

Anspruch auf Zahlung einer Grunddividende in Höhe von 6% p.a. Die jährlichen Ausschüttungen dürfen bei der Emittentin jedoch keinen Jahresfehlbetrag verursachen. Eine Dividendenzahlung erfolgt nur dann, wenn sie aus dem Jahresüberschuss im Sinne des § 275 des Handelsgesetzbuches vorgenommen werden kann und dieser Jahresüberschuss nicht zur Tragung negativer Vorjahresergebnisse verwendet werden muss. Reicht der Jahresüberschuss eines Geschäftsjahres zur Zahlung der Grunddividende nicht oder nicht vollständig aus, so reduziert sich der auf das jeweilige Genussrecht entfallende Ausschüttungsbetrag bzw. Anrechnungsbetrag entsprechend. Soweit die Grunddividende aufgrund dieser Beschränkung in einem Jahr nicht oder nicht vollständig bedient werden kann, erhöht sich in entsprechendem Umfang der Anspruch auf die Grunddividende im Folgejahr, wobei auch dieser erhöhte Anspruch dem Vorbehalt eines ausreichenden Unternehmensergebnisses unterliegt. Der Anspruch ist dabei auf maximal vier Jahre begrenzt.

Überschussdividende

Ergibt sich nach Abzug der Ausschüttungen der Grunddividende weiterhin ein positiver Betrag, so ist aus diesem Betrag die variable, ergebnisabhängige Vergütung von bis zu 1% p.a. des Nennbetrags der gezeichneten Genussrechtsanteile an den Genussrechtsinhaber auszuschütten. Reicht dieser Betrag zur Auszahlung der variablen Vergütung an alle Genussrechtsinhaber nicht aus, so vermindert sich der auf die jeweiligen Genussrechte entfallende Ausschüttungsbetrag entsprechend. Für nicht ausgezahlte, ergebnisabhängige Vergütungen besteht kein Anspruch auf Nachzahlung in den Folgejahren. Durch die Zahlungen der Dividenden darf bei der Gesellschaft kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden.

Informations- und Kontrollrechte des Anlegers

Auf Verlangen des Genussrechtsinhabers erfolgt die Vorlage der jährlich erstellten Jahresabschlüsse. Dem Genussrechtsinhaber stehen keine Mitwirkungs- oder Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung zu.

Laufzeit/Kündigung/Rückzahlung

Die Laufzeit der Genussrechte ist unbestimmt. Die Mindestvertragsdauer beträgt 7 Jahre. Sowohl die Emittentin als auch der Genussrechtsinhaber können die Beteiligung erstmalig zum Ende der Mindestlaufzeit mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres kündigen. Nach Kündigung, Rückzahlung der Einlage zum Buchwert, d.h. zum Nennbetrag abzgl. eines evtl. entstandenen Verlustanteils. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen, maßgeblicher Zeitpunkt für die Wirksamkeit der Kündigung ist der Zugang bei der Emittentin.

Genussrechtsregister

Die Emittentin führt ein Genussrechtsregister. Jeder Genussrechtsinhaber hat ein Recht auf Einsicht in die betreffenden Daten in diesem Register.

Nachschusspflicht/Nachrangigkeit/Haftung/Verlustbeteiligung

Für den Anleger besteht keine Nachschusspflicht. Die Genussrechte sind mit einem Nachrang gegenüber anderen Gläubigern der Emittentin ausgestattet. Das Genussrechtskapital wird im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nach Befriedigung aller vorrangigen Gläubiger und vor dem Eigenkapital der Gesellschafter zurückgezahlt. Die Genussrechtsinhaber haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche vor den Ansprüchen anderer Genussrechtsinhaber bedient werden. Die Beteiligung an etwaigen Verlusten der Gesellschaft ist für den Anleger auf die Höhe seines gezeichneten Anlagebetrages (Nennbetrag zzgl. Agio) beschränkt. Sie haften den Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Gemäß den Genussrechtsbedingungen haftet im Insolvenzfall das gesamte Vermögen der Emittentin, zu dem auch das Genussrechtskapital zählt. Im Falle einer Insolvenz haftet somit der Anleger mit dem gezeichneten Nennbetrag zzgl. dem Agio. Nachschüsse über den Anlagebetrag hinaus sind nicht zu leisten. Darüber hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen, insbesondere weitere Zahlungen, zu erbringen und zu leisten.

Handelbarkeit/Übertragbarkeit

Die Übertragung der Vermögensanlage erfolgt im Wege der Abtretung. Die Übertragung durch Abtretung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Abtretung kann zu jedem Zeitpunkt erfolgen, setzt jedoch voraus, dass die Einlage zuzüglich Agio komplett eingezahlt ist. Es existiert kein organisierter Zweitmarkt. Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist durch das Zustimmungserfordernis und den nicht existierenden Zweitmarkt eingeschränkt.

Mitwirkungspflicht

Die Zeichner der Genussrechte sind neben der Zahlung des Zeichnungsbetrages ausschließlich verpflichtet bei Namens- und Adresswechsel der Emittentin ihre neue Anschrift mitzuteilen.

Stille Reserven/Liquidationserlös

Eine Beteiligung des Anlegers an stillen Reserven der ImmoSecure AG ist nicht vorgesehen. Werden während der Laufzeit stille Reserven realisiert, könnte dies allerdings zur Erhöhung der Dividendenausschüttung führen. An den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin sowie an einem etwaigen Liquidationserlös sind die Anleger nicht beteiligt.

Weitere Kosten die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind

Beim Erwerb der Vermögensanlage wird neben der Zeichnungssumme, ein Agio in Höhe von 5% der Zeichnungssumme erhoben. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassenen Kosten (z.B. Telefon-, Porto-, Steuerberatungs-, Reisekosten) zu tragen. Bei einer vorzeitigen Vertragsbeendigung, die nicht von der Emittentin zu vertreten ist, kann die Gesellschaft vom Genussrechtsinhaber eine Abgangsentschädigung in Höhe von bis zu 12% des gezeichneten Nennbetrages zzgl. Agio, zur teilweisen Deckung der Emissionskosten verlangen. Die genaue Höhe der weiteren Kosten kann nicht beziffert werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

7. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dar. Die Darstellung geht von der Annahme aus, dass sich ausschließlich natürliche Personen an der Vermögensanlage beteiligen, die nur in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, diese ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren. Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z.B. Stiftungen und andere Körperschaften oder Personen, die die Vermögensanlage im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen nicht oder anders eintreten. Es ist zu beachten, dass die Darstellung die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage betreffen und nur anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle anlegerbezogene Kriterien berücksichtigt werden können. Maßgeblich sind die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden deutschen Steuergesetze, die veröffentlichte Rechtsprechung der Finanzgerichte, sowie die bisher geübte Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese bekannt ist. In Zweifelsfragen – insbesondere in Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Besteuerung der Gewinnanteile

Mit der Einzahlung des Genussrechtskapitals überlässt der Anleger der ImmoSecure AG Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger ein Entgelt, die Dividenden, zu. Die Einnahmen aus der Gewinnbeteiligung des Genussrechtskapitals gehören damit steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen grundsätzlich der Einkommensteuer. Zum 1. Januar 2009 ist die Abgeltungssteuer in Kraft getreten. Zinserträge und Veräußerungsgewinne aus diesen Genussrechten unterliegen der Abgeltungssteuer. Die Abgeltungssteuer beträgt 25 %, der ebenfalls zu berücksichtigende Solidaritätszuschlag 5,5 % auf die Abgeltungssteuer. Bei Kirchenzugehörigkeit fällt weiter Kirchensteuer an, die je nach Bundesland 8 oder 9 % auf die Abgeltungssteuer beträgt.

Die steuerliche Veranlagung erfolgt dabei grundsätzlich in zwei Varianten wahlweise:

a) Abgeltungssteuer:

Die Gesellschaft führt die Abgeltungssteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungssteuer als individuelle Steuergutschrift des Anlegers an das zuständige Finanzamt ab. Über die Zahlung dieser Steuer erhält der Anleger eine Bescheinigung. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine Zahlungen von Steuern für den Anleger. Die Erklärung der Kirchensteuer erfolgt durch den Anleger selbst im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuererklärung.

b) Veranlagungswahlrecht:

Alternativ zum Verfahren „Abgeltungssteuer“ kann der Anleger beantragen, dass seine Kapitaler-

träge nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (so genanntes Veranlagungswahlrecht), wenn dies für den Anleger zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des Sparerfreibetrags für die Besteuerung maßgeblich, jedoch ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen. Auch bei dieser Veranlagung bleibt es bei einem (Höchst-) Steuersatz von maximal 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. individuell der Kirchensteuer auf die im Rahmen dieses Angebots zu erzielenden Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Sparer-Pauschbetrag

Die Genussrechtsvergütung bleibt steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Einkünften des Anlegers aus Kapitalvermögen den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,- für Ledige und getrenntveranlagte Ehegatten, bzw. EUR 1.602,- bei zusammenveranlagten Ehegatten nicht übersteigt. Der Genussrechtszeichner kann der Emittentin einen entsprechenden Freistellungsauftrag für Kapitalerträge bis zu den oben genannten Sparer-Pauschbeträgen vorlegen. Die den jeweiligen Sparer-Pauschbetrag übersteigende Genussrechtsvergütung wird nach den oben aufgezeigten Grundsätzen besteuert.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erwerb der Genussrechte von Todes wegen sowie die Schenkung der Genussrechte unterliegen der Erbschaft- und Schenkungssteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (beispielsweise früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer fällt immer dann an, wenn inländische Immobilien übertragen werden. Bei der vorliegenden Emittentin fällt deshalb Grunderwerbsteuer dann an, wenn sie inländische Immobilien erwirbt. Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis. Die Grunderwerbsteuer beträgt aktuell je nach Bundesland zwischen 3,5% und 5,0% der Gegenleistung. Die Gegenleistung ist wie bereits ausgeführt regelmäßig der Kaufpreis.

Sonstige Steuern

Der Erwerb von Genussrechten ist umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland keine Börsenumsatz-, Gesellschafts-, Stempel- oder ähnliche Steuer auf die Übertragung von Genussrechten.

Zahlungen von Steuern durch die Anbieterin

Die Anbieterin führt für den Anleger die Abgeltungssteuer und den Solidaritätszuschlag ab. Die Anbieterin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

8. Das Geschäftskonzept

8.1 Marktsegment

Deutschland ist Immobilienland

Mehr als die Hälfte ihres Privatvermögens haben die Bundesbürger in Immobilien gesteckt. Rund 55% aller vergebenen Kredite entfallen auf Immobilien und die Immobilienwirtschaft macht etwa 20% der gesamten Bruttowertschöpfung aus. Historisch niedrige Zinsen, ein stabiler Arbeitsmarkt und steigende Nachfrage haben schon 2010 dafür gesorgt, dass der Immobilienmarkt floriert. Für 2011 sind laut Immobilienverband Deutschland (IVD) Mietsteigerungen bis zu 2,5% zu erwarten. Doch das ist nur die eine Seite der Medaille. Der Immobilienmarkt floriert nicht nur trotz, sondern auch wegen der Finanzkrise, Arbeitsplätze werden umgelagert und soziale Sicherheiten abgebaut. Doch auch die üblichen Unwägbarkeiten des Lebens wie Krankheit oder Scheidung können einen Haus- oder Wohnungsbesitzer quasi über Nacht in einen Schuldner verwandeln, dessen einziger Ausweg die Zwangsversteigerung zu sein scheint. In so einer Notlage werden oft nicht nur Sachwerte, sondern ganze Existenzen vernichtet.

Die Immosecure AG ist hierbei in einem Nischenmarkt des Immobiliensektors angesiedelt. Dabei spezialisiert sich die Immosecure AG auf jenes Marktsegment, bei dem es um die Zwangsversteigerung von Immobilien geht. Laut Argentra, dem Verlag für Wirtschaftsinformationen, wurden im Jahr 2011 über 73 000 Zwangsversteigerungstermine anberaumt. Ein Höchststand konnte im Jahr 2005 mit über 93 500 anberaumten Terminen verzeichnet werden. Seitdem ist der Zwangsversteigerungssektor eher rückläufig, aber dennoch auf einem sehr hohen Niveau. Gründe für den Rückgang sind unter anderem der florierende Immobilienmarkt, bedingt durch Finanzmarktrisiken und Zukunftsängsten, welches tendenziell einen schnelleren und marktpreisgerechteren Immobilienverkauf begünstigt. So manche anstehende Zwangsversteigerung konnte somit durch einen freihändigen Verkauf abgewendet werden, so die Vermutung der Experten von Argetra.

8.2 Der sozial-ökonomische Ansatz

Immosecure AG verbindet Profit und Fairness

Die Gesellschaft hat es sich zur Aufgabe gemacht, aus dieser Not eine Tugend zu machen. Die Immosecure AG und dessen Tochterunternehmen suchen mit dem Betroffenen nach maßgeschneiderten Lösungen vor der Zwangsversteigerung. In geeigneten Fällen bietet die Immosecure AG an, die Immobilie selbst zu erwerben und eröffnet den Investoren dadurch einen privilegierten Zugang zu neu gebauten oder bestens gepflegten Immobilien, bevor sie auf den Markt kommen. Das ausgeklügelte Bewertungs- und Finanzierungskonzept garantiert sorgfältigste Prüfung interessanter Anlageobjekte. Zugleich sorgt der enge Kontakt zum Alteigentümern, die Mieter oder Rückkäufer werden können, für die soziale Nachhaltigkeit dieser Investition.

8.3 Chancen für Investoren und Alteigentümer

Sollten die finanziellen Verhältnisse des Alteigentümers unseren Kriterien entsprechen und die Immobilie Potential besitzen, erwirbt die Immosecure AG das Objekt und vermietet es an den Alteigentümer. Zusätzlich wird dem Alteigentümer die Möglichkeit eingeräumt, das Objekt innerhalb einer bestimmten Zeit zurückzukaufen.

Die befristete Immobilienübernahme gibt dem Alteigentümer Zeit, seine finanzielle Situation neu zu ordnen. Der Investor hingegen profitiert von laufenden Mieteinnahmen und der Beteiligung an einer Immobilie, die im Normalfall weit unter Verkehrswert erworben werden konnte. Die Immosecure AG gibt geeigneten Alteigentümern eine 2. Chance, ist aber keineswegs eine caritative Einrichtung. Das Unternehmen und dessen Investoren erwarten wirtschaftliches Handeln. Sollten die vertraglich vereinbarten Leistungen vom Alteigentümer ausbleiben, kündigen wir umgehend die Verträge und verkaufen die Immobilie zum bestmöglichen Preis. Da die Immobilie unter Marktwert erworben wurde, kann in diesem Fall mit zusätzlichen Veräußerungserträgen gerechnet werden.

8.4 Entscheidende Wettbewerbsvorteile

Viele Unternehmen konzentrieren sich auf die Prüfung und den Erwerb zwangsversteigerter Immobilien. Hier bietet die Immosecure AG entscheidende Wettbewerbsvorteile. Zum einen ist es gelungen, durch gezielte Marketingmaßnahmen in den unterschiedlichsten Medien, potentielle Kunden bereits weit vor der öffentlichen Bekanntmachung einer Zwangsversteigerung zu erreichen. So werden uns Objekte, die für eine Übernahme geeignet sein könnten, direkt von unseren Klienten angezeigt. Dadurch erhalten wir einen privilegierten Zugang zu geeigneten Immobilien weit vor der Zwangsversteigerung. Vor allem jedoch sorgt das durch die Beratungstätigkeit entstandene Vertrauensverhältnis mit dem Alteigentümer für solide Mietverhältnisse und ein anhaltendes Interesse an der Immobilie.

Die Immosecure AG ist davon überzeugt, mit diesem Vorgehen eine Geschäftssituation zu schaffen, in der alle Beteiligten profitieren können. Auch das unterscheidet die Immosecure AG von ihren Mitbewerbern und macht Ihre Beteiligung zu einer ethischen Anlage mit Substanz.

8.5 Anlageziele und Anlagepolitik

Im Rahmen des Investitionsprozesses durchlaufen die angebotenen Immobilien einen ausführlichen Prüfungsprozess. Das Anlageziel der Emittentin ist, ein diversifiziertes Portfolio mit möglichst vielversprechenden Immobilien zu erwerben. Die Anlagepolitik sieht vor, den Immobilienveräußerer zum Mieter zu machen und gleichzeitig die Möglichkeit zu bieten, das Objekt zu einem späteren Zeitpunkt zurück zu erwerben. Bei den Investitionsentscheidungen werden nicht ausschließlich auf immobilienpezifische Kriterien, wie Lage, Instandhaltungszustand, Marktpreisbeurteilung, Mietangebot und -nachfrage, demographische Entwicklung, Arbeitslosenquote, Kaufkraft,... wertgelegt. Bei der Investitionsbeurteilung fließen zusätzlich auch personenspezifische Kriterien, wie die Gründe der Zwangslage, Schuldenhöhe des Veräußerers, Rückerwerbswahrscheinlichkeit und die Überprüfung auf die allgemeine Zuverlässigkeit in puncto Mietzahlungen mit ein. Mit Hilfe obengenannter Informationen legt das Unternehmen intern einen maximalen Kaufpreis und Mindestgesamtverzinsung fest. Sollte dieser bedingt durch die Umstände darstellbar sein, wäre ein Erwerb der Immobilie

für die Immosecure AG vorteilhaft. Ziel der Immosecure AG ist es, mit dieser Anlagepolitik eine Objektverzinsung (Mietrendite + Veräußerungsgewinn) von 10% p.a. zu erreichen.

Die Immosecure AG interessiert sich hauptsächlich für folgende 5 Sondersituationen:

- 1) Die zu tilgende Restschuld ist geringer als der Marktwert der Immobilie.
- 2) Immobilieneigentümer, welche nachweislich ohne eigenes Verschulden in eine Notlage geraten sind.
- 3) Die finanzielle Situation des Immobilieneigentümers hat sich während eines Zwangsversteigerungsverfahrens nachweislich erheblich verbessert.
- 4) Immobilieneigentümer, welche ein überdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen besitzen, aber bedingt durch zu hoher Ausgabenbelastung Liquiditätsprobleme bekommen haben.
- 5) Mieter, welche die Immobilie selbst erwerben möchten, jedoch erst über die Tageszeitung von einer anstehenden Zwangsversteigerung erfahren und bedingt durch die Kürze der Zeit von einer Bank keine Finanzierungszusage erhalten.

8.6 Anlageobjekte

Die Anlageobjekte sind überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, welche von in (finanzieller) Not geratenen Immobilienbesitzern erworben werden sollen. Diese Anlageobjekte sind deshalb vorwiegend Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, sowie selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Der betreffende Markt ist auf Deutschland beschränkt. Jedoch behält sich die Emittentin vor, in Ausnahmefällen auch Immobilien aus anderen Ländern zu erwerben, wenn dadurch eine überdurchschnittliche Rendite erzielt werden kann oder ausreichende Sicherheit besteht. Der maximale Anteil von im Ausland befindlichen Immobilien, soll hingegen 10% der Gesamtinvestitionen nicht überschreiten. Im Allgemeinen gilt jedoch, eine spezielle Konzentrierung auf bestimmte Regionen oder Städte findet nicht statt.

8.7 Realisierungsgrad und Kapitalverwendung

Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Immobilien im Bestand. Der Realisierungsgrad dieser Projekte und somit der Verfolgung der Anlageziele und Anlagepolitik, kann erst durch die Einwerbung von Genussrechtskapital begonnen werden. Zudem bestehen keine Vorverträge. Die Nettoeinnahmen sollen sukzessive, d.h. je nach Fortschritt der Kapitaleinwerbung, in interessante Immobilienprojekte investiert werden. Darüber hinaus soll in Bezug auf das Anlagekonzept eine ausreichende Liquiditätsreserve gebildet werden um unvorhersehbare Ereignisse, wie beispielsweise Mietausfälle, zu kompensieren. Im Falle einer planungsgemäßen Kapitaleinwerbung wird für die kommenden 3 Jahre eine Liquiditätsreserve in Höhe von 70.000,- Euro angestrebt. Sollte die Kapitaleinwerbung nicht planungsgemäß verlaufen und die Gesellschaft somit keine oder zu geringe Erträge erwirtschaften, werden die Nettoeinnahmen auch für Personalkosten verwendet. Die Nettoeinnahmen werden neben den bereits genannten, nicht für sonstige Zwecke genutzt.

Bei planungsgemäßer Kapitaleinwerbung, sowie bei Vollplatzierung reichen die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlageziele alleine aus. Sollte die Kapitaleinwerbung schleppender als in der Prognose dargestellt verlaufen, so muss um das einkalkulierte Investitionsvolumen zu erreichen, Fremdkapital aufgenommen werden.

Zusätzliche Angaben

Weder die Prospektverantwortliche noch die Gründungsgesellschafter bzw. den Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrates der Emittentin stand oder steht Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung daran zu.

Es bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte. Zudem bestehen keine rechtlichen und/oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich. Die Emittentin hat über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon keine Verträge abgeschlossen. Weder Personen noch Gesellschaften haben für die Anlageobjekte ein Bewertungsgutachten erstellt. Durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, den Vorstand oder die Mitglieder des Aufsichtsrates der Emittentin werden keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen erbracht.

9. Die Prognoseberechnungen

9.1 Mittelherkunft und Mittelverwendung

Die Emittentin plant in den Jahren 2012 bis 2014 insgesamt 10.000.000,- Euro einzuwerben. Die zufließenden Mittel sollen zeitnah in interessante Immobilienobjekte investiert werden. Die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen werden in Höhe von maximal 14% des eingeworbenen Kapitals inkl. Agio geleistet. Bei Vollplatzierung entspricht dies einer Gesamthöhe der Provisionen von maximal 1.400.000,- Euro. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht geplant. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden keine Fremdmittel aufgenommen, weder in Form von Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmitteln, diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

Zusammengefasst sieht die Prognose der Mittelherkunft und Mittelverwendung wie folgt aus:

Mittelherkunft (Prognose)						
1	Genussrechtskapital				10.000.000,00	94,95%
2	Agio				500.000,00	4,75%
3	Grundkapital (eingezahlt)				31.500,00	0,30%
					10.531.500,00	100,00%
Mittelverwendung (Prognose)						
1	Kaufpreise der Immobilien	8.162.470,00	77,51%	Erwerbskosten Immobilien	8.846.500,00	84,00%
2	Due Diligence	87.590,00	0,83%			
3	Maklerprovision	87.590,00	0,83%			
4	Notar- und Gerichtskosten	87.590,00	0,83%			
5	Grunderwerbsteuer	421.260,00	4,00%			
6	Konzeption und Prospektierung	35.000,00	0,33%	Kosten der Kapitalbeschaffung	1.435.000,00	13,63%
7	Vermittlungsprovision Vertrieb	1.350.000,00	12,82%			
8	Vertriebsnebenkosten	50.000,00	0,47%			
9	Personalkosten					
10	Liquiditätsreserve				70.000,00	0,66%
					10.531.500,00	100,00%

Erläuterung zur Mittelherkunft und Mittelverwendung

Mittelherkunft

1. Genussrechtskapital

Das geplante Genussrechtskapital beträgt 10.000.000,- Euro, welches voraussichtlich bis Ende 2014 vollständig eingeworben sein wird.

2. Agio

Das Agio beträgt 5% auf das Genussrechtskapital.

3. Grundkapital

Das Haftkapital der Gründungsaktionäre beträgt 50.000,- Euro. Darauf wurde bei Gründung ein Betrag von 31.500,- Euro eingezahlt.

Mittelverwendung

1. Kaufpreise der Immobilien

Die voraussichtlich notariell beurkundeten Kaufpreise der Immobilieninvestitionen betragen 8.162.470,- Euro.

2. Due Diligence

Da der Immobilienerwerb in den meisten Fällen über die Zwangsversteigerung vollzogen wird, bestehen bereits amtliche Objektgutachten. Diese können kostenlos bezogen werden und dienen als zusätzliche Investitionshilfe. Die Kosten der Due Diligence können demnach relativ gering gehalten werden. Die voraussichtlichen Aufwendungen für Due Diligence werden deshalb nur mit 1% der Kaufpreise veranschlagt.

3. Maklerkosten

Da der Immobilienerwerb über die Zwangsversteigerung oder direkt beim Eigentümer geschieht, entstehen nur Maklerkosten, im Falle einer Vermittlung dieser Objekte. Die voraussichtlichen Aufwendungen für Makler werden deshalb nur mit 1% der Kaufpreise veranschlagt.

4. Notar- und Gerichtskosten

Der Erwerb von Immobilien über Zwangsversteigerungen ist in der Regel günstiger als der freihändige Erwerb. Aus diesem Grund werden die voraussichtlichen Notar- und Gerichtskosten auf 1% der Kaufpreise veranschlagt.

5. Grunderwerbsteuer

Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist von Bundesland zu Bundesland verschieden. Die Bandbreite beträgt derzeit 3,5% - 5,0% bezogen auf die Kaufpreise. Kalkuliert wird mit einer Grunderwerbsteuer in Höhe von 5%.

6. Konzeption und Prospektierung

Die Kosten für die Gründung, Konzeption und Prospektierung betragen voraussichtlich 35.000,- Euro.

7. Vermittlungsprovision Vertrieb

Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung durch Finanzvertriebe werden mit 13,5% des eingeworbenen Kapitals veranschlagt. Bei Vollplatzierung entspricht dies einem Betrag in Höhe von 1.350.000,- Euro.

8. Vertriebsnebenkosten

Die Vertriebsnebenkosten für eigene Kapitalbeschaffungsmaßnahmen betragen voraussichtlich 50.000,- Euro.

9. Personalkosten

Die Kosten der Geschäftsführung betragen für die kommenden 3 Geschäftsjahre inkl. Lohnnebenkosten voraussichtlich 180.000,- Euro.

10. Liquiditätsreserve

Für die kommenden drei Jahre wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von 70.000,- Euro angestrebt.

9.2 Eröffnungsbilanz, Zwischenübersicht und GuV

Eröffnungsbilanz zum 24.08.2011* (Angaben in Euro)

Aktiva	Passiva
A. Umlaufvermögen	A. Eigenkapital
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	I. Gezeichnetes Kapital
	davon ausstehende Einlagen
31.500,00	(nicht eingefordert)
	50.000,00
	-18.500,00
31.500,00	31.500,00

*Tag der Handelsregistereintragung: Davor war die Gesellschaft noch nicht operativ tätig.

Zwischenbilanz zum 31.03.2012 (Angaben in Euro)

Aktiva	Passiva
A. Anlagevermögen	A. Eigenkapital
I. Sachanlagen	I. Gezeichnetes Kapital
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	davon ausstehende Einlagen
842,66	(nicht eingefordert)
II. Finanzanlagen	II. Bilanzverlust
1. Anteile an verbundenen Unternehmen, Finanzanlagen	-27.588,46
1.800,00	
B. Umlaufvermögen	B. Verbindlichkeiten
I. Forderungen und sonst. Vermögensstände	1. sonstige Verbindlichkeiten
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	73.123,40
70.526,08	
2. sonstige Vermögensgegenstände	
178,73	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	
3.687,47	
77.034,94	77.034,94

Hinweise zur Bilanz:

Zum 31.03.2012 bestehen Forderungen (in Form eines Darlehens) gegenüber der Tochtergesellschaft IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt) in Höhe von 70.526,08,- Euro.

Der Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ enthält Verbindlichkeiten gegenüber Gründungsgesellschafter in Höhe von 72.565,45,- Euro.

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung (Angaben in Euro)

Gewinn- und Verlustrechnung	24.08.2011 - 31.12.2011	01.01.2012 - 31.03.2012
1. Umsatzerlöse	0,00	420,17
2. Materialaufwand	-93,00	0,00
3. Personalaufwand	0,00	-9.088,86
4. Abschreibungen	-475,80	-41,50
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.957,99	-7.801,61
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43,07	15,37
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.483,72	-16.496,43
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-11,35	-596,96
9. Jahresfehlbetrag	-10.495,07	-17.093,39

Hinweise zur Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung:

Der bisher entstandenen Verluste sind mit den Vorbereitungen zur Kapitalbeschaffung zu begründen.

Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten der Emittentin

Die Emittentin ist bisher zur Vorbereitung der Aufnahme von Genussrechtskapital tätig geworden. Da zum Zeitpunkt der Prospekterstellung kein Genussrechtskapital eingeworben wurde, konnten auch noch keine Immobilien erworben werden. Die Geschäftstätigkeit, das heißt der Erwerb von Immobilien aus Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt entsprechend dem Fortschritt der Einwerbung von Genussrechtskapital.

9.3 Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Plan-GuV und Liquiditätsrechnung (PROGNOSE)

Ergebnisprognose	Angaben in Euro									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einnahmen										
1 Mieteinnahmen	25.000	214.000	544.000	808.000	816.000	816.000	816.000	816.000	816.000	816.000
2 Veräußerungsgewinn				480.425	346.800	346.800	346.800	346.800	346.800	346.800
3 Beteiligungserträge			5.000	6.500	8.000	9.500	11.000	12.500	14.000	15.500
4 Zinserträge	2.900	2.721	2.202	1.682	2.284	2.212	3.640	5.068	6.496	8.427
5 Agio	75.000	150.000	275.000							
Gesamteinnahmen	102.900	366.721	826.202	1.296.607	1.173.084	1.174.512	1.177.440	1.180.368	1.183.296	1.186.727
Ausgaben										
6 Haus- und Mietverwaltung	-1.500	-12.840	-32.640	-48.480	-48.960	-48.960	-48.960	-48.960	-48.960	-48.960
7 Instandhaltung				-56.560	-57.120	-57.120	-57.120	-57.120	-57.120	-57.120
8 Mietausfallwagnis	-1.500	-12.840	-32.640	-48.480	-48.960	-48.960	-48.960	-48.960	-48.960	-48.960
9 Personalkosten	-40.000	-60.000	-80.000	-80.000	-90.000	-90.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
10 Beratungskosten	-5.000	-5.100	-5.200	-5.300	-5.400	-5.500	-5.600	-5.700	-5.800	-5.900
11 Sonstige Kosten	-20.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
12 Zinsaufwand	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800
13 Vermittlungsprovision Vertrieb	-210.000	-420.000	-770.000							
14 Abschreibungen	-4.375	-37.450	-95.200	-141.400	-142.800	-142.800	-142.800	-142.800	-142.800	-142.800
Gesamtausgaben	-285.175	-556.030	-1.023.480	-388.020	-401.040	-401.140	-411.240	-411.340	-411.440	-411.540
Zwischenergebnis	-182.275	-189.309	-197.278	908.587	772.044	773.372	766.200	769.028	771.856	775.187
15 Ausschüttung Genussrechtsinhaber				-339.725	-772.044	-773.372	-766.200	-769.028	-700.000	-700.000
16 Steuern vom Einkommen und Ertrag									-21.557	-22.556
17 Jahresüberschuss	-182.275	-189.309	-197.278	568.862	0	0	0	0	50.299	52.631

Liquiditätsprognose	Angaben in Euro									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einzahlung Genussrechtskapital	1.500.000	3.000.000	5.500.000							
Auszahlung für Immobilienerwerb	-1.250.000	-2.850.000	-5.400.000	-600.000	-100.000					
18 Abschreibungen	4.375	37.450	95.200	141.400	142.800	142.800	142.800	142.800	142.800	142.800
Jahresüberschuss	-182.275	-189.309	-197.278	568.862	0	0	0	0	50.299	52.631
Liquiditätsüberschuss	72.100	-1.859	-2.078	110.262	42.800	142.800	142.800	142.800	193.099	195.431
Liquiditätsüberschuss (kum.)	72.100	70.241	68.163	178.425	221.225	364.025	506.825	649.625	842.724	1.038.155

Erläuterung zur Plan-GuV und Liquiditätsrechnung

1. Mietertrag

Es wird ein Mietertrag von 8% p. a. auf die Summe der aktivierbaren Investitionskosten/Herstellungskosten angenommen. Auf Grund des Blindpool-Konzepts wird auf einen konkreten Ausweis der Mieterträge je Quadratmeter bewusst verzichtet.

2. Veräußerungsgewinn

Das Geschäftskonzept sieht vor, dass Immobilien, welche von der Gesellschaft erworben werden zu einem späteren Zeitpunkt vom Veräußerer zurückerworben werden können oder im Falle von Leistungsstörung am Markt veräußert werden. Deshalb kann ab dem Jahr 2015 mit zusätzlichen

Veräußerungsgewinnen gerechnet werden. Darüber hinaus werden veräußerte Immobilien zum jeweiligen Buchwert reinvestiert.

3. Beteiligungserträge

Die ImmoSecure AG ist an der IMMOSECURE24 UG (haftungsbeschränkt) zu 90% beteiligt. Die Tochtergesellschaft ist neben der Beratung von in (finanzieller) Not befindlichen Immobilienbesitzern hauptsächlich für die Akquise von potentiellen Immobilien zuständig. Es wird erwartet, dass ab dem Jahr 2014 die Gesellschaft Erträge in Höhe von 5.000,- Euro und in den darauffolgenden Jahren jeweils 1.500,- Euro mehr ausschütten kann.

4. Zinserträge

Zinserträge aus Liquiditätsreserven werden mit einer Verzinsung von 1% p.a. berücksichtigt. Darüber betragen die Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen 4% p. a.

5. Agio

Das Agio für die Genussrechtsbeteiligung beträgt 5%.

6. Haus- und Mietverwaltung

Für die Haus- und Mietverwaltung werden pauschal 6% der jeweiligen Mieterträge eingeplant.

7. Instandhaltungskosten

Aufgrund des geplanten Rückerwerbs der Immobilie durch den Veräußerer, können die Kosten für die Instandhaltung etwas niedriger angesetzt werden. Die Instandhaltungskosten werden mit 7% des Mietertrages angesetzt.

8. Mietausfallwagnis

Die Gefahr von Mietausfällen ist bei diesem Geschäftskonzept tendenziell größer. Aus diesem Grund wird ein Mietausfallwagnis in Höhe von 6% (üblich sind 2% für Wohnimmobilien) veranschlagt.

9. Personalkosten

Die Geschäftstätigkeiten werden von den beiden Vorständen alleine geführt. Je nach Geschäftsverlauf ist eine weitere Halbtags- bzw. Vollzeitstelle geplant.

10. Beratungskosten

Für jährlich anfallende Beratungskosten (Steuer- und Rechtsberatung, Buchführung und Jahresabschluss) wird im Jahr 2012 ein Betrag in Höhe von 5.000,- Euro veranschlagt, welcher sich jährlich um 100,- Euro erhöht.

11. Sonstige Kosten

Für unvorhersehbare, außerplanmäßige und bei der Gesellschaft bereits angehoffene Aufwendungen werden für das Jahr 2012 20.000,- Euro und in den folgenden Jahren jeweils 5.000,- Euro eingeplant.

12. Zinsaufwand

Derzeit während die Gründungsgesellschafter der Immosecure AG ein Gesellschafterdarlehen, welches nachrangig behandelt wird und somit zum wirtschaftlichen Eigenkapital zählt. Dieses Darlehen wird mit 4% p. a. verzinst.

13. Vermittlungsprovision Vertrieb

Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung durch Finanzvertriebe und eigene Bemühungen werden mit 14% auf das eingeworbene Kapital kalkuliert. Bei Vollplatzierung entspricht dies einem Betrag in Höhe von 1.400.000,- Euro.

14. Abschreibungen

Das Verhältnis zwischen Gebäudeanteil und Grundstück wird mit 70% zu 30% angenommen. Der Gebäudeanteil wird mit 2% p. a. abgeschrieben.

15. Ausschüttung Genussrechtsinhaber

Die Prognose beruht auf der Annahme, dass Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber (Grund- und Überschussdividende) Betriebsaufwendungen darstellen. Bedingt durch die Kapitalbeschaffungskosten, kann voraussichtlich erst ab dem Jahr 2015 mit laufenden Genussrechtzahlungen gerechnet werden. Nicht ausgezahlte Grunddividenden in Verlustjahren, werden bei ausreichendem Ergebnis rückwirkend bis zu 4 Jahre nachgezahlt.

16. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Prognose beruht auf der Annahme, dass Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber (Grund- und Überschussdividende) Betriebsaufwendungen darstellen. Steuern, wie beispielsweise Körperschaft- und Gewerbesteuer werden pauschale mit 30% in die Berechnung miteinbezogen.

17. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss stellt das jährliche Ergebnis (nach Abzug von Ausschüttungen an Genussrechtsinhaber) der Immosecure AG dar.

18. Liquiditätsprognose

Die Liquiditätsprognose soll sowohl die jährliche als auch die gesamte Entwicklung der Liquidität darstellen. Da nach 7 Jahren die Möglichkeit besteht, Genussrechtskapital zu kündigen, beabsichtigt das Unternehmen die Liquidität von Jahr zu Jahr schrittweise zu erhöhen, um Rückzahlungen an Genussrechtskapitalinhaber gewährleisten zu können.

Planbilanz der Immosecure AG (PROGNOSE)

Aktiva (Prognose)	2012	2013	2014	2015
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen	1.245.625,00	4.058.175,00	9.362.975,00	9.821.575,00
II. Finanzanlagen	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonst. Vermögensstände	109.700,00	99.700,00	89.700,00	79.700,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	72.100,00	70.241,00	68.163,41	178.425,00
	1.429.225,00	4.229.916,00	9.522.638,41	10.081.500,00
Passiva (Prognose)	2012	2013	2014	2015
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
davon ausstehende Einlagen (nicht eingefordert)	-18.500,00	-18.500,00	-18.500,00	-18.500,00
II. Bilanzverlust	-182.275,00	-371.584,00	-568.861,59	0,00
B. Genussrechtskapital	1.500.000,00	4.500.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00
C. Verbindlichkeiten				
1. sonstige Verbindlichkeiten	80.000,00	70.000,00	60.000,00	50.000,00
	1.429.225,00	4.229.916,00	9.522.638,41	10.081.500,00

Planzahlen der Immosecure AG (PROGNOSE)

	2012	2013	2014	2015
1. Umsatzerlöse (ohne Agio)	27.900,00	216.721,00	551.202,41	1.296.606,63
2. Investitionen	1.250.000,00	2.850.000,00	5.400.000,00	600.000,00
3. Produktion	-	-	-	-
4. Ergebnis	-182.275,00	-189.309,00	-197.277,59	568.861,59

Da es sich bei der Emittentin nicht um ein produzierendes Unternehmen handelt, können keine Planzahlen zur Produktion dargestellt werden.

Wesentliche Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, sowie die Planzahlen der Emittentin

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzplanung der ImmoSecure AG wurde in Form einer Prognose einer zukünftig erwarteten Geschäftsentwicklung aufgestellt.

Bei den Kalkulationen handelt es sich um durchschnittliche Planwerte. Erlöse und Erträge wurden nach dem Prinzip kaufmännischer Vorsicht berechnet und um entsprechende Sicherheitsabschläge verringert. Die Aufwendungen und Kosten wurden nach demselben Vorsichtsprinzip mit gewissen Aufschlägen versehen, mit der Folge dass bei der Ausweisung der jeweiligen Ergebnisse ein Sicherheitspotenzial hinsichtlich der kalkulierten Entwicklung der Ertragslage berücksichtigt wurde.

Das Erreichen der angestrebten Zielergebnisse (kalkulierte Prognosezahlen) wird durch ständige Kontrolle der Soll- und Ist-Werte überprüft.

Die Prognoseberechnungen gehen davon aus, dass die Kapitaleinwerbung in Höhe von 10.000.000,- Euro bis spätestens Ende des Jahres 2014 vollständig abgeschlossen sein wird. Sollte dies nicht der Fall sein, kann sich dies negativ auf das Ergebnis und somit auch negativ auf die Genussrechtsbeteiligung auswirken.

Weitere Annahmen und Wirkungszusammenhänge können aus den Erläuterungen zur Mittelherkunft und Mittelverwendung, sowie aus den Erläuterungen zur Plan-GuV und Liquiditätsrechnung entnommen werden.

10. Vertragspartner

Angaben über die Mitglieder des Vorstands, Aufsichtsgremien und Beiträge der Emittentin

Mitglied des Vorstands der Emittentin ist Herr Michael Schmidt und Herr Rached Kaiser mit der Geschäftsanschrift: Niedermühle 10, 79837 St. Blasien. Innerhalb der Organisationsstruktur der Emittentin besteht kein abgegrenzter Verantwortungs- und Aufgabenbereich der Vorstände, somit existiert keine Funktionstrennung.

Das Aufsichtsgremium der Emittentin besteht aus 3 Aufsichtsratsmitgliedern:

- Herr Steffen Pietz mit der Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender
- Herr Simon Weiss mit der Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Herr Frieder Heugel mit der Funktion als 3. Aufsichtsratsmitglied

Die Geschäftsanschrift der Aufsichtsratsmitglieder Herr Pietz, Herr Weiss und Herr Heugel lautet: Niedermühle 10, 79837 St. Blasien.

Darüber hinaus bestehen keine Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien und Beiräte der Emittentin. Für das Rumpfgeschäftsjahr 2011 sind den Vorständen und Aufsichtsräten der Emittentin keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt worden.

Zusätzliche Hinweise

Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien der Emittentin sind nicht tätig für Unternehmen, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind. Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien der Emittentin sind nicht tätig für Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital geben. Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien der Emittentin sind nicht tätig für Unternehmen, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Treuhänder und sonstige Personen

Die Anleger sind an dem wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin über die Genussrechte direkt beteiligt. Eine Beteiligung oder Abwicklung über einen Treuhänder ist nicht möglich, da kein Treuhänder existiert. Personen, die nicht in den Kreis der nach Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben, gibt es nicht.

Gewährleistungen

Für das Angebot der Vermögensanlage, ihrer Verzinsung oder Rückzahlung hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

11. Genussrechtsbedingungen der Immosecure AG

§1

Art der Beteiligung, Einteilung, Rechtsabgrenzungen

1. Gegenstand der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen der Immosecure AG ist Genussrechtskapital im Gesamtnennbetrag von 10.000.000,- Euro.
2. Das Genussrechtskapital ist eingeteilt in 100.000 Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils 100,- Euro.
3. Die Genussrechte gewähren Gläubigerrechte auf lediglich schuldrechtlicher Ebene. Mit ihnen sind keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- oder Stimmrechte in der Hauptversammlung verbunden. Den Genussrechtsinhabern steht kein Weisungsrecht gegenüber den Organen der Immosecure AG, sowie kein Bezugsrecht auf neue Anteile zu.

§2

Vinkulierung, Handelbarkeit, Verbriefung, Genussrechtsregister

1. Die Genussrechte der Immosecure AG lauten auf den Namen des Inhabers.
2. Sie sind grundsätzlich nicht handelbar, d.h. der Verkauf, die Veräußerung bzw. Abtretung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine unentgeltliche Übertragung ist jedoch in Ausnahmefällen zulässig. Hierfür bedarf es der Zustimmung der Gesellschaft. Die Immosecure AG ist innerhalb des hierfür gesetzlichen Rahmens berechtigt, eigene Genussrechte zu erwerben.
3. Die Genussrechte werden nicht verbrieft, d.h. es erfolgt keine Lieferung von Urkunden.
4. Nach Annahme des Zeichnungsantrages durch die Immosecure AG und vollständiger Zahlung der Einlage nebst Agio, erhält der Genussrechtsinhaber eine Bestätigung über die unter seinem Namen im Genussrechtsregister der Gesellschaft eingetragenen Genussrechte. In diesem von und bei der Immosecure AG geführten Genussrechtsregister werden neben der Höhe der Einlage sämtliche Zahlungen durch und an den Genussrechtsinhaber, sowie dessen persönliche Daten (Anschrift, Name, Bankverbindung) erfasst. Die Gesellschaft bzw. deren Zahlstelle ist berechtigt, an die im Genussrechtsregister erfassten Genussrechtsinhaber mit schuldbefreiender Wirkung zu leisten. Der Genussrechtsinhaber ist verpflichtet, jede Änderung seiner persönlichen Angaben der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

§3

Erwerb, Zahlung, Agio, Zahlstelle

1. Die Genussrechtsbeteiligung kommt durch Zeichnung und deren Annahme durch die Gesellschaft zu Stande. Die Genussrechte können dabei sowohl von jeder natürlichen als auch jeder juristischen Person erworben werden.
2. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 2.500,- Euro.

3. Die Immosecure AG ist berechtigt, einen Ausgabeaufschlag, d.h. ein sog. Agio in Abhängigkeit von der Höhe der Genussrechtsbeteiligung zu erheben. Dieses Agio beträgt 5% vom jeweiligen Nennbetrag. Das von der Gesellschaft erhobene Agio dient der anteiligen Deckung der Emissions- und Verwaltungskosten und wird auch bei Rückzahlung (wirksamer Kündigung) des Genussrechtskapitals an den Genussrechtsinhaber nicht erstattet.
4. Zahlstelle ist die Immosecure AG in eigener Durchführung, d.h. sie ist gegenüber den Genussrechtsinhabern berechtigt, Zahlungen anzunehmen und vorzunehmen. Weitere Zahlstellen können durch die Immosecure AG benannt bzw. auch widerrufen werden.

§4

Mindestlaufzeit, Kündigung, Kapitalrückzahlung

1. Die Laufzeit der Genussrechte ist grundsätzlich unbestimmt. Die Mindestvertragslaufzeit, d.h. der Zeitraum, nach welchem die Genussrechtsbeteiligung erstmals sowohl vom Genussrechtsinhaber als auch von der Immosecure AG gekündigt werden kann, beträgt 7 volle Jahre.
2. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr zum Ende eines Geschäftsjahres. Seitens des Genussrechtsinhabers hat die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs, seitens der Immosecure AG durch Bekanntmachung gem. §13 dieser Beteiligungsbedingungen zu erfolgen. Soweit eine Kündigung seitens der Immosecure AG erfolgt, sind alle Genussrechte dieses Angebotes zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen.
3. Im Falle einer wirksamen Kündigung der Genussrechtsbeteiligung erfolgt die Rückzahlung zum Nennbetrag, abzüglich einer eventuellen Verlustbeteiligung nach §8 dieser Beteiligungsbedingungen. Der Rückzahlungsbetrag ist am 30. April des auf die Wirksamkeit der Kündigung folgenden Geschäftsjahres fällig.
4. Die Rückzahlung des Genussrechtskapitals steht unter dem Vorbehalt, dass hierdurch kein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Gesellschaft herbeigeführt wird.
5. Gemäß §195 BGB verjährt der Rückzahlungsanspruch des Genussrechtsinhabers innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Fälligkeit.

§5

Abgangsentschädigung

Im Falle der vertragswidrigen vorzeitigen Beendigung der Genussrechtsbeteiligung welche die Gesellschaft nicht zu vertreten hat, ist die Gesellschaft berechtigt dem Genussrechtsinhaber eine Abgangsentschädigung in Höhe von bis zu 12% des jeweils gezeichneten Nennbetrages zzgl. Agio in Rechnung stellen. Der Genussrechtsinhaber hat dabei die Möglichkeit, einen niedrigeren Schaden oder das Fehlen eines Schadens bei der Emittentin zu beweisen.

§6

Grund- und Überschussdividende, Dividendenberechtigung, Nachzahlungsanspruch, Fälligkeit der Dividenden

1. Die Genussrechte gewähren vorbehaltlich des Abs.4 und Abs.6 einen Anspruch auf eine jährliche Grunddividende in Höhe von 6% des jeweiligen Nennbetrages. Die Zahlung der Grunddividende steht dabei unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse. Maßgeblich hierfür ist das Jahresergebnis der Gesellschaft im Sinne des §275 HGB ohne Berücksichtigung der Grunddividende sowie der Steuern auf Einkommen und Ertrag. Kann die Grunddividende aus den vorhandenen Jahresüberschuss nicht oder nicht vollständig bedient werden, so vermindert sich der auf die Genussrechte auszuschüttende Betrag entsprechend. Gleiches gilt bei einer notwendigen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Rücklagenzuführung bzw. Wiederauffüllung des vorhandenen Genussrechtskapitals gemäß §8 Abs.4 dieser Bedingungen.
2. Für die nicht bedienten Grunddividendenansprüche besteht ein Nachzahlungsanspruch seitens der Genussrechtsinhaber. Dieser Nachzahlungsanspruch ist begrenzt auf die Jahresergebnisse der vier folgenden Geschäftsjahre, sowie die Laufzeit der Beteiligung (d.h. bis zur Wirksamkeit der Kündigung).
3. Dem Genussrechtsinhaber steht neben der Grunddividende in erfolgreichen Geschäftsjahren eine zusätzliche ergebnisabhängige Überschussdividende zu. Ist nach Ausschüttung der Grunddividende gemäß §6 Abs.1 weiterhin ein verteilungsfähiger Betrag vorhanden, so erhalten die Genussrechtsinhaber eine zusätzliche Überschussdividende in Höhe von maximal 1% des jeweiligen Nennbetrages.
4. Die einzelnen Genussrechte sind ab dem Tag der Einzahlung entsprechend des tatsächlich eingezahlten Betrages (abzüglich eines eventuell zu zahlenden Agio) dividendenberechtigt. Im Jahr der Einzahlung des Genussrechtskapitals erfolgt die Berechnung der Dividenden abweichend von Abs.1 und Abs.3 anteilig für den Rest des laufenden Geschäftsjahres taggenau.
5. Die Dividenden (Grund- und Überschussdividende) der Genussrechtsinhaber sind jeweils am 30. April des auf den Berechnungszeitraum folgenden Jahres fällig. Ist zu diesem Termin das für die Dividendenberechnung und –zahlung maßgebliche Jahresergebnis noch nicht im Rahmen des Jahresabschlusses der Gesellschaft endgültig festgestellt, so sind die Ausschüttungen der Dividenden am ersten Bankarbeitstag (maßgeblich ist der Sitz der Gesellschaft) nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses fällig.
6. Die Zahlung der Dividenden an den Genussrechtsinhaber steht unter dem Vorbehalt, dass hierdurch kein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Gesellschaft herbeigeführt wird.

§7

Besteuerung der Dividendenzahlungen

Ausschüttungen auf die Genussrechte (Grund- und Überschussdividende) gelten beim Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Emittentin führt die vom Genussrechtsinhaber gesetzlich ge-

schuldete Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) für diesen an das zuständige Finanzamt ab. Die Ausschüttungen an die Genussrechtsinhaber erfolgen daher vermindert um diese Beträge, ansonsten aber ohne Abzüge oder Einbehalte. Führen die Ausschüttungen auf die Genussrechte bei der Emittentin zu einer Belastung mit Körperschaftssteuer, wird das maßgebliche Jahresergebnis um diesen Betrag gemindert.

§8

Teilnahme am Verlust

1. Weist die ImmoSecure AG in ihrem Jahresabschluss einen Jahresfehlbetrag aus, nimmt das Genussrechtskapital, vorrangig gegenüber den besonders gegen Ausschüttungen geschützten bilanzierten Eigenkapitalbestandteilen (Grundkapital zzgl. Kapitalrücklagen), an diesem Verlust bis zur vollen Höhe teil, ohne jedoch den für die Dividendenberechnung nach §6 maßgeblichen Nennbetrag der Genussrechte zu reduzieren.
2. Die Höhe des von den Genussrechten zu tragenden Verlustes bestimmt sich nach dem Verhältnis des Genussrechtskapitals zu den nicht besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalbestandteilen (bilanzielles Eigenkapital ohne Grundkapital und Kapitalrücklagen), sofern nicht Verluste anderen Eigenkapitalbestandteilen kraft vertraglicher Vereinbarung vorrangig zugewiesen werden.
3. Der Anspruch des Genussrechtsinhabers auf Kapitalrückzahlung nach §4 Abs.3 dieser Bedingungen reduziert sich in einem solchen Fall entsprechend.
4. Erzielt die Emittentin nach einer Teilnahme der Genussrechte am Verlust in den folgenden Geschäftsjahren positive Jahresergebnisse, ist aus diesen das Genussrechtskapital bis zum Nennbetrag nach Wiederauffüllung der gesetzlichen oder satzungsmäßigen Rücklage vor einer evtl. anderen Gewinnverwendung (einschließlich einer Ausschüttung nach §6) und im entsprechendem Verhältnis zum Nennbetrag weiterer gleichrangiger Finanzierungsmittel wieder zu erhöhen.
5. Die Wiederauffüllung nach Abs.4 ist auf die Laufzeit der Genussrechte beschränkt.

§9

Rangrücktritt, Teilnahme am Liquidationserlös

1. Die Ansprüche der Genussrechtsinhaber auf Zahlung der Dividenden sowie auf Rückzahlung wirksam gekündigten Genussrechtskapitals treten im Rang gegenüber allen anderen Gläubigern zurück.
2. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft bzw. der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen werden Zahlungsansprüche der Genussrechtsinhaber demnach erst nach Befriedigung aller nicht nachrangiger Gläubiger bedient.
3. Bei einer Auflösung der Gesellschaft durch Liquidation begründen die Genussrechte keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös.

§10

Bestandsgarantie

Im Falle einer Verschmelzung, Umwandlung oder Bestandsübertragung der Emittentin bzw. damit vergleichbarer Vorgänge bleibt der Bestand der Genussrechte hiervon unberührt bzw. den Genussrechtsinhabern sind an dem neuen bzw. übernommenen Rechtsträger gleichwertige Rechte einzuräumen.

§11

Aufstockung der Genussrechte

1. Die Emittentin ist berechtigt, das von ihr ausgehende bzw. angebotene Genussrechtskapital zu erhöhen und zu diesem Zwecke weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben. Diese können zusammen mit der vorliegenden Tranche eine Einheit bilden (und damit deren Gesamtnennbetrag erhöhen), aber auch unabhängig davon angeboten werden.
2. Eine Zustimmung der bestehenden Genussrechtsinhaber zur Ausgabe weiterer Genussrechte bzw. anderer Finanzierungsmittel ist nicht erforderlich.
3. Ein Bezugsrecht der Genussrechtsinhaber bei der Ausgabe weiterer Genussrechte bzw. anderer Finanzierungsmittel steht unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung der Emittentin.
4. Im Falle der Begebung weiterer Genussrechte haben die Genussrechtsinhaber keinen Anspruch auf vorrangige Bedienung ihrer Ansprüche auf Ausschüttung der Dividenden bzw. Rückzahlung des Genussrechtskapitals.

§12

Unabänderlichkeiten

1. Nachträglich ist es nicht möglich, die Teilnahme der Genussrechte am Verlust zu ändern, den Rangrücktritt einzuschränken oder die Laufzeit und Kündigungsfrist zu verkürzen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die Fassung dieser Bedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. Änderungen vorzunehmen, die für eine eventuelle börsliche Notierung erforderlich sind.
3. Im Falle der Belastung der Ausschüttungen auf die Genussrechte mit Körperschaftssteuer erfolgt eine Minderung des maßgeblichen Jahresergebnisses und somit der entsprechenden Ausschüttungsbeträge um die Körperschaftssteuer. Diese Minderung erfolgt ebenfalls einseitig durch die Emittentin.
4. Änderungen gem. Abs.2 und Abs.3 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates.

§13

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die Genussrechte bzw. das Verhältnis zwischen Genussrechtsinhaber und Emittentin betreffend, erfolgen mittels eingeschriebenen Briefs.

§14

Schlussbestimmungen

1. Für die Genussrechtsbedingungen sowie alle daraus resultierenden Rechte und Pflichten ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der ImmoSecure AG (St. Blasien). Verlegt der Genussrechtsinhaber nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz beziehungsweise gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland bzw. ist dieser unbekannt, gilt der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.
3. Im Falle der ganzen oder teilweisen Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die ImmoSecure AG entsprechend §315 BGB nach billigem Ermessen durch Bestimmungen zu ersetzen, die der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung beziehungsweise dem darin zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt.
4. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Eine mündliche Abbedingung des Schriftformerfordernisses ist ausgeschlossen.

St. Blasien, den 25.05.2012
(Datum der Prospektaufstellung)

12. Satzung der Immosecure AG

§1

Firma, Sitz, Geschäftsjahr

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Immosecure AG.
2. Der Sitz der Gesellschaft ist St. Blasien.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

§2

Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb, die Veräußerung und die Vermietung von eigenen Immobilien.
2. Die Gesellschaft darf Unternehmensverträge aller Art abschließen und namentlich die Leitung und Führung sowie das Ergebnis anderer Unternehmen übernehmen. Sie darf insbesondere zwecks weiterer Kapitalbeschaffung Dritte an der Gesellschaft als typische oder atypische stille Gesellschafter oder als Genussrechtsinhaber beteiligen, deren Beteiligungsmodalitäten bzw. Ausgabebedingungen der Vorstand zu vereinbaren berechtigt ist.
3. Die Gesellschaft kann ferner alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Filialen und Zweigniederlassungen im Inland und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

§3

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger.

§4

Grundkapital

1. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000 (i. W.: fünfzigtausend) und ist in 50.000 Stückaktien eingeteilt.
2. Die Aktien werden auf den Inhaber ausgestellt.
3. Die Ausgabe von stimmrechtslosen Vorzugsaktien ist zulässig.
4. Die Form der Aktienbeurkundung bestimmt der Vorstand. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteiles ist ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktie zugelassen ist. Es können Sammelurkunden über Aktien ausgestellt werden.

§5 Vorstand

1. Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Zahl der Mitglieder wird vom Aufsichtsrat festgelegt.
2. Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein.
3. Alleinvertretungsbefugnis und – im Rahmen von §112 AktG – Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB kann erteilt werden.
4. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit.
5. Der Erlass einer Geschäftsordnung für den Vorstand ist Sache des Aufsichtsrates.

§6 Aufsichtsrat

1. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.
2. Die Aufsichtsratsmitglieder werden für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über ihre Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Wahl des Nachfolgers eines vor Ablauf der Amtszeit ausgeschiedenen Mitgliedes erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitgliedes.
3. Die Mitglieder des Aufsichtsrates können ihr Amt auch durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen.
4. Der Aufsichtsrat wählt im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder der Aktionäre gewählt worden sind, in einer ohne besondere Einberufung stattfindenden Sitzung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter für die in Abs.2 Satz 1 bestimmte Amtszeit.
5. Der Aufsichtsrat soll in der Regel einmal im Kalendervierteljahr, er muss einmal im Kalenderhalbjahr einberufen werden. Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Vorsitzenden mit einer Frist von 14 Tagen schriftlich einberufen. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Frist abkürzen und mündlich, telefonisch, fernschriftlich, telegrafisch, durch Telefax oder e-mail einberufen.
6. Außerhalb von Sitzungen sind schriftliche, telegrafische oder fernschriftliche Beschlussfassungen zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren innerhalb einer vom Vorsitzenden bestimmten angemessenen Frist widerspricht. Satz 1 gilt entsprechend für Beschlussfassungen per Telefax.
7. Der Aufsichtsrat ist nur beschlussfähig, wenn alle drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Die Beschlüsse bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
8. Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrates die zur Durchführung der Beschlüsse des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse erforderlichen Willenserklärungen abzugeben.
9. Der Aufsichtsrat ist im Einvernehmen mit dem Vorstand zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen. Einer Beschlussfassung der Hauptversammlung bedarf es insoweit nicht.
10. Die Vergütung des Aufsichtsrates wird von der Hauptversammlung festgesetzt.

§7

Hauptversammlung

1. Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt.
2. Sie wird vom Vorstand unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften einberufen.
3. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung ist jeder Aktionär berechtigt.
4. Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates, im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter. Sind beide verhindert, wird der Vorsitzende durch die Hauptversammlung gewählt.
5. Der Vorsitzende leitet die Versammlung. Er bestimmt die Reihenfolge, in der die Gegenstände der Tagesordnung verhandelt werden sowie Art und Reihenfolge der Abstimmung.
6. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.
7. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst.

§8

Jahresabschluss, Gewinnverwendung

1. Der Vorstand hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen. Nach Eingang des Prüfungsberichtes ist der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Prüfungsbericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns unverzüglich dem Aufsichtsrat vorzulegen.
2. Nach Eingang des Berichtes des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung hat der Vorstand unverzüglich die ordentliche Hauptversammlung einzuberufen, die innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden hat. Sie beschließt über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes und wählt – soweit erforderlich – den Abschlussprüfer.

§9

Gründungsaufwand

Die durch die Errichtung der Gesellschaft entstehenden Kosten (Notar, Gericht, Beratung) übernimmt die Gesellschaft bis zur Höhe von EUR 5.000,00.

§10

Teilnichtigkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der Satzung im Übrigen hiervon nicht berührt. Die ungültige Bestimmung soll durch eine solche ersetzt werden, die dieser in ihrem wirtschaftlichen Sinngehalt entspricht.



HOTEL ★★★
PAIX REPUBLICAINE
← A 50 Mètres

PLACE
DE LA
REPUBLIQUE

13. Ergänzende Angaben nach VermVerkProspV

§2 Abs. 1 Satz 5 VermVerkProspV

Der Verkaufsprospekt wird weder ganz noch teilweise in einer anderen, in internationalen Finanzkreisen gebräuchlichen, Sprache abgefasst. Daher ist dem Prospekt keine deutsche Zusammenfassung voranzustellen, die Teil des Prospektes ist. Auch ist aus diesem Grund dem Prospekt keine deutsche Zusammenfassung voranzustellen, in der tatsächliche oder rechtliche Angaben zur Emittentin, tatsächliche und rechtliche Angaben zur Vermögensanlage und tatsächliche und rechtliche Angaben zu den Anlageobjekten gemacht werden.

§4 Satz 1 Nr. 8 VermVerkProspV

Das Genussrechtsangebot findet ausschließlich in Deutschland statt. Einzelne Teilbeträge werden nicht in verschiedenen Staaten angeboten.

§4 Satz 2 Var. 2 VermVerkProspV

Bei der Vermögensanlage handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 8f Abs. 1 Satz 1 des Verkaufsprospektgesetzes, weshalb ein Treuhandvertrag dem Prospekt nicht beigelegt ist.

§7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 VermVerkProspV

Gründungsgesellschafter der Emittentin sind keine juristischen Personen.

§8 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Es besteht keine Abhängigkeit der ImmoSecure AG von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

§8 Abs. 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin nehmen könnten, existieren nicht.

§8 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin noch keine Investitionen getätigt. Es bestehen derzeit keine laufenden Investitionen.

§8 Abs. 2 VermVerkProspV

Die Tätigkeit der ImmoSecure AG ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§10 VermVerkProspV

Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin gem. §10 VermVerkProspV sind wegen Vorliegens der verringerten Prospektanforderungen gem. § 15 VermVerkProspV entbehrlich.

§11 VermVerkProspV

Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses der Emittentin gem. §11 VermVerkProspV sind wegen Vorliegens der verringerten Prospektanforderungen gem. § 15 VermVerkProspV entbehrlich.

§15 Abs. 1 VermVerkProspV

Die Emittentin wurde vor weniger als achtzehn Monaten gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss im Sinne des §10 Abs. 1 Nr. 1 erstellt. Aus diesem Grund gelten verringerte Prospektanforderungen.

Bildmaterial:
www.shutterstock.com

Copyright:
bensliman hassan / Marcin Ciesielski / Sylwia Cisek / Maris Kiselov / violetkaipa



Prospektherausgeberin:
ImmoSecure AG
Niedermühle 10
79837 St. Blasien

Telefon: 07755 3020002
Fax: 07755 3020004

eMail: invest@immosecure-ag.com
Internet: www.immosecure-ag.com