

WERTPAPIER-INFORMATIONSBLATT NACH § 4 WERTPAPIERPROSPEKTGESETZ

WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESES WERTPAPIERS IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.

Stand: 16. Februar 2021 / Aktualisierungen: 0

1. Art, genaue Bezeichnung und ISIN des Wertpapiers

Art: Aktie nach § 2 Nr. 1 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) i.V.m. Artikel 2 lit. b) Verordnung (EU) 2017/1129 (ProspektVO)

Genaue Bezeichnung: auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktie der Investunity AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00.

Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A1A60A2

2. Funktionsweise des Wertpapiers/damit verbundene Rechte

Funktionsweise des Wertpapiers: Aktien verbriefen den Anteil an einer AG. Die angebotenen Stamm-Stückaktien gewähren ein Stimmrecht in der Hauptversammlung und den Anspruch auf einen Anteil an Bilanzgewinn (Dividende) und Liquidationserlös. Dadurch vermitteln diese Aktien eine Beteiligung an der Gesellschaft, die sie ausgibt. Die Aktien werden in Depots bei Kreditinstituten verwahrt. Es handelt sich um eine Girosammelverwahrung, daher erfolgt eine Verwahrung der Wertpapiere für alle Depotinhaber ungetrennt in einem einheitlichen Sammelbestand. Mit dem Wertpapier verbundene Rechte: Die Rechte der Aktionäre sind im Aktiengesetz (AktG) bzw. in der Satzung der Investunity AG festgelegt und können in gewissem Umfang gesetzlich, durch Hauptversammlungsbeschlüsse oder eine Änderung der Satzung beschränkt oder ausgeschlossen werden. Derzeit sind in der Satzung der Investunity AG keine wesentlichen Beschränkungen oder Ausschlüsse von Aktionärsrechten vorgesehen.

Stimmrechte, Teilnahme an der Hauptversammlung: Jede Stamm-Stückaktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Investunity AG. Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 479.375,00 und ist eingeteilt in 404.375 auf den Inhaber lautende Stamm-Stückaktien sowie 75.000 auf den Inhaber lautende Vorzugs-Stückaktien ohne Stimmrecht. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. Januar 2021 hat mit Zustimmung der Sonderversammlung der Vorzugsaktionäre vom gleichen Tag beschlossen, den Gewinnvortrag – nach Zahlung sämtlicher rückständigen Vorzugsdividendenansprüche – aufzulösen. Nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung wird sich das Grundkapital der Gesellschaft nur noch aus Stammaktien der Gesellschaft zusammensetzen.

Gewinnanteilerberechtigung: Die angebotenen Aktien sind ab 1. Januar 2020, gewinnberechtigt. Beschlossene Dividenden sind grundsätzlich am dritten auf den Gewinnverwendungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung folgenden Geschäftstag fällig, sofern in dem Hauptversammlungsbeschluss oder in der Satzung keine spätere Fälligkeit festgelegt wird. Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit über seine vollständige oder teilweise Ausschüttung an die Aktionäre beschließt die ordentliche Hauptversammlung, die einmal jährlich in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahrs statt zu finden hat. Einen Anspruch auf Dividendenzahlung hat der einzelne Aktionär nur im Fall eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung. Dividendenansprüche verjähren gemäß § 195 BGB nach Ablauf von drei Jahren. Die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, bei der die Globalurkunden über die Aktien der Gesellschaft hinterlegt werden, wird die auf die Aktien entfallenden Dividenden den jeweiligen Depotbanken automatisch gutschreiben. In absehbarer Zeit plant die Emittentin keine Dividende auszuschütten.

Rechte im Fall einer Liquidation: Im Falle einer Auflösung der Gesellschaft ist der nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös unter den Aktionären im Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft aufzuteilen, wenn nicht im Zeitpunkt der Aufteilung Aktien mit verschiedenen Rechten vorhanden sind. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger, über den investierten Betrag hinaus, besteht nicht.

Form und Verbriefung der Aktien: Alle Aktien der Gesellschaft wurden und werden nach § 5 der derzeit gültigen Satzung der Gesellschaft als auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien ausgegeben und in einer oder mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurden/werden. Die Form der Aktienurkunden und der Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine bestimmt der Vorstand. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbrieftung ist ausgeschlossen. Die Aktien der Gesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind, sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Stammaktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüberhinausgehenden Rechte oder Vorteile. Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehr der Börse Stuttgart gehandelt.

Übertragbarkeit: Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden, Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit bestehen nicht.

Bezugsrechte und sonstige Rechte: Jedem Aktionär stehen grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien zu (§ 186 AktG). Ein Bezugsrecht besteht nicht bei bedingten Kapitalerhöhungen und kann in bestimmten Fällen durch den Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden. Die Satzung der Investunity AG sieht eine solche Ermächtigung unter bestimmten Voraussetzungen vor. Darüber hinaus sind diverse sonstige Rechte mit den Aktien verbunden, insbesondere das Recht zur Anfechtung von Hauptversammlungsbeschlüssen (§ 245 Nr. 1-3 AktG) und das Auskunftsrecht (§ 131 AktG).

3. Emittentin/Anbieterin/Geschäftstätigkeit/Garantiegeber

Emittentin und Anbieterin ist die Investunity AG mit Sitz in Heidelberg, Geschäftsanschrift: Ziegelhäuser Landstraße 1, 69120 Heidelberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der Registernummer HRB 720797, vertreten durch den Vorstand bestehend aus Herrn Hansjörg Plaggemars und Herrn Nikolai von Imhof. Die Emittentin ist derzeit im Geschäftsbereich Beteiligungen tätig. Aktueller satzungsgemäßer Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, Immobilien sowie von mobilen Wirtschaftsgütern (d.h. sämtliche bewegliche Sachen in Abgrenzung zu Immobilien). Derzeit hält die Emittentin jedoch keine Beteiligungen an Unternehmen. Am 22. Januar 2021 hat die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft eine Neuausrichtung der Gesellschaft durch Einbringung (im Wege der Sacheinlage) der KlickOwn AG, Hamburg („KlickOwn“), und der iEstate GmbH, Berlin („iEstate“), beschlossen. KlickOwn und iEstate bieten jeweils digitale Investitionsplattformen an, die es Anlegern ermöglichen, in ausgewählte Immobilien zu investieren. Darüber hinaus wurde zur weiteren Finanzierung der Neuausrichtung eine Barkapitalerhöhung im Umfang von EUR 287.625,00 unter Gewährung des Bezugsrechts der Aktionäre beschlossen, die Gegenstand dieses Wertpapierinformationsblatts („WIB“) ist. Mit der Übernahme der KlickOwn und iEstate bezweckt die Investunity AG ihr Geschäft neu auszurichten und sodann erste Beteiligungen zu halten. Der künftige Geschäftsgegenstand der Emittentin soll nach Einbringung der KlickOwn- und iEstate-Anteile die Erbringung und Vermittlung von Dienstleistungen aller Art in Bezug auf Immobilien und andere Sachwerte oder sonstige Vermögensgegenstände und deren Finanzierung, einschließlich des Betriebs, der Weiterentwicklung, der Vermarktung und des Vertriebs eines internetgestützten Dienstleistungs- sowie Vermittlungsdienstes, Dienstleistungen und Veranstaltungen online sowie offline sowie die Tokenisierung von Vermögensgegenständen (d.h. die digitale Verbriefung von Eigentumsverhältnissen an bestimmten Gütern, physischen Gegenständen oder Rechten) sein. Ausgenommen sind auf Ebene der Emittentin Geschäfte, die einer Erlaubnis der Gesellschaft durch die BaFin bedürfen, insbesondere nach dem KWG oder KAGB. Es gibt weder für die Investunity AG, noch für die vollständige oder teilweise Platzierung der Kapitalerhöhung einen Garantiegeber.

4. Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken

Die nachstehenden wesentlichen Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Es bestehen weitere Risiken, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder die derzeit für nicht wesentlich erachtet werden. Die Reihenfolge der Darstellung der einzelnen Risiken stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit sowie der wirtschaftlichen Auswirkungen eines Eintritts dar.

Mit dem Wertpapier verbundene Risiken:

Insolvenz: Eine Insolvenz der Emittentin würde voraussichtlich zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals ihrer Aktionäre führen. Eine Investition in Aktien trägt das Eigenkapitalrisiko mit sich. Insbesondere werden in diesem Fall zunächst vorrangig die Forderungen der Gläubiger der Gesellschaft befriedigt. Ein darüberhinausgehendes Gesellschaftsvermögen steht danach zur Verteilung an die Aktionäre in der Regel nicht mehr zur Verfügung.

Preisschwankungen: Der Bezugspreis der Aktien wird möglicherweise nicht dem Kurs entsprechen, zu dem die Aktien der Emittentin nach dem Angebot an der Stuttgarter Wertpapierbörse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich nach dem Angebot ein liquider Handel in den Aktien entwickeln und anhalten wird. Die Zahl der im Streubesitz befindlichen Aktien, schwankende tatsächliche oder prognostizierte Ergebnisse sowie Änderungen der allgemeinen Lage der Branche, Konjunkturschwankungen und die allgemeine Entwicklung der Finanzmärkte können zu erheblichen Kursschwankungen der Aktie der Emittentin führen und den Kurs der Aktie wesentlich nachteilig beeinflussen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im operativen Geschäft, oder in den Ertragsaussichten der Emittentin gegeben sein muss. Zudem besteht das Risiko,

dass im Rahmen von Börsengeschäften mit den Aktien der Investunity AG Verluste realisiert werden, die neben Kursverlusten etwa auch durch Kosten, wie Transaktionskosten entstehen können.

Aktienverkäufe: Es lässt sich nicht vorhersagen, welche Auswirkungen künftige Aktienverkäufe auf den Börsenkurs der Emittentin haben werden. Ein erhöhtes Angebot von Aktien der Emittentin durch Aktienverkäufe könnte sich wesentlich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktie auswirken.

Nachteilige Effekte aufgrund möglicher zukünftiger Kapitalaufnahmen

Die Emittentin kann nicht ausschließen, zukünftig Kapitalerhöhungen durch Ausgabe neuer Aktien durchzuführen, um einen möglichen Kapitalbedarf zu decken. Sie kann nicht gewährleisten, dass ihr das in Zukunft zu angemessenen Bedingungen gelingen wird, zumal dabei Umstände, die außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Emittentin liegen, eine Rolle spielen, wie zum Beispiel die allgemeine Verfassung der Kapitalmärkte. Sollte sich im Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Kapitalmaßnahmen kommt, kann sich dies bereits nachteilig auf den Börsenkurs der Emittentin auswirken. Eine Eigenkapitalaufnahme kann zudem eine Verwässerung der Anteile und der Vermögensposition der Altaktionäre zur Folge haben, wenn Bezugsrechte ausgeschlossen werden oder diese durch die Altaktionäre nicht ausgeübt werden. Die Stimme des einzelnen Aktionärs verliert dadurch an Gewicht und der prozentuale Anteil am Gewinn nimmt ab. Die Durchführung der Kapitalerhöhung kann sich ferner nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft auswirken. Eine Fremdkapitalaufnahme kann die Stellung von Darlehens-Sicherheiten erfordern oder zu einer Beschränkung der Möglichkeit zur Ausschüttung von Dividenden führen. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Mit der Emittentin verbundene Risiken:

Bei dem Halten von Aktien handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der Anleger nimmt mit seinem eingezahlten Kapital an dem unternehmerischen Geschäftsrisiko teil. Aussagen und Einschätzungen über die zukünftige Geschäftsentwicklung können unzutreffend sein oder werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von vielen Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes und Umständen die die Emittentin nicht oder nur teilweise beeinflussen kann.

Risiken eines zu geringen Geschäftskapitals der Emittentin: Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin nicht über genug Geschäftskapital in der Zukunft verfügt. Die Emittentin hat selber aktuell und nach ihren Planungen auch künftig keine Erträge, sondern ist von den Erträgen ihrer künftigen Beteiligungen abhängig. Die künftigen Beteiligungen sind noch nicht lange am Markt aktiv und haben bislang Verluste erwirtschaftet. Die Emittentin will den weiteren Geschäftsaufbau dieser Gesellschaften mit den bei ihr vorhandenen und den durch diese Kapitalerhöhung aufzunehmenden Mitteln finanzieren; auch weitere kurzfristige Kapitalmaßnahmen sind Teil der Überlegungen. Es könnte jedoch nicht gelingen, durch Kapitalmaßnahmen ausreichend Mittel aufzunehmen, um die Beteiligungen bis zu dem Zeitpunkt zu finanzieren, zu dem sie ausreichende Liquiditätsüberschüsse erwirtschaften. Auch sonstige Umstände, wie etwa unerwartete Kosten oder Verzögerungen bei Umsätzen der Beteiligungen, können dazu führen, dass die Emittentin nicht über genug Kapital verfügt. Alle vorgenannten Umstände können zur Insolvenz der künftigen Beteiligungen und/oder der Emittentin führen und dazu, dass der Anleger damit sein gesamtes Kapital verliert.

Ausbleiben von Gewinn und Scheitern der Änderung der Geschäftstätigkeit: Die Emittentin hat in der Vergangenheit erhebliche Verluste erwirtschaftet. Mit der Übernahme der KlickOwn und iEstate bezweckt die Investunity AG ihr Geschäft in ein Segment der (IT-)Dienstleistungsbranche, mit Schwerpunkt Immobilienfinanzierung, zu ändern. Die KlickOwn und die iEstate bauen jedoch erst neue Geschäftsmodelle, wie die Digitalisierung und Tokenisierung von Immobilienfinanzierungen, auf die noch nicht nachhaltig am Markt etabliert sind. Sollte dies nicht gelingen, könnte dies dazu führen, dass auch in Zukunft Verluste in erheblichem Umfang erwirtschaftet werden, was schließlich zu einer Insolvenz der Investunity AG und einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals ihrer Anleger führen könnte.

Risiken in Bezug auf eine etwaige Erlaubnispflicht und regulatorische Anforderungen

Das künftige Geschäftsmodell der Emittentin, das sie über die künftigen Beteiligungen ausüben will, umfasst u.a. den Vertrieb von Immobilien und andere Vermögensgegenständen über digitale Plattformen und / oder die Tokenisierung von Vermögenswerten. Aktuell agieren sowohl KlickOwn als auch iEstate unter dem Haftungsdach der NFS Netfonds Financial Service GmbH, sodass KlickOwn und iEstate derzeit jeweils keine eigene Erlaubnis nach dem KWG benötigen. „Haftungsdach“ beschreibt den in § 2 Abs. 10 Satz 1 KWG geregelten aufsichtsrechtlichen Ausnahmetatbestand, wonach „ein Unternehmen, das keine Bankgeschäfte betreibt und als Finanzdienstleistungen nur die Anlage- oder Abschlussvermittlung, das Platzierungsgeschäft oder die Anlageberatung ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung eines Einlagenkreditinstituts oder eines Wertpapierhandelsunternehmens, erbringt (vertraglich gebundener Vermittler), keiner Erlaubnis der BaFin bedarf, wenn das Einlagenkreditinstitut oder Wertpapierhandelsunternehmen als das haftende Unternehmen dies der Bundesanstalt anzeigt. Die Tätigkeit des vertraglich gebundenen Vermittlers wird in diesem Fall dem haftenden Unternehmen (zivilrechtlich) zugerechnet. Trotz des derzeit bestehenden Haftungsdachs besteht das Risiko, dass die bestehenden Kooperationspartner die Zusammenarbeit beenden und es nicht gelingt wirtschaftliche Alternativen zu finden oder zusätzliche Erlaubnispflichten oder sonst erhöhte regulatorische Pflichten einzuhalten sind, etwa aufgrund geänderter Gesetze, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden. Zudem ist der (zukünftige) regulatorische Status von Token, sowie von anderen digitalen Assets und der Distributed-Ledger-Technologie allgemein in vielen Ländern noch unklar. Es lässt sich schwer antizipieren, ob und ggf. inwieweit sich Änderungen und/oder Ergänzungen bestehender Gesetze, Verordnungen und/oder sonstiger Rechtsvorschriften ergeben werden, die sich auf Token, digitale Assets, die Distributed-Ledger-Technologie und/oder ihre Anwendungen auswirken. Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung künftig generierter Token könnte durch eine Reihe von Regulierungsinitiativen beeinflusst werden, unter anderem solche in Bezug auf die Privatsphäre und den Verbraucherschutz, den Datenschutz, die Cybersicherheit, die Rechte und den Schutz geistigen Eigentums und andere neue Kategorien von Gesetzen und Vorschriften. Solche regulatorischen Initiativen und Entwicklungen könnten dazu führen, dass die Übertragbarkeit von Token für Anleger nur noch eingeschränkt möglich ist oder dass zukünftig ein Erwerb und das Halten von Token mit hohem administrativem Aufwand verbunden ist. Dies könnte sich negativ auf die Attraktivität von Token allgemein und somit auf den Erfolg der geplanten Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. Jeder der vorgenannten Umstände hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit auch ihre Anleger.

Risiko, dass technische Fortschritte den Bedarf von Leistungen der Emittentin künftig reduzieren: Grundlegende technische Veränderungen, wie z.B. die Entwicklung und der Einsatz völlig neuer IT-Services, die vermehrte Nutzung neuartiger digitaler Finanzierungsformen und anderer Innovationen aufgrund des technischen Fortschritts, könnten den Bedarf an Tokenisierungen von Vermögenswerten, v.a. im Bereich der Immobilienfinanzierung, insgesamt sinken lassen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die künftige Nachfrage von Dienstleistungen der Emittentin sowie die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auch ihre Anleger.

Risiken aufgrund des Wettbewerbs bzw. insbesondere, dass das Geschäftsmodell durch Wettbewerber kopiert wird

Die Emittentin agiert nach Einbringung der KlickOwn sowie iEstate und Umstellung des Geschäftsmodells auf einem wettbewerbsintensiven Markt als relativ neuer Teilnehmer. Neben den bestehenden etablierten Anbietern im Bereich von Immobilien- und anderen Sachwertfinanzierungen könnten neue Wettbewerber sowie innovative Tokenisierungs-Modelle auf den Markt drängen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin aufgrund des Wettbewerbsdrucks ihr Geschäftsmodell und geplantes Wachstum nicht wie geplant umsetzen kann und/oder andere Konkurrenten ihre Konditionen für das Bereitstellen von Finanzierungen senken und/oder die Tokenisierung von Vermögensgegenständen schneller oder kostengünstiger umsetzen. Dies könnte das geplante Geschäftsmodell der Emittentin unprofitabel machen. Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Abhängigkeit von qualifiziertem Fachpersonal: Die Emittentin ist von der Fähigkeit der Gesellschaft abhängig, in erforderlichem Umfang qualifizierte Mitarbeiter mit branchenspezifischem Know-how einstellen und halten zu können. Für die Emittentin wird insbesondere entscheidend sein, IT-Mitarbeiter für die geplante Umstellung des Geschäftsmodells zu gewinnen und zu halten. Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal mit dem erforderlichen IT-Know-how ist groß. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass benötigte Mitarbeiter mit der erforderlichen fachlichen und/oder technischen Qualifikation am Personalmarkt nicht gewonnen werden können. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, im geplanten Umfang qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, zu motivieren und / oder zu halten, könnte dies die Geschäftsentwicklung beeinträchtigen.

IT-Risiken: Die Emittentin ist v.a. mit Blick auf ihr künftiges Geschäftsmodell in hohem Maße von der reibungslosen Funktionsweise der verwendeten oder eingesetzten IT-Systeme abhängig und unterliegt insoweit Software-, Betriebs- und Sicherheitsrisiken. Infolge von Softwarefehlern kann es überdies zu Systemausfällen bei der Emittentin kommen. In der Vergangenheit ist es auch im Zusammenhang mit Token bzw. Kryptowährungen zu Hackerangriffen gekommen. Auch die Emittentin bzw. die KlickOwn und iEstate könnten Opfer solcher Hackerangriffe werden, was sich erheblich negativ auf die Reputation und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

Ausfall von Geschäftspartnern: Geschäftspartner der Emittentin könnten zahlungsunfähig werden, was im jeweiligen Einzelfall zu erheblichen Forderungsausfällen der Emittentin führen könnte.

Risiken aufgrund der COVID-19-Pandemie: Ein wichtiges Segment der künftigen Geschäftstätigkeit der Emittentin wird im Bereich „Immobilienfinanzierung“ liegen. Aufgrund der vorherrschenden COVID-19-Pandemie kann es in diesem Marktsegment künftig zu Preiseinbrüchen

und Zahlungsausfällen von Gläubigern kommen, die derzeit noch nicht absehbar sind. Außerdem kann es – vor allem bedingt durch eine eingeschränkte (Immobilien)kreditvergabe infolge der COVID-19 Pandemie – zu einem Nachfragerückgang im Immobiliensektor kommen, mit der Folge, dass das Interesse an Immobilienfinanzierungen durch die Emittentin sinkt. Ein Anhalten der durch die Pandemie verursachten Einschränkungen könnte zudem auch insgesamt dazu führen, dass die Investitionsbereitschaft im Immobilienbereich zurückgeht und die Emittentin entsprechend Umsatz verliert bzw. nicht wie geplant erzielen kann. Dies alles würde sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ihre Anleger auswirken.

5. Verschuldungsgrad der Emittentin
 Der Verschuldungsgrad bezeichnet das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital in Prozent. Der Verschuldungsgrad gibt Auskunft über die Finanzierungsstruktur eines Schuldners. Mit steigendem Verschuldungsgrad geht eine Erhöhung des Kreditrisikos, d.h. des Risikos einer nicht oder nicht vollständig vertragsgemäßen Rückzahlung eines gewährten Kredits, für Gläubiger einher. Der auf Grundlage des Einzelabschlusses der Emittenten zum 31. Dezember 2019 berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 2,17 %.

6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen
 Bei den nachfolgend aufgeführten Szenarien handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung. Daneben kann es weitere Szenarien geben; so kann z.B. eine mögliche Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Der Anleger hat außer im Falle einer Auflösung der Gesellschaft und unter der Voraussetzung eines ausreichenden Liquidationsüberschusses keinen Anspruch auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Der Anleger kann jedoch grundsätzlich seine Investunity-Aktien börslich und außerbörslich veräußern. Der hierbei zu erzielende Veräußerungspreis hängt zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin selbst ab (z.B. Bonität), zum anderen aber auch von der Veräußerbarkeit der Aktien (Liquidität) und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der damit einhergehenden Entwicklung der Aktienmärkte. Beispielsweise könnten eine Verschlechterung der Bonität der Emittentin und/oder eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage und/oder ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus jeweils dazu führen, dass Investitionen in Aktien der Gesellschaft für Anleger unattraktiver werden, mit der Folge, dass der Aktienkurs der Emittentin fällt. Die Fähigkeit der Emittentin, künftig Dividenden auszuschütten, hängt von ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und insbesondere ihrer Fähigkeit, nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften, ab. Unabhängig hiervon, plant die Emittentin in absehbarer Zeit keine Dividende auszuschütten. Sowohl bei positiver als auch bei neutraler oder negativer Entwicklung sind keine Erträge aus Rechten aus der Aktie in den nächsten Jahren zu erwarten. Erträge sind allein aus Veräußerungsgewinnen zu erzielen, soweit Aktionäre ihre Aktien zu einem Preis veräußern, der über dem jeweiligen Erwerbspreis zuzüglich etwaiger Kosten liegt. Für die nachfolgende Szenariobetrachtung wird davon ausgegangen, dass der Anleger 1.000 Aktien zum Bezugspreis von EUR 2,25 je Aktie (d.h. zu insgesamt EUR 2.250,00) erwirbt und jeweils bei positiver, neutraler und negativer Entwicklung der Aktienmärkte, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin zu einem späteren Zeitpunkt veräußert. Es werden pauschale Kosten – z.B. für Steuerberater und Bankkosten – in Höhe von 1% angenommen. Steuerliche Auswirkungen werden ebenso wie mögliche Dividendenzahlungen in der Szenariodarstellung nicht berücksichtigt. Die dem Anleger tatsächlich entstehenden Kosten können von den in der Szenariobetrachtung zugrunde gelegten Kosten abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine tatsächliche Wertentwicklung.

Szenario (Prognose)	Kosten	Veräußerungserlös	Nettobetrag (Veräußerungserlös abzgl. Kosten)
Der Anleger verkauft bei positivem Szenario zu 110 % des Bezugspreises	EUR 22,50	EUR 2.475,00	EUR 2.452,50
Der Anleger verkauft bei neutralem Szenario zu 100 % des Bezugspreises	EUR 22,50	EUR 2.250,00	EUR 2.227,50
Der Anleger verkauft bei negativem Szenario zu 90 % des Bezugspreises	EUR 22,50	EUR 2.025,00	EUR 2.002,50

7. Die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen
 Die folgende Darstellung fasst die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und die von der Emittentin an Dritte gezahlten Provisionen zusammen.
Kosten auf Ebene der Anleger: Es können für den Anleger Kosten insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Aktie entstehen, beispielsweise die üblichen Order- und Depotgebühren. Die Emittentin stellt dem Anleger keine Kosten in Rechnung.
Kosten auf Ebene der Emittentin: Für die Emission der Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots fallen auf Ebene der Emittentin Emissionskosten in Höhe von EUR 75.000,00 an.
Provisionen: Für die Emission der Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots werden der Emittentin und den Anlegern keine Provisionen berechnet, außer gegebenenfalls übliche Effektenprovisionen, die den Anlegern von ihren Depotbanken in Rechnung gestellt werden, abhängig von den Vereinbarungen zwischen dem Anleger und den Depotbanken.

8. Angebotskonditionen/Emissionsvolumen des Angebots
Gegenstand des Angebots: Gegenstand des öffentlichen Angebots sind 287.625 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Investunity AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 („Neue Aktien“) aus der von der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Januar 2021 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre. Auf Basis des derzeitigen Grundkapitals der Investunity AG von 479.375 Aktien wird eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von EUR 287.625 durch Ausgabe von 287.625 Stück Aktien durchgeführt. Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gewährt.
Angebotszeitraum: Der Angebotszeitraum beginnt am 3. März 2021 (0:00 Uhr) und endet am 17. März 2021 (24:00 Uhr).
Zeichnungsverfahren: Anleger können Kaufangebote über ihre Depotbank abgeben unter Verwendung eines von der Depotbank i.d.R. zur Verfügung gestellten Formulars oder in einer anderen mit der jeweiligen Depotbank abzustimmenden Form. Sie können bis zum Ende des Angebotszeitraums erhöhen, reduzieren oder widerrufen werden; Mehrfachzeichnungen sind zulässig.
Bezugspreis: Die Anleger können insgesamt 287.625 neu ausgegebene Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 2,25 je Aktie beziehen.
Bezugsverhältnis: Das Bezugsrecht der Aktionäre wird in einem Verhältnis von 5:3 festgelegt, d.h. 5 (fünf) von einem Aktionär gehaltene Aktien berechtigen zu einem Bezug von 3 (drei) neu ausgegebenen Aktien.
Emissionsvolumen: Das maximale Emissionsvolumen, das am Ende des Angebotszeitraums erreicht werden kann, beträgt EUR 647.156,25. Ein Mindestemissionsvolumen gibt es nicht.

9. Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses:
 Die geschätzten Gesamtkosten der Emission / des Angebots betragen ca. EUR 75.000,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 647.156,25 – bei vollständiger Platzierung – ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von ca. EUR 572.156,25. Dieser soll vollständig zur weiteren Finanzierung der geschäftlichen Neuausrichtung (siehe unter 3.) genutzt werden.

Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz

- Die inhaltliche Richtigkeit des WIB unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder der Emittentin des Wertpapiers.
- Der Jahresabschluss 2019 der Emittentin ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www.investunity.de/de_investor_relations.html) abrufbar und als Anlage diesem WIB beigefügt. Der jeweils letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin (auch zukünftige) kann außerdem bei der Emittentin jederzeit kostenlos angefordert werden. Zukünftige Jahresabschlüsse der Emittentin werden auf der Internetseite der Gesellschaft (www.investunity.de/de_investor_relations.html) veröffentlicht.
- Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis nach § 4 Abs. 4 WpPG nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.

Sonstiges
Besteuerung: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken können.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2019

Investunity AG
Ziegelhäuser Landstraße 1
69120 Heidelberg

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Gesellschaft	2
Bilanz zum 31. Dezember 2019	3
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	4
Anhang	5
Kontennachweis zur Bilanz zum 31. Dezember 2019	10
Kontennachweis zur GuV für den Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019	13

Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Gesellschaft

Darstellung der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft

Die nachfolgende Darstellung vermittelt einen Überblick über die rechtlichen Verhältnisse im Geschäftsjahr 2019.

1.1. Gesellschaftsrechtlich

Firma: Investunity AG
Sitz der Gesellschaft: Ziegelhäuser Landstraße 1, 69120 Heidelberg
Handelsregister: Mannheim, HRB 720797
Rechtsform: AG
Gegenstand: (1) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen, Immobilien sowie von mobilen Wirtschaftsgütern.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen, die gleichartige oder ähnliche Zwecke verfolgen, in jeder zulässigen Form zu beteiligen solche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen oder deren Vertretung zu übernehmen sowie Zweigniederlassungen zu errichten.

Sie ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern.

Satzung/Gesellschaftsvertrag: Satzung vom 12.11.2014

Geschäftsjahr: 01.01.2019 - 31.12.2019

Aktionäre: 65%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Balaton AG

1.2. Steuerrechtlich

Finanzamt: Heidelberg

Steuernummer: 32494/71860

Aussenprüfung: Eine Bekanntgabe für eine steuerliche Außenprüfung liegt nicht vor.

BILANZ zum 31. Dezember 2019

Investivity AG, Heidelberg

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
AKTIVA			PASSIVA	
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	479.375,00
sonstige Vermögensgegenstände	31.404,18	14.876,95	II. Kapitalrücklage	3.834.394,60
II. Wertpapiere			III. Bilanzverlust	3.782.839,21-
sonstige Wertpapiere	0,00	689.845,28	B. Rückstellungen	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	510.292,87	0,00	1. Steuerrückstellungen	42.768,62
B. Rechnungsabgrenzungsposten	775,98	0,00	2. sonstige Rückstellungen	10.480,40
			C. Verbindlichkeiten	
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.669,94
			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.117,50
			3. sonstige Verbindlichkeiten	763,72
				<u>1.062,24</u>
	542.473,03	704.722,23		542.473,03
				704.722,23

Investunity AG, Heidelberg

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige sonstige betriebliche Erträge	48.185,08	415.992,74
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	24.000,00	63.000,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	1.555,18	1.103,30
b) Werbe- und Reisekosten	2.565,76	2.451,72
c) verschiedene betriebliche Kosten	17.736,64	25.537,99
d) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	<u>57.564,20</u>	<u>58.085,07</u>
	79.421,78	87.178,08
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	500,00	23.591,83
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	228.197,12
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	254,36	1.198,09
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>30.903,06-</u>
8. Ergebnis nach Steuern	54.991,06-	90.914,34
9. sonstige Steuern	0,00	2.674,43-
10. Jahresfehlbetrag	54.991,06	93.588,77-
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	3.727.848,15	3.821.436,92
12. Bilanzverlust	3.782.839,21	3.727.848,15

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB. Die Erstellung des Anhangs erfolgt freiwillig.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB's aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des AktG beachtet.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung (§§ 276, 288 HGB) und bei der Offenlegung (§ 326 HGB) des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen.

Der Jahresabschluss der Investunity AG zum 31. Dezember 2019 wird im Bundesanzeiger hinterlegt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die dem Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2018 zugrunde liegenden Ansatz-, Bewertungs- und Ausweismethoden wurden beibehalten. Ein Wechsel von Bilanzierungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt. Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden sowie Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite und Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigung berücksichtigt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit den Anschaffungskosten oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren Börsenkurs bilanziert.

Die Bewertung der **flüssigen Mittel** erfolgte zum Nennwert.

Die **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 31.404,18 (Vj. EUR 14.876,95), sind wie im Vorjahr keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Es sind keine Forderungen mit einer Laufzeit größer fünf Jahren enthalten.

Sonstige Wertpapiere

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine Wertpapiere im Bestand. Im Vorjahr waren es zwölf Wertpapiere im Umfang von EUR 689.845,28.

Guthaben bei Kreditinstituten

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von EUR 510.292,87 (Vj. EUR 0,00).

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Investunity AG betrug zum Bilanzstichtag EUR 479.375,00 und war in 404.375 Inhaber-Stammaktien und in 75.000 stimmrechtslose Inhaber-Vorzugsaktien eingeteilt. Diese gewähren gemäß §140 Abs. 2 AktG derzeit ein Stimmrecht. Die Inhaber-Stammaktien sowie die Inhaber-Vorzugsaktien haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage umfasst die Beträge, die bei der Ausgabe von Aktien über den Nennbetrag erzielt worden sind. Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 3.834.394,60.

Bilanzverlust

Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag in Höhe von EUR 3.727.848,15 (Vj. EUR -3.821.436,92) enthalten.

Rückstellungen

Die Gesellschaft hat keine Steuerrückstellungen (Vj. EUR 42.768,62).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 10.480,40 (Vj. EUR 9.481,00) wurden im Wesentlichen bilanziert für die Erstellung des Jahresabschlusses, für die Hauptversammlung sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Investunity AG, Heidelberg

Verbindlichkeiten

In den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.062,24 (Vj. EUR 66.551,16) sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.062,24 (Vj. EUR 763,72) enthalten. Wie im Vorjahr sind keine Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von länger als einem Jahr enthalten.

Angaben zur Gewinn- und VerlustrechnungSonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf EUR 48.185,08 (Vj. EUR 415.992,74) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 47.019,11 (Vj. EUR 405.508,98). Im Wesentlichen resultiert der Ertrag aus der Veräußerung der Anteile der Eyemaxx Real Estate AG in Höhe von EUR 12.890,05 (Vj. EUR 0,00) sowie zehn weiteren Wertpapieren. Die Erträge aus der Währungsumrechnung betragen wie im Vorjahr EUR 0,00.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die "sonstige betriebliche Aufwendungen" belaufen sich auf EUR 79.421,78 (Vj. EUR 87.178,08) und enthalten im Wesentlichen Konzernumlage-, Abschluss- und Prüfungskosten, sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Der Posten enthält sonstige Zinsen und ähnliche Erträge. Im Wesentlichen bestehen diese aus Dividenden des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 500,00 (Vj. EUR 15.963,33).

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere der Umlaufvermögens

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens waren im Geschäftsjahr keine zu berücksichtigen (Vj. EUR 228.197,12).

Bilanzverlust

Posten der Ergebnisverwendung	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
- Jahresfehlbetrag	54.991,06	-93.588,77
- Verlustvortrag aus dem Vorjahr	3.727.848,15	3.821.436,92
= Bilanzverlust	3.782.839,21	3.727.848,15

Investunity AG, Heidelberg

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Haftung, Treuhandverhältnisse

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 zu marktüblichen Konditionen fünf Aktienpositionen an die Deutsche Balaton AG, Heidelberg, verkauft sowie drei Forderungen gegenüber Dritten.

Mitglieder der Organe im Geschäftsjahr 2019 waren:

Vorstand:

Rolf Birkert, Frankfurt am Main, Diplom-Kaufmann

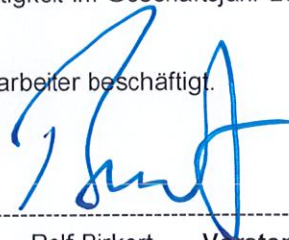
Aufsichtsrat:

Eva Katheder, Bad Vilbel, Aufsichtsratsvorsitzende, Unternehmensberaterin
Jochen Hummel, Heidelberg, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Steuerberater
Gerhard Mayer, Karlsruhe, Kaufmann

Dem Vorstand wurden für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 insgesamt Bezüge in Höhe von EUR 24.000,00 gewährt. Die Bezüge des Aufsichtsrats für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich auf in Summe EUR 5.712,50 (Vj. EUR 5.712,50).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden neben dem Vorstand keine Mitarbeiter beschäftigt.

Heidelberg, im Juni 2020



Rolf Birkert, Vorstand