

IMMOVEST

AKTIENGESELLSCHAFT

Immovest AG
Paul-Ehrlich-Straße 30, G 17, 63322 Rödermark

D-63322 Rödermark
Paul-Ehrlich-Straße 30, G 17
Telefon (06074) 407119-0
Telefax (06074) 88 69 218

An alle Inhaber von Wandelgenußscheinen
der Immovest AG

12.07.2011
Ha/p 1-2

Ausübung des Wandlungsrechts aus Ihren Genußscheinen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Immovest AG sind zur Zeit verschiedene sehr positive Entwicklungen im Gange, deren Auswirkungen sich in vollem Umfang erst in den nächsten Monaten, teilweise auch erst im folgenden Geschäftsjahr zeigen werden. Deshalb verlängern wir die Wandlungsfrist zunächst bis mindestens zum Jahresende 2011 und, wenn Sie mehrheitlich damit einverstanden sind, noch darüber hinaus. Sie werden also auf jeden Fall genügend Zeit haben, sich mit den eben erwähnten neuen Entwicklungen bei Ihrer Gesellschaft zu beschäftigen, ggf. Rückfragen zu stellen und sich Ihre Entscheidung genau zu überlegen.

Nun zu den Veränderungen im Einzelnen.

Es wurden zwei weitere Immobilien erworben, nämlich ein Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Erfurt sowie ein Geschäftshaus mit Büro- und Ausstellungsflächen im südöstlichen Gewerbegebiet von Erfurt. Beide Objekte sind voll vermietet.

Die Gesellschaft hat damit einen Immobilienbestand erreicht, der ihr (wieder) die Aufnahme zinsgünstiger Bankdarlehen ermöglicht. Das war in den letzten Jahren keineswegs mehr selbstverständlich, sondern immer schwieriger geworden, insbesondere bei der überregionalen Kreditaufnahme für - außerhalb des eigenen Geschäftssitzes gelegene - kleinere Gewerbeimmobilien; denn dafür entsteht durch die immer stärkere Regulierung des Bankensektors aufgrund internationaler Abkommen (Stichwort: Basel III) ein hoher Bearbeitungsaufwand, den die Kreditinstitute in der üblichen Zinsspanne nur noch bei höheren Kreditbeträgen unterbringen können.

Auf dieser Basis der wiedergewonnenen Möglichkeit zur Kreditaufnahme hat Immovest ein Finanzierungsmodell entwickelt, das für günstig angekaufte Objekte deren vollständige Entschuldung wesentlich sicherer und schneller als bisher üblich erlaubt. Eine Beteiligung daran ist vor allem für die große Anzahl von Immobilienanlegern interessant, die sich für Zwecke der Kapitalanlage kein eigenes Objekt mit der dazu erforderlichen Kreditaufnahme leisten können oder wollen. Dieser Entschuldungseffekt wird verstärkt durch legale steuerliche Vergünstigungen.

Ferner ist dabei auf vielfachen Wunsch noch eine Anlagevariante neu geschaffen worden, welche die steuerfreie Wiederanlage von Ausschüttungen erlaubt und auch für kleinere Anlagebeträge möglich ist.

Schließlich hat die ImmoInvest AG mit anderen Kapitalanlageunternehmen Kontakt aufgenommen, die sich hauptsächlich auf Unternehmensbeteiligungen sowie auf Geldanlagen in Versicherungs- und Factoringbeständen spezialisiert haben und dort teilweise ebenso zweistellige Renditen erzielen wie ImmoInvest bei ihren SB-Märkten.

Durch Beimischung solcher Geldanlagen kann ImmoInvest auch für ihren künftigen weiteren Immobilienerwerb sicherstellen, daß der Gesamtertrag stets höher ist als der Kapitaldienst für aufgenommene Kredite und Anleihen. Auf dieser Ertragssteigerung beruht auch der oben erwähnte, beschleunigte Entschuldungseffekt, der wiederum die Bildung hoher Rücklagen und damit eine entsprechende Steigerung der Ertragskraft der AG zur Folge hat. Damit erhöht sich zugleich die Sicherheit für die dauerhafte Erwirtschaftung der Vorzugsdividende auf die schon begebenen und die künftig noch auszubehenden Vorzugsaktien.

Die wirtschaftliche Zusammenarbeit mit anderen Anlageunternehmen hat noch andere Vorteile für die Beteiligten. So kann die Kombination von Geld- und Immobilienanlagen ein breit gefächertes Angebot verschiedener Anlageformen ermöglichen, aus dem für jeden Anlageinteressenten die für seine persönlichen Verhältnisse am besten geeigneten Anlageprodukte zusammengestellt werden können, was gerade für gewissenhaft beratende, erfolgreiche Finanzmakler und Anlageberater von entscheidender Bedeutung ist. Die Vertriebsumsätze der im Verbund arbeitenden Unternehmen und Vermittler steigen entsprechend.

Die Aussichten der ImmoInvest AG für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung sind also, von der realwirtschaftlichen Seite gesehen, so gut, wie sie es noch nie zuvor gewesen sind. Alles spricht daher für die Ausübung des Wahlrechts auf Umtausch in ImmoInvest-Aktien.

Auf der finanzwirtschaftlichen Seite fehlen jedoch einige wesentliche Voraussetzungen für den Umtausch in Aktien, mit denen bei der Auflegung der Wandelgenußschein-Emission vor 10 Jahren entsprechend aller damaligen Erfahrung fest gerechnet worden war.

Es gibt vor allem keine Möglichkeit einer Kursnotiz an einer Börse zur Feststellung des Wandlungskurses. Seit dem Ausbruch der inzwischen weltweiten Finanzmarktkrise vor 4 Jahren hat sich die allgemeine Stimmungslage an den Aktienbörsen so nachhaltig verschlechtert, daß kaum noch Einführungen neuer Aktien in den Börsenhandel möglich sind. Inzwischen sind viele Börsengänge bereits gescheitert, noch weit mehr wurden erst gar nicht unternommen. Selbst große Unternehmen mit bekannten Namen zögern mit neuen Aktienemissionen, weil sie keine Aussicht haben, angemessene Ausgabepreise zu erzielen, die dem inneren Wert oder auch nur dem Buchwert ihrer Aktien entsprechen.

Dieser Trend hält bis heute an. Kennzeichnend für die allgemeine Abneigung gegen Kapitalanlagen an der Börse ist beispielsweise, daß im ersten Halbjahr 2011 in Deutschland aus Investmentfonds 3,7 Milliarden Euro mehr Geld abgezogen als eingezahlt worden ist (Halbjahresbericht des BVI, des Bundesverbandes Deutscher Investmentgesellschaften, siehe Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 08.07.2011, S. 21). Eine derart anhaltende Kaufzurückhaltung an den Kapitalmärkten ist bisher ohne Beispiel.

Dieses negative Börsenumfeld ist auch die alleinige Ursache für den Kursrückgang unseres Wandelgenußscheins im Frankfurter Freiverkehr (die - durchweg noch niedrigeren - Kursnotizen in Stuttgart und Düsseldorf sind nicht repräsentativ, da die offizielle Aufnahme

in den Freiverkehr von uns nur in Frankfurt beantragt wurde und nur dort erfolgt ist). Denn seit der Aufnahme des Handels in unserem Genußschein im Jahr 2002 war die Kursentwicklung, von geringen Schwankungen abgesehen, stets aufwärts gerichtet. Erst 2007, nach dem Ausbruch der Finanzkrise, begann die Seitwärtsbewegung und dann der Kursabstieg, während ImmoInvest gerade ihre beiden SB-Märkte günstig erworben und konsolidiert hatte, als also aus dem eigenen Geschäftsgang überhaupt kein Grund für einen Kursrückgang gegeben war.

Im Falle, daß ein Börsenkurs fehlt, ist für die Ausübung des Wandlungsrechts nach den Wandlungsbedingungen der anteilige Nettovermögenswert der Aktien zugrunde zu legen, der durch einen von der IHK in Frankfurt zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln ist (vgl. den Zeichnungsprospekt vom 06.09.2001, S. 52).

Dabei wird sich der Sachverständige, sofern überhaupt ein Börsenbezug für das Wertpapier feststellbar ist, zumindest auch nach der bisherigen Kursnotiz richten. Es ist daher davon auszugehen, daß er den Genußschein, der seit über 2 Jahren, wenn auch nur in gelegentlichen Zufallsumsätzen, deutlich unter pari gehandelt wird, nicht über pari bewerten und erst recht die Aktie, zu deren Bezug der Genußschein berechtigt, nicht mit ihrem Nennwert oder darüber ansetzen wird.

Damit ist aber die Ermittlung des Wandlungskurses auch im Schätzwege unmöglich. Denn die Ausgabe der Aktien unter ihrem Nennbetrag ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 AktG). Folglich wäre die Wandlung vorerst gar nicht durchführbar.

Vorerst!...Denn aufgeschoben ist auch hier nicht aufgehoben. Als sich im Herbst 2007 erstmals abzeichnete, daß die am Aktienmarkt allgemein einsetzende Kursschwäche, obschon ohne jeden sachbezogenen Grund, auch den ImmoInvest-Wandelgenußschein erfassen könnte, hat die ImmoInvest AG damit begonnen, die Ausgabe von Vorzugsaktien ihrer Grundbesitz-Tochtergesellschaft ImmoInvest AG & Co. Verwaltungs- KGaA vorzubereiten (und seit 2008 auch durchzuführen), und zwar zunächst noch ohne Börseneinführung dieser Vorzugsaktien.

Damit ist für den Notfall der Verhinderung einer Börseneinführung durch die Finanzmarktkrise bereits eine durchführbare Alternativlösung („Plan B“) vorbereitet worden, nämlich die Wandlung der Aktien ohne deren vorherige Börseneinführung.

Die Vorteile dieser Alternative B (gegenüber dem ursprünglichen „Plan A“ bei der Erstemission 2001/02), die sich aus der besonderen Ausgestaltung von B ergeben, liegen auf der Hand:

- Wandlung unabhängig von der Börsenentwicklung
- kein Kursrisiko, solange die krisenbedingte Ausnahmesituation an den Börsen andauert
- dennoch, nach Beendigung der Krise und nach Börseneinführung der Vorzugsaktie, „Exit“ über die Börse möglich
- hohe, garantierte und nachzahlbare Verzinsung von 10 % des Ausgabepreises (nur bei Vorzugsaktien möglich, daher der Name) als Grundlage einer späteren Börsenbewertung
- dadurch bei der künftigen Kursbildung sogar Steigerungspotential deutlich über den Ausgabepreis hinaus.

Die oben beschriebene Beimischung von Geldanlagen im Portfolio von Immovest in Verbindung mit günstigem Objekteinkauf sorgt für die Bildung von Rücklagen durch die AG und sichert dadurch die nachhaltige Ausschüttung der Vorzugsdividende ab.

Die vorerwähnten Vertriebspartnerschaften werden durch ein erweitertes und vielfältigeres Angebot den kooperierenden Maklern höhere Umsätze ermöglichen, an denen alle beteiligten Produktanbieter, auch die Immovest AG, partizipieren. Die erhöhten Umsätze werden teilweise auch zum Rückkauf von Genußscheinen verwandt werden können zu Gunsten derjenigen Inhaber, denen abweichend von der weit überwiegenden Mehrzahl unserer langfristig orientierten Anleger an einer früheren Rückzahlung (ohne Wandlung) gelegen ist.

Allerdings ist es für eine Wandlung ohne Börseneinführung erforderlich, die Laufzeit der Genußscheine und die Wandlungsfrist um die Zeitspanne zu verlängern, in der während der bisherigen Krisenjahre ein Börsengang zur Kapitalaufnahme für die Rückzahlung derjenigen Genußscheinbeträge nicht möglich war, für die das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wird. Das heißt, Laufzeit und Wandlungsfrist werden um rund 4 Jahre bis etwa zum Jahresende 2015 verlängert. Dann hat jeder Genußscheininhaber genügend Zeit, um zu beobachten, ob die weitere Geschäftsentwicklung der heutigen Prognose entsprechend positiv verläuft, und sich dann für Wandlung oder Rückzahlung zu entscheiden. Die Gesellschaft kann in dieser Zeit aufgrund ihrer erweiterten außerbörslichen Vertriebsmöglichkeiten die Kapitalerhöhung für Rückzahlungen durchführen und ggf. schon während der Laufzeitverlängerung für Rückkäufe von Genußscheinen verwenden, ohne die weitere Geschäftsausweitung zu Gunsten der wandlungswilligen Investoren zu behindern.

Auch der Wandlungskurs bedarf dann keiner gutachterlichen Schätzung mehr, sondern ist von vornherein bestimmt durch den Ausgabepreis der Vorzugsaktien von 20 € je Stück, zu dem im Rahmen der laufenden außerbörslichen Privatplazierung schon über 100.000 Stück verkauft sind. Er wurde mit Rücksicht auf die garantierte Vorzugsdividende von 2 € je Stück festgesetzt und entspricht somit einer weit über dem Durchschnitt liegenden Dividendenrendite von 10 %.

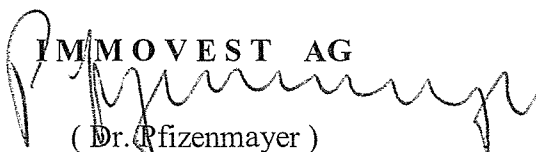
Zur Realisierung der hier vorgeschlagenen Wandlungslösung müssen die ursprünglichen Genußscheinbedingungen geändert werden. Das kann - mit Zustimmung der Immovest AG als Emittentin - durch Mehrheitsbeschluß der Genußscheininhaber geschehen, die unter Leitung und Aufsicht durch einen Notar stattzufinden hat. Rechtsgrundlage dafür sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen im Kapitalmarktrecht.

Die Beschlußfassung wird voraussichtlich im IV. Quartal dieses Jahres stattfinden, so daß nach der Urlaubszeit noch genügend Zeit für etwaige Rückfragen Ihrerseits und für die notwendige Überlegungszeit bleibt. Über das weitere Verfahren werden wir Sie dann rechtzeitig unterrichten.

Nach der Beschlußfassung und dem Vollzug der Wandlung werden Sie die gleiche günstige Verzinsung Ihrer Immovest-Kapitalanlage, die viele von Ihnen schon aus zusätzlich gezeichneten Vorzugsaktien genießen, auch für Ihren jetzt noch als Wandelgenußschein verbrieften Anlagebetrag erhalten.

Den letzten Jahresabschluß der Immovest AG finden Sie im Internet (www.immovest-ag.de).

Mit freundlichen Grüßen

IMMOVEST AG

(Dr. Pfizenmayer)

Vorstand: Dr. Hans-Jürgen Pfizenmayer · Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Ralph-René Lucius
Sitz: Rödermark · Handelsregister: Amtsgericht Offenbach HRB 34668