

# © ProReal Europa 10

**Wohnraum schaffen in deutschen und österreichischen Metropolen.**



» **Wichtiger Hinweis**

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

» **Warnhinweis**

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Im Folgenden wird die *ProReal Europa 10 nachrangige Namensschuldverschreibung* kurz als „der ProReal Europa 10“ bezeichnet, um eine bessere Lesbarkeit zu ermöglichen.



## Liebe Leserin, lieber Leser,

die Nachfrage nach zinsstabilen Investments ist weiterhin allgegenwärtig. Vor allem das Segment der Wohnimmobilien hat sich dabei in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder als äußerst krisenfestes Investment bewährt.

In diesem Marktumfeld stoßen die Vermögensanlagen der ONE GROUP auf unverändert großes Anlegerinteresse. Deshalb erscheint nun innerhalb kürzester Zeit das neueste Produkt aus der erfolgreichen Kurzläuferserie: der ProReal Europa 10.

Der Investitionsansatz der ONE GROUP hat sich in den zurückliegenden Jahren bewährt und wird auch beim ProReal Europa 10 unverändert weitergeführt. Im Mittelpunkt stehen zwei strukturelle Marktlücken, die Sie als Anleger schließen und dadurch profitieren können: die Angebotslücke an Wohnraum sowie die Finanzierungslücke aufseiten der Projektentwicklungen.

Die Angebotslücke an Wohnraum, gerade in den Metropolregionen, ergibt sich aus einer unzureichenden Neubauaktivität bei gleichzeitig anhaltendem Zuzug aus In- wie Ausland. Gleichzeitig entsteht eine Finanzierungslücke, da sich Banken aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten und voranschreitender Bankenregulierung zunehmend bei der Finanzierung von neuen Wohnbauprojekten zurückhalten. Durch das häufige Wegfallen dieser traditionell wichtigen Kapitalquelle sind Projektentwickler auf Alternativen angewiesen.

An dieser Stelle greift der Investitionsansatz der ProReal-Serie. Anleger werden selbst zum kurzfristigen Finanzierer, anstatt Bestandsimmobilien im aktuellen Marktumfeld zu erwerben. Sie umgehen somit eine langfristige Kapitalbindung sowie zeitaufwendige und risikobehaftete Vermietungen.

Dieses Angebot überzeugt immer mehr Investoren: Mehr als 12.000 Anleger haben seit 2012 an unserer Seite insgesamt mehr als 600 Mio. € investiert. Unser Mutterkonzern SORAVIA, ein führendes und seit 140 Jahren etabliertes Immobilienunternehmen, gewährt uns Zugriff auf seine beachtliche Projektpipeline von rund 3,9 Mrd. €. So sind auch den künftigen Investitionsmöglichkeiten des ProReal Europa 10 kaum Grenzen gesetzt.

Bereits fünf Produkte mit einem Anlagevolumen von über 230 Mio. € wurden an die Anleger zurückgeführt. Sämtliche Produkte entwickeln sich prospektgemäß.\* Diese Erfolgsserie möchten wir gerne mit Ihnen fortsetzen.

Herzlichst Ihr

Malte Thies

Geschäftsführer One Group GmbH



## Highlights ProReal Europa 10



- » **Geplanter Platzierungszeitraum:** bis 31.03.2022 (max. bis 14.06.2022)
- » **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre\*\*
- » **Geplante Verzinsung:** 5,75 % p. a. (bereits in Platzierungsphase)
- » **Geplante Auszahlungen:** vierteljährliche Abschlagszahlungen
- » **Geplante Rückzahlung:** 100 % per 30.06.2025\*\*\*
- » **Mindestzeichnung:** 10.000 € (zzgl. 3,5 % Agio)
- » **Art der Vermögensanlage:** nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes

\***Warnhinweis:** Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung \*\*Die Laufzeit beträgt im Anschluss an die Platzierungsphase rund drei Jahre bis zum Ablauf des 30.06.2025 (Grundlaufzeit) und kann einmal oder mehrmals um maximal 18 Monate durch die Emittentin verlängert werden. \*\*\*Die Rückzahlung erfolgt zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.

# Marktumfeld

**Berlin, München, Wien - in deutschen und österreichischen Metropolregionen steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter. Die Aussichten für Investoren und Privatanleger bleiben attraktiv - auch in Krisenzeiten.**





# Wohnimmobilien erweisen sich als krisenfest

**Seit Jahren kennt der Trend bei Wohnimmobilienpreisen in deutschen und österreichischen Großstädten nur eine Richtung: nach oben! Auch die zurückliegenden Monate konnten diesem Trend nichts anhaben. Ein Grund ist die sich weiter vergrößernde Angebotslücke, beruhend auf einer Kombination aus hoher Nachfrage und unzureichendem Wohnungsbau. Hinzu kommt: Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis.**

Der Wohnungsmarkt zeigt sich von der Corona-Pandemie und den Folgen bislang völlig unbeeinträchtigt. Die langfristig vorherrschenden Trends der positiven Mietentwicklung scheinen ungebrochen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen insgesamt weiter an. Die Zinsen bleiben nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau.

## **Nachfrage ungebrochen hoch**

In den deutschsprachigen Metropolregionen wird auch in Zukunft ein Mangel an Wohnraum herrschen. Beispiel Deutschland: Dort haben die Wohnungsbauzahlen 2019 den höchsten Stand seit fast 20 Jahren erreicht. Mit 293.000 errichteten Wohnungen (einem Plus von 2,0 Prozent im Jahresvergleich) setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge fort. Doch um die große Nachfrage nach Wohnraum in den Städten zu befriedigen, müssen nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen fertiggestellt werden.

Dadurch wird sich die bestehende Angebotslücke Jahr für Jahr weiter vergrößern. Fehlendes Bauland sowie der anhaltende Einwohnerzuwachs befeuern den Wohnungsmarkt – und das nicht nur in den deutschen Metropolen, sondern auch und vor allem in der österreichischen Hauptstadt Wien. Für den starken Zuzug in die Ballungszentren gibt es verschiedene Gründe, sei es die Lebensqualität oder das Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot. Setzt sich das Homeoffice auch über Corona hinweg durch, werden die Wohnqualität und das Raumangebot der eigenen Wohnung eine noch größere Rolle spielen und die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich steigen. Zu guter Letzt haben niedrige Zinsen auf klassische Sparprodukte sowie günstige Finanzierungskosten in Kombination mit einer bislang allgemein guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen

dazu geführt, dass Wohnimmobilien als Anlageform von privaten wie institutionellen Investoren weiterhin geschätzt wurden.

## **Auch Österreichs Wohnungsmarkt boomt**

In Österreich und vor allem in Wien ist die Lage grundsätzlich keine andere als in den deutschen Städten, ja zum Teil noch herausfordernder. Seit 2010 ist die Einwohnerzahl der Stadt Wien um 13 Prozent gewachsen, das entspricht mehr als 220.000 Bewohnern. Die Wachstumsrate war damit fast doppelt so hoch wie in Berlin. Inzwischen hat Österreichs Hauptstadt mit mehr als 1,9 Mio. Einwohnern Hamburg als zweitgrößte deutschsprachige Stadt abgelöst. Vor allem auf junge Zuwanderer übt Wien große Anziehungskraft aus. Nach Anzahl der Studenten ist Wien nach Berlin die zweitgrößte Universitätsstadt der EU. Ein Fünftel des Bruttoinlandsprodukts Österreichs wird in Wien erwirtschaftet; die Stadt hat einschlägigen Rankings zufolge mit die höchste Lebensqualität der Welt. Das Besondere an Wien im Vergleich zu deutschen Metropolen: Die Stadt hält mehr als 220.000 kommunale Wohnungen selbst, 200.000 weitere Wohnungen von insgesamt 930.000 Wohneinheiten sind im Besitz von Genossenschaften. Diese Wohnungen stehen Zuzüglern aber nur im Glücksfall zur Verfügung, der private Wohnungsmarkt ist somit umso enger. In der Stadt wurden in den vergangenen Jahren zu meist zwischen 5.000 und 10.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, neue Quartiersentwicklungen bieten Investoren Chancen.

## **Attraktives Marktumfeld für Investoren**

Insgesamt bietet die Marktlage in Deutschland und Österreich eine gute Ausgangsposition für Investoren. Die Aussichten für den Wohnungssektor scheinen dabei weiterhin klar positiv: Gemäß aktuellem Wohnimmobilienindex IMX von

ImmoScout24 sind sowohl Kauf- als auch Mietpreise im zweiten Quartal 2020 deutschlandweit über alle Immobilientypen hinweg wieder deutlich gestiegen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen vom ersten zum zweiten Quartal 2020 deutschlandweit um 2,5 Prozent. Dieser Trend setzte sich in allen fünf untersuchten Metropolen ungebrochen fort, sowohl in Berlin als auch in Frankfurt am Main, Hamburg,

Köln und München. In Österreich ist fast jeder Zweite derzeit aktiv auf der Suche nach einer neuen Immobilie. Das zeigen die Auswertung der Suchprofile auf der Immobilienplattform ImmoScout24 sowie eine Innofact-Umfrage. Ein Viertel der Befragten benötigt demnach auch mehr Platz für Homeoffice oder Kinder. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das in Corona-Zeiten sogar an Relevanz gewonnen hat.

## Die Top-5-Fakten zum deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt



**1** Der Wohnimmobilienmarkt erweist sich in beiden Ländern auch angesichts der schwersten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten als stabil und krisenfest.



**2** Großstädte in Deutschland und Österreich verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und damit eine weiter steigende Wohnraumnachfrage.



**3** Durch die Corona-Krise steigt das Bedürfnis nach klugen und nachhaltigen Wohnkonzepten, die beispielsweise auch das Arbeiten von zu Hause ermöglichen.



**4** Trotz steigender Bautätigkeit wird der Bedarf in den Metropolen nicht gedeckt. Die Folge ist ein wachsender Nachfrageüberhang, der zu steigenden Preisen und Mieten führt, aber auch zu hohen Erfolgsaussichten für neue Projektentwicklungen.



**5** Die Zinsen werden im Euroraum auf unabsehbare Zeit sehr niedrig bleiben, nicht zuletzt aufgrund der geldpolitischen Maßnahmen als Reaktion auf die Corona-Krise.

**Risikohinweis:** Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der vom ProReal Europa 10 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

# Investitionsangebot

Die Alternative zu klassischen Immobilieninvestments: ProReal Europa 10





# Ohne Kapital kein Wohnraum

**Der Markt für Projektentwicklungen im Wohnsegment boomt. Neuer Wohnraum wird dringend benötigt. Um die gewünschten Neubauvorhaben umsetzen zu können, benötigen Projektentwickler vor allem eines: ausreichend Kapital. Dabei sind sie zunehmend auf alternative Finanzierungsmittel angewiesen.**

Steigende Nachfrage und ein viel zu knappes Angebot: Für Projektentwickler ist das aktuelle Marktumfeld in Metropolregionen äußerst attraktiv, wenn es darum geht, sich im Wohnungsbau zu engagieren. Doch so attraktiv das Umfeld aus hoher Nachfrage, geringem Angebot und hohen Verkaufspreisen auch scheint, es herrscht dennoch ein Finanzierungsengpass.

## Alternative Kapitalgeber gesucht

Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen zunehmend restriktiv bei der Kreditvergabe für Projektfinanzierungen. Die Unsicherheit der zurückliegenden Monate im Zuge der Corona-Pandemie trug ein Zusätzliches dazu bei, dass Finanzinstitute extrem vorsichtig bei Neukreditvergaben sind. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der gewerblichen Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten.

Aufgrund der Zurückhaltung von Banken und Sparkassen ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zu-

nehmend von privaten und semi-professionellen Investoren geschlossen wird.

Deshalb erfreuen sich verschiedene alternative Finanzierungsformen zunehmender Beliebtheit. Dem Immobilienberatungsunternehmen BF.direkt zufolge hat die Nachfrage nach derartigen Alternativen in den vergangenen beiden Jahren noch einmal deutlich zugenommen. 52 Prozent der befragten Immobilienfinanzierer gaben im Quartalsbarometer Q3/2020 an, dass Alternativfinanzierungen im Vergleich zum klassischen Bankkredit derzeit stärker nachgefragt werden.

## ONE GROUP – der Finanzierungspartner

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Hierbei kommt die ONE GROUP ins Spiel. Sie stattet mit den Geldern aus der ProReal-Serie mehrere Neubauvorhaben in deutschen oder österreichischen Metropolregionen mit Alternativkapital aus. Damit schließt sie zwei Lücken auf einmal: die Angebotslücke beim Wohnraum und die Finanzierungslücke im Zusammenhang mit seiner Errichtung.

**„Non-banks sind aus dem Finanzierungsmarkt als Kapitalgeber nicht mehr wegzudenken.“**

FAP Mezzanine Report 2020

**„Für Anleger, die kaum noch Rendite erwirtschaften können, sind alternative Anlageklassen inzwischen zu einem unverzichtbaren Portfoliobestandteil geworden.“**

Marc Schwarz, Director Sales and Business Development bei SS&C Advent (Quelle: FINANZ-SZENE)

**„Eigenkapitalanforderungen höher als vor der Krise [...]“**

BF.direkt Marktradar Juli 2020

**Risikohinweis:** Sofern Fremdfinanzierungen durch kreditgebende Banken nicht oder nur zu einem höheren als dem prognostizierten Zinssatz verlängert werden, kann dies die Realisation von bereits begonnenen Projektentwicklungen gefährden.

# Warum Projektentwickler Alternativkapital benötigen

## Grund 1: Steigende Eigenkapitalanforderungen erschweren die Kreditvergabe

Bei der Kreditvergabe unterliegen Banken den Eigenkapitalregeln des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht. Diese besagen:

- Banken müssen ihre Risikopositionen mit mindestens 8 Prozent haftendem Eigenkapital zzgl. eines für jede Bank individuellen Puffers unterlegen.
- Mit der Umstellung von Basel II auf Basel III sind diese Anforderungen nochmals deutlich gestiegen. Die 2017 verabschiedete Richtlinie Basel IV stellt eine weitere Verschärfung dar.
- War im Fall von Basel II noch ein sogenanntes hartes Kernkapital von 2,0 Prozent notwendig, sind dies bei Basel III bereits 4,5 Prozent.
- Neben der zu erfüllenden Eigenkapitalquote müssen Banken seit 2014 einen sogenannten Zusatzpuffer von bis zu 4,5 Prozent aufbauen. Dadurch sollen Risiken vor allem in Krisensituationen besser aufgefangen werden.

## Grund 2: Sinkende Beleihungswerte treffen auf steigende Marktwerte

Bei der Wertermittlung zur Bestimmung der Fremdkapitalquote müssen sich Banken an die Beleihungswertermittlungsverordnung halten, mit Folgen für die Kreditvergabe.

- Die Beleihungswerte liegen meist unter den tatsächlichen Marktwerten.
- Banken vergeben zumeist nur noch Kredite mit maximal 70 bis 80 Prozent des Beleihungswerts. Den Rest müssen Projektentwickler über Eigenmittel oder Alternativkapital beisteuern.
- Nur wenige Projektentwickler können 20 bis 30 Prozent Eigenkapital bei Bauvorhaben beisteuern. Eigenkapitalersatz, wie etwa durch die ProReal-Gelder bereitgestellt, nimmt einen wachsenden Anteil bei der Finanzierung ein.

## Fazit

Banken können den Kapitalbedarf nicht vollständig bedienen. Projektentwickler stehen deshalb vor einer Kapitallucke, die sie durch alternative Finanzierungsformen füllen.

***„Banken hinterlassen Finanzierungslücken – Mezzanine übernimmt Vitalfunktion.“***

Einfach mit dem Smartphone QR-Code scannen und den FAP Mezzanine-Report 2020 (kostenlose Kurzversion) herunterladen.



# Attraktive neue Investmentchance für Privatanleger

**Wohnraum ist in den Metropolregionen knapp bemessen. Um die erforderlichen Neubauvorhaben umsetzen zu können, benötigen Projektentwickler vor allem eine solide Kapitalausstattung und alternative Finanzierungsmittel. Hier kommen Sie als Anleger ins Spiel.**

Bei klassischen Bestandsinvestitionen werden nach dem Kauf der Immobilie über die Vermietung Erträge generiert. Das bedeutet in der Regel eine langfristige Investition, einen hohen Verwaltungsaufwand und Vermietungsrisiken. Über den ProReal Europa 10 hingegen stellen Anleger gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel zur Verfügung. Dabei bleibt der Investitionszeitraum überschaubar. Anstatt Kapital langfristig in einer Bestandsimmobilie zu binden, haben die Produkte der ProReal-Serie eine kurze geplante Investitionsdauer und zeichnen sich durch feste laufende Zinszahlungen aus. Gleichzeitig sind die Renditeerwartungen attraktiv.

## Erfolgreicher Investitionsansatz

Insbesondere institutionelle Investoren haben bisher von dieser Finanzierungslücke profitiert – Tendenz steigend. So verzeichnete die Immobilienberatungsgesellschaft FAP Group in ihrem FAP-Mezzanine-Report 2020 eine erneute Zunahme an bereitgestelltem Alternativkapital. Die im Rahmen der Analyse befragten 53 Kapitalgeber hatten im Berichtszeitraum 6,9 Mrd. € (Vorjahr: 5,8 Mrd. €)

an alternativen Finanzierungsmitteln bereitgestellt, mit denen ein Projektvolumen von 40 Mrd. € realisiert worden ist. Die ONE GROUP eröffnet auch Privatanlegern diese Anlagemöglichkeit. Private Investoren werden so zum gefragten Finanzier, der Engpässe überbrückt und somit den Wohnungsbau vorantreibt. Anleger können sich dadurch an der Finanzierung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beteiligen.

## Am Erfolg teilhaben

Seit 2012 hat die ONE GROUP für die ProReal-Serie mehr als 600 Mio. € an Kapital eingeworben. Auch der ProReal Europa 10 stellt das eingeworbene Kapital plangemäß mehreren Wohnungsneubau- oder Revitalisierungsvorhaben in deutschen und österreichischen Metropolregionen als Finanzierungspartner zur Verfügung. Der Erfolg gibt dem Investitionsansatz der ProReal-Serie recht: In den vergangenen acht Jahren sind bereits fünf Emissionen plangemäß erfolgreich zurückgezahlt worden. Mehr noch: Auch alle laufenden Emissionen der ProReal-Serie verzeichnen einen prospektkonformen und prognostizierten Verlauf.

## Basisinformationen für nachrangige Namensschuldverschreibungen

Die Basisinformationen informieren Sie über die Merkmale von nachrangigen Namensschuldverschreibungen, steuerliche Aspekte und die mit einer Investition in nachrangige Namensschuldverschreibungen verbundenen Risiken. Einfach mit dem Smartphone den QR-Code abfotografieren oder unter [www.onegroup.ag/service/download](http://www.onegroup.ag/service/download) die Basisinformationen herunterladen.



**Risikohinweis:** Projektentwicklungen sind mit vielfältigen Risiken behaftet, beispielsweise Bauzeitverlängerungen, Erhöhungen der Baukosten oder länger als geplant dauernden Vermarktungsphasen.

# ProReal Europa 10 – Angebot im Überblick

<b>Art der Vermögensanlage:</b>	nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes
<b>Geplanter Platzierungszeitraum:</b>	bis 31.03.2022 (max. bis 14.06.2022)
<b>Geplante Laufzeit:</b>	rund 3 Jahre (zzgl. möglicher Verlängerungsoptionen)
<b>Geplante Rückzahlung:</b>	100 % per 30.06.2025
<b>Geplante Verzinsung:</b>	<b>5,75 %</b> p. a. (bereits in Platzierungsphase)
<b>Geplante Auszahlungen:</b>	vierteljährliche Abschlagszahlungen im April, Juli und Oktober des laufenden sowie im Januar des Folgejahres
<b>Mindestzeichnung:</b>	10.000 € (zzgl. 3,5 % Agio)
<b>Einkunftsart:</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungsteuer)
<b>Emissionsvolumen:</b>	75 Mio. € (geplant; zzgl. mögl. Erhöhungsoption)

## **Wichtiger Hinweis:**

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

### **Vermögensanlage mit verwahrestellenähnlicher Funktion – was bedeutet das?**

Die ONE GROUP schützt Verbraucher stärker, als es die regulatorischen Vorgaben verlangen. Seit 2019 übernimmt bei unseren öffentlich angebotenen Vermögensanlagen mit der CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine anerkannte Verwahrstelle die freiwillige Kontrolle und Überwachung der Mittel. So auch beim aktuellen ProReal Europa 10.

Hinsichtlich der Tätigkeiten werden nahezu alle wesentlichen Anforderungen an voll regulierte alternative Investmentfonds (AIF) erfüllt bzw. sogar übererfüllt.

So werden z. B. sowohl die Verwendung der von Anlegern eingezahlten Mittel als auch die Rückflüsse aus Investitionen ex ante kontrolliert. Zudem überwacht die CORDES TREUHAND ex post auch sämtliche anderen Zahlungsströme. Dabei wird u. a. überprüft, ob einzelne Transaktionen bzw. Zahlungen gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen. Auch das Anlegerregister, die Jahresergebnisse der Emittentin sowie die Zins- und Rückzahlungen an die Anleger werden von der CORDES TREUHAND kontrolliert.





# Investitionsumfeld

**Der Konzernverbund ONE GROUP und SORAVIA eröffnet der ProReal-Serie und damit den Anlegern eine neue Dimension in Sachen Immobilieninvestments.**

# ProReal – Erfolg in Serie

**Die Verlässlichkeit unserer Produkte sowie der zeitgemäße und marktgerechte Investitionsansatz schlagen sich in der hohen Nachfrage der Investoren nieder: Alle Emissionen der ProReal-Serie verlaufen prospektkonform.**

Die ONE GROUP ist mit ihrer ProReal-Serie deshalb so erfolgreich, weil sie dem Anleger drei wesentliche Aspekte aus einer Hand bietet: die Immobilienprojekte, die Investitionslösung und die nachgewiesene Leistungsbilanz aus neun Produktgenerationen. Die Kurzläuferserie ist mit ihren überschaubaren Laufzeiten von durchschnittlich drei Jahren, ihren regelmäßigen Auszahlungen und ihrem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil eine echte Alternative im Segment der Immobilieninvestitionen.

Mittlerweile zählt die ONE GROUP über 12.000 Anleger, die uns seit 2012 ihr Vertrauen geschenkt und insgesamt mehr als 600 Mio. € Kapital in die Produkte der ProReal-Serie investiert haben. Die Verlässlichkeit unserer Produkte sowie der zeitgemäße und marktgerechte Investitionsansatz schlagen sich in der hohen Nachfrage der Investoren nieder. Fünf ProReal-Emissionen sind bereits vollständig zurückgezahlt. Alle Emissionen verlaufen prospektkonform. Insgesamt wurden mehr als 230 Mio. €\* zurückgezahlt.

Produkt (Jahr der Platzierung)	Laufzeit in Jahren	Emissions- volumen	Agio	Zins-/Aus- zahlungen p. a. des Nominalkapitals ohne Agio	Gesamt- mittelrückfluss Nominalkapital ohne Agio****	
ProReal Deutschland Fonds 1 (2012)	1	7,8 Mio. €	5,0%	8,5%	<b>108,5%</b>	<b>Erfolgreich abgeschlossen!</b>
ProReal Deutschland Fonds 2 (2013)	3	25,5 Mio. €	5,0%	8,4%	<b>132,6%</b> <i>(127,6% zzgl. 5,0% Agio)</i>	<b>Erfolgreich abgeschlossen!</b>
ProReal Deutschland Fonds 3 (2014)	4	75,0 Mio. €	5,0%	7,5%	<b>135,4%</b> <i>(130,4% zzgl. 5,0% Agio)</i>	<b>Erfolgreich abgeschlossen!</b>
ProReal Deutschland Fonds 4 (2016)	3	71,9 Mio. €	3,0%	6,0–6,5%	<b>122,2%</b>	<b>Erfolgreich abgeschlossen!</b>
ProReal Deutschland 5 (2018)	3	51,1 Mio. €	3,5%	6,0%	<b>121,0%</b>	<b>Erfolgreich abgeschlossen!</b>
ProReal Deutschland 6 (2019)	3	62,5 Mio. €	3,5%	6,0%	<b>Im Plan</b>	Prospektkonform
ProReal Private 1 (2019)	3,5	17,0 Mio. €	1,5%	7,0%	<b>Im Plan</b>	Prospektkonform
ProReal Deutschland 7 (2019)	3	105,0 Mio. €	3,5%	6,0%	<b>Im Plan</b>	Prospektkonform
ProReal Deutschland 8 (2020)	3	32,5 Mio. €	3,5%	6,0%	<b>Im Plan</b>	Prospektkonform
ProReal Europa 9 (2020)	3**	100,0 Mio. €	3,5%	6,0%		in Einwerbung
ProReal Private 2 (2020)	5**	15,0 Mio. €***	1,5%	7,0%		in Einwerbung
ProReal Secur 1 (2020)	4**	50 Mio. €***	-	5,75%		in Einwerbung

\*Insgesamt wurden fünf Emissionen mit zusammen rund 230 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt und über 70 Mio. € Zinsauszahlungen getätigt.  
 \*\*Geplante Laufzeit ohne Berücksichtigung möglicher Verlängerungsoptionen. \*\*\*Geplantes Emissionsvolumen ohne mögliche Aufstockungsoption.  
 \*\*\*\*Musterbeteiligung gemäß den jeweiligen Verkaufsprospekten.

**Wichtiger Hinweis:** Alle Angaben vor Steuern. Die Wertentwicklungen früherer aufgelegter Fonds bzw. Vermögensanlagen sind kein Indiz für die künftige Entwicklung aktuell angebotener Vermögensanlagen. Stand: Mai 2021

**Warnhinweis:** Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.



# Wenn Performance auf 140 Jahre Erfahrung trifft

**Die ProReal-Serie ist erfolgreich. Doch das ist nicht selbstverständlich. Nur mit dem Zugang zu geeigneten Investitionsobjekten und der Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern ist eine solche Erfolgsstory möglich.**

Die ProReal-Serie ist seit Jahren erfolgreich. Doch Erfolg braucht immer ein solides Fundament. Nur mit dem Zugang zu geeigneten Investitionsobjekten und der Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektentwicklern ist diese Erfolgsstory möglich. Die lückenlose Performance der ProReal-Produkte verdankt die ONE GROUP nicht zuletzt starken und verlässlichen Partnern.

In der Vergangenheit wurde der Erfolg der Kurzläuferserie durch attraktive Neubauvorhaben der ISARIA Wohnbau AG bestimmt. Ein Großteil dieser Projekte wurde im Sommer 2020 von der Deutsche Wohnen übernommen – eine Bestätigung auch für die ProReal-Anleger, in welche attraktive Vorhaben ihre Gelder geflossen sind.

Durch unseren neuen Mutterkonzern SORAVIA hat sich dieses Potenzial noch einmal vergrößert. Mit dem österreichischen Projektentwickler haben wir nicht nur einen einzigartigen Partner mit 140 Jahren Erfahrung und Kompetenz an der

Seite, sondern auch einen exklusiven Zugang zu einem neuen, noch größeren Projektportfolio.

Daraus ergibt sich eine echte Win-win-Konstellation, von der vor allem die ProReal-Anleger profitieren können. Der Investitionsansatz führt zu attraktiven Renditeaussichten bei überschaubaren Laufzeiten. Der Verbund mit SORAVIA bietet dank der bestehenden Projektpipeline, die auch Österreich einbezieht, eine hohe Investitions- und Prognosesicherheit für die kommenden Jahre.

Neben dem bewährten Investitionsansatz ergeben sich im Konzernverbund weitere Chancen und Potenziale für attraktive Anlageprodukte. SORAVIA ist ein traditionsreiches Familienunternehmen, das stets mit hohen Reserven als Risikopuffer und Eigenengagement investiert. Durch die Partnerschaft mit der ONE GROUP diversifiziert es die eigene Finanzierungsstruktur in einem von strenger Regulierung geprägten Umfeld.



# Natürlich nachhaltig mit ResponsiBuilding

Bei SORAVIA werden nicht nur innovative Immobilienprojekte vorangetrieben, auch Nachhaltigkeit wird in all ihren Facetten eingeschlossen. Ob ökologische Verträglichkeit, langfristige Wirtschaftlichkeit oder soziale und gesellschaftliche Anforderungen – in zukunftsweisende Konzepte werden diese Aspekte ganzheitlich integriert.



## Wasserkraft der besonderen Art

Eines dieser Konzepte wird aktuell im Rahmen der Projekte Trllple und AUSTRO TOWER realisiert. Zur Kühlung und Heizung der vier Türme wird das thermische Potenzial des angrenzenden Donaukanals genutzt. Dem entnommenen Wasser wird mithilfe einer Wärmepumpe Energie entzogen und umgewandelt. Bis zu 15.000.000 Kilowattstunden Wärme und Kälte soll das System so jährlich liefern.

## Frische Luft aus dem Orbit

Nicht nur Wasser bietet Potenziale. Gemeinsam mit ATMOS Aerosol Research testet SORAVIA ein völlig neues Konzept zur Verbesserung der Luftqualität. Mithilfe von Satelliten, die die Zusammensetzung der Luft messen, wird ein maßgeschneidertes Begrünungskonzept für das Projekt Trllple entworfen, von dem das Viertel künftig profitiert: Das grüne Areal ist frei zugänglich.



## Auszeichnung für höchste Nutzungsqualität

Das brandneue Wienerberger AG-Headquarter in THE BRICK wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem ÖGNI-KRISTALL Award ausgezeichnet. Damit ist THE BRICK das bestprämierte Bürogebäude Österreichs, das seine Nutzerinnen und Nutzer wortwörtlich „ausgezeichnet“ in den Mittelpunkt stellt.









# ONE GROUP und SORAVIA auf einen Blick








Gemeinsam mit dem starken Partner SORAVIA und der vorhandenen Projektpipeline in Höhe von 3,9 Mrd. € eröffnet die ONE GROUP Privatanlegern eine alternative Investmentchance im Wohnimmobiliensegment – einem Umfeld, das sich insbesondere in den vergangenen Monaten eindrucksvoll als stabiler Fels in der Brandung erwiesen hat.

Stabilität und Verlässlichkeit, dafür stehen das seit 140 Jahren bestehende Traditionsunternehmen SORAVIA und die ONE GROUP.

## ONE GROUP

-  Mehr als 600 Mio. € eingeworbenes Kapital gesamt
-  Mehr als 300 Mio. € Kapital an Anleger aus- und zurückgezahlt\*
-  100 % Leistungserfüllung bei allen bisher aufgelegten Produkten
-  Mehr als 150 Mio. € Kapitaleinwerbervolumen seit Q4/2020
-  Mehr als 12.000 zufriedene Investoren
-  Mehr als 50 % Mehrfachzeichner

## SORAVIA

-  6,5 Mrd. € realisiertes Projektvolumen
-  Rund 3,9 Mrd. € Projektvolumen in Entwicklung
-  92,8 Mio. € Eigenkapital auf Konzernebene
-  2,78 Mrd. € Assets under Management
-  44,5 Mio. € Konzernergebnis (EBT im Geschäftsjahr 2020)
-  Mehr als 100 Mio. € stille Reserven im Gesamtkonzern
-  14.300 realisierte Wohnungen

\*Insgesamt wurden fünf Emissionen mit zusammen rund 230 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt und über 70 Mio. € Zinsauszahlungen getätigt.  
Quellen: ONE GROUP Leistungsbilanz April 2021 und Unternehmensangaben per Mai 2021; SORAVIA Equity Konzern Geschäftsbericht 2020 und Unternehmensangaben per Mai 2021

# Exklusives Investitionsportfolio (Auszug)

Mit dem neuen Partner SORAVIA bekommt die ONE GROUP einen Zugang zu einem besonders attraktiven Projektportfolio. Das Leistungspotenzial der ProReal-Serie erreicht damit eine neue Dimension für alle Beteiligten.



**Hinweis:** Bei den in dieser Broschüre erwähnten und gezeigten Projekten handelt es sich um aktuelle Projekte von SORAVIA und damit um potenzielle Zielinvestments der ProReal-Serie. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 10 GmbH noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben sind ohne Gewähr. Teilweise zzgl. weiterer (gewerblicher) Flächen. Diese Angaben sind nicht zwingend vollständig. Sämtliche dargestellten Illustrationen und Bilder sind unverbindlich.

**Fotos:** isochrom (Zleep well), SORAVIA (Duisburg und The Brick), Dirk Krüll (Parkstadt Mülheim), Zeiger Marketing (Zollhafen Elements, Planquadr.at (Quartier Tegernsee), Dietrich | Untertrifaller Architekten (Amedia Lustenau), Squarebytes (DANUBEFLATS), ZOOM VP (TrIIIple und Schlosspark Freihof), AllesWirdGut / feld72 (OAX Vienna), Amedia Hotels GmbH (Amedia Hotel Linz)

**Risikohinweis:** Es besteht das Risiko, dass nicht in ausreichendem Umfang geeignete Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, in die die ProReal Europa 10 GmbH investieren kann.

# Stabilitätsmerkmale der ProReal-Serie

## Diversifikation

- Zugang zur Projektpipeline von SORAVIA mit mehr als 3,9 Mrd. € Verkaufsvolumen
- Streuung über mehrere Bauvorhaben geplant
- Investitionsfokus: Metropolen in Deutschland und Österreich



## Stabilität

- Das fokussierte Wohnsegment entwickelt sich auch in Krisenzeiten stabil.
- In den Projekten befinden sich rund 100 Mio. € stille Reserven (per 30.06.2020).
- Aus den Bauvorhaben werden insgesamt Projektgewinne von mehr als 600 Mio. € erwartet.



## Performance

- Bisher verlaufen alle Produkte der ProReal-Serie prospektkonform.
- Bis dato wurden bereits 23 Projektinvestments erfolgreich zurückgeführt.
- Hiermit wurde die Erstellung von 2.000 Wohneinheiten unterstützt.



## Eigeninteresse

SORAVIA und die Projektpartner glauben fest an den Erfolg der von der ProReal-Serie finanzierten Bauvorhaben. Sie sind selbst signifikant engagiert. Per 28.02.2021 sind in der Projektpipeline in Summe mehr als 140 Mio. € an Eigenkapital und Haftungsübernahmen integriert.



## 140 Jahre Erfahrung

Seit Ende des 19. Jahrhunderts steht der Name Soravia für Bau- und Immobilienkompetenz. Sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie werden durch konzerninterne Unternehmen erbracht. Partner und Anleger erzielen mit dieser Erfahrung und dem Know-how beste Ergebnisse und ein außerordentliches Maß an Zufriedenheit.



## Nachhaltigkeit

SORAVIA gehört zu den innovativsten Immobilienentwicklern in Europa. Zahlreiche international beachtete Projekte vereinen ökologische, wirtschaftliche und soziale Ansprüche, wie es kaum ein anderer Projektentwickler schafft. Das macht SORAVIA Projekte zusätzlich zu hochinteressanten Investments für die ProReal-Serie.



**Risikohinweis:** Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der vom ProReal Europa 10 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

**Warnhinweis:** Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

# Ein neuer STADTTEIL am ZOLLHAFEN



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Mit dem **Zollhafen Elements** entsteht in Mainz direkt am Ufer des Rheins ein neues Stadtquartier. In zentraler Bestlage werden dort Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Shopping und Hotellerie perfekt miteinander verbunden. Die Investition in diese vielversprechende Lage setzt einen weiteren Meilenstein in der Expansion von SORAVIA nach Deutschland.

Ort:	Deutschland, Mainz
Nutzung:	Wohnungen, Hotel
Nutzfläche:	ca. 14.200 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	ca. 84 Mio. €
Fertigstellung:	2022

# Ein neuer STADTTEIL am DONAUKANAL



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Direkt am Donaukanal entsteht in Wien ein imposantes und weithin erkennbares Hochhaus-Ensemble, eingebettet zwischen der Business-Stadt TownTown und dem grünen Prater – das **Trillple**. Entworfen vom renommierten Architektenteam Henke Schrieck setzen wir mit Trillple auf eine optimale Kombination aus Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. SORAVIA nutzt die bestehende Infrastruktur und baut sie im Zuge der Errichtung verstärkt aus. Mit der Überplattung der Autobahn wird zudem ein direkter und barrierefreier Zugang zum Donaukanal ermöglicht, der als Erholungsraum mit parkähnlichem Flair dienen wird. Nicht zuletzt bietet Trillple durch seine innerstädtische Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk eine optimale Verbindung zur Innenstadt und zum Flughafen. Während die Türme 1 und 2 rein für frei finanzierten Wohnraum genutzt werden, entstehen in Turm 3 rund 670 Mikroapartments für Studenten und Young Professionals.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen, Studenten-Apartments, Handel
Nutzfläche:	ca. 77.000 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	mehr als 360 Mio. €
Fertigstellung:	2021

# Ein neues LANDMARK an der DONAU



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wien bekommt ein neues architektonisches Wahrzeichen. An der Neuen Donau entsteht mit rund 180 Meter Höhe der höchste Wohnturm Österreichs – **DANUBEFLATS**. Österreichs höchster Wohnturm fasziniert mit überragender Architektur, 48 Stockwerken in High-End-Ausstattung, Wohnkomfort vom Feinsten und Services, die völlig neue Standards setzen. Highlights, die genauso ihresgleichen suchen wie die einzigartige Lage direkt am Wasser, das spektakuläre Wien-Panorama sowie die perfekte Anbindung an City und Flughafen.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen, Gewerbe, Serviced-Apartments, Gastronomie
Nutzfläche:	ca. 42.000 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	300 Mio. €
Fertigstellung:	Ende 2024



# Das BESTE aus ZWEI Welten



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Die Region Tegernsee gehört zu den beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Bis 2022 errichtet Planquadr.at in der Stadt Tegernsee, fast direkt am Seeufer, ein Ensemble aus einem Hotel und drei Wohnresidenzen mit Seeblick und erstklassiger Ausstattung. Das **Quartier Tegernsee** verspricht seinen zukünftigen Bewohnern alle Vorteile, die sich aus einem entspannten Leben im Grünen und urbaner Infrastruktur ergeben. Denn Tegernsee bietet ein umfassendes Angebot an Geschäften, Lokalen und Kultur.

Ort:	Deutschland, Tegernsee
Nutzung:	Wohnungen, Hotel
Nutzfläche:	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	ca. 128 Mio. €
Fertigstellung:	2022



# Ein TOWNHOUSE mit ADLIGEM Stammbaum

**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der in Bestlage im exklusiven 19. Wiener Gemeindebezirk gelegene Schlossbau wurde urkundlich 1346 erstmalig erwähnt. Das ursprünglich als Altenburger Freihof bezeichnete Landgut gehörte im Laufe der Jahrhunderte meist adligen Besitzern. Neben seiner einzigartigen Historie besticht das Projekt **Schlosspark Freihof** durch einen, wie der Name schon sagt, innen liegenden und geschützten Schlosspark und einen denkmalgeschützten Brunnen. Im neuen „Schloss Freihof“ werden Townhouses und Wohnungen entstehen. Mit dem Konzept der Townhouses greift SORAVIA ein bereits in London, New York, München und Hamburg beehrtes Wohnkonzept auf.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen
Nutzfläche:	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Status:	in Entwicklung
Projektvolumen:	83 Mio. €
Fertigstellung:	2023

# Projektentwicklung GANZHEITLICH gedacht



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

In Mülheim an der Ruhr befindet sich die ehemalige Zentrale der Unternehmensgruppe Tengelmann. Das Gebäude und die dazugehörige Liegenschaft gelten als architektonische Zeitzeugen deutscher Wirtschaftsgeschichte. Die langjährige Funktion des Objekts als Tengelmann-Zentrale endete zwar 2019, SORAVIA schreibt dessen Geschichte nun aber mit einem neuen, zeitgemäßen Nutzungskonzept fort. Bei der Konzeption und Entwicklung des Standorts bringt SORAVIA ihre langjährige Erfahrung in der hochkomplexen Entwicklung neuer Stadtquartiere ein. In enger Zusammenarbeit mit Anrainern und Behörden entsteht eine Kombination aus Revitalisierung und Neubau. In den nächsten Jahren wird dort die **PARKSTADT MÜLHEIM** entstehen, in der sich Gewerbe, Büros, Handel, Wohnen und Kultur bei bester Infrastruktur gegenseitig optimal ergänzen können.

Ort:	Deutschland, Mülheim an der Ruhr
Nutzung:	Gewerbe, Büros, Wohnungen und Kultur
Nutzfläche:	ca. 130.000 m <sup>2</sup>
Status:	in Entwicklung

# OAX VIENNA



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Im Zuge der Stadtentwicklungsmaßnahmen rund um das Wiener Projektgebiet Wolfganggasse wird auf der Projektliegenschaft Eichenstraße 1 ein attraktiver Neubau mit multifunktionalen Nutzungen entstehen: Neben Gewerbeflächen im Sockel und klassischer Wohnnutzung ist ein Teil des Projekts für ein Hotel bzw. für Serviced-Apartments vorgesehen. Der so entstehende Nutzungsmix ermöglicht den weiteren Ausbau der Infrastruktur am Standort und wertet die gesamte Nachbarschaft auf.

Der Standort wird zusätzlich durch die Entwicklung des gesamten Quartiers rund um die bestehende Remise an der **Eichenstraße** aufgewertet. Das gegenüberliegende Grundstück bei der alten Remise der Badner Bahn wird zu einem Zentrum mit Kultur- und Gastronomieangeboten umfunktioniert.

<b>Ort:</b>	Österreich, Wien
<b>Nutzung:</b>	Wohnungen, Gewerbe, Retail und Hotel
<b>Nutzfläche:</b>	50.000 m <sup>2</sup>
<b>Status:</b>	in Entwicklung
<b>Fertigstellung:</b>	2023

# Eine GRÜNE Idylle mit einzigartigem CHARME



© IFA AG

**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Das Projekt **Klosterpark** liegt in einmaliger Lage im Salzburger Nonntal, zu Fuß nur drei Minuten von der Salzburger Altstadt, und zählt zu den beliebtesten Wohngegenden. Realisiert wird ein Lebensraumkonzept, das einen Kindergarten, einen Schulbetrieb, ein Hotel und verschiedene Wohnformen zukunftsweisend integriert. Das bestehende Kloster St. Josef wird saniert und umgebaut. Auf einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> entstehen ein Boutiquehotel und elegante, servierte Eigentumswohnungen. Die Gärten rund um das Kloster bilden eine grüne Idylle mit einzigartigem Charme inmitten der Stadt. Dieser Charme macht das Projekt Klosterpark zu etwas ganz Besonderem. Mit einer aufgelockerten Struktur und vielen Grünbereichen fügen sich Kloster, Kindergarten und Schule elegant ein. Das landschaftsarchitektonische Konzept mit hochwertiger Bepflanzung, Teichen und elegant angelegten Gehwegen schafft einen herrlichen Außenraum. Auch bei der Auswahl der verwendeten Materialien und bei der Energieversorgung des Ensembles wird die grüne DNA des Orts spürbar.

<b>Ort:</b>	Österreich, Salzburg
<b>Nutzung:</b>	Wohnungen, Serviced Apartments, Schulen, Kita
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 14.500 m <sup>2</sup>
<b>Status:</b>	in Entwicklung
<b>Projektvolumen:</b>	ca. 150 Mio. €
<b>Fertigstellung:</b>	2023

# Risikohinweise

Der ProReal Europa 10 ist eine nachrangige Namensschuldverschreibung mit fester Verzinsung. Es handelt sich dabei um eine mittelfristige schuldrechtliche Beziehung. Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (Anleger) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der ProReal Europa 10 GmbH (Emittentin).

## **Maximalrisiko**

Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des eingesetzten Kapitals. Bitte beachten Sie hierzu die detaillierten Ausführungen im Verkaufsprospekt.

## **Allgemeine Prognose- und Marktrisiken**

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und der Aufstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatts standen die Immobilienentwicklungen sowie die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 10 GmbH noch nicht fest. Hieraus ergeben sich besondere Planungsunsicherheiten (Blindpoolrisiko).

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische und deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte könnte sich negativ auf die Investition des Anlegers auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen (insbesondere Zinsen und Rückzahlung) führen.

## **Projektentwicklungs- und Finanzierungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung der Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Dies kann zu höheren Baukosten und Schadensersatzansprüchen gegen die Projektgesellschaften sowie zu Haftungsrisiken führen. Auch können die erzielbaren Verkaufserlöse geringer als geplant ausfallen, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Projektgesellschaften.

## **Liquiditäts- und Auszahlungsrisiko**

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus den einzelnen Beteiligungen sowie den Zinsrückflüssen der Projektfinanzierungen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Projektgesellschaften ihren Rückzahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und/oder unvollständig nachkommen, oder bei höheren als den geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger erst später und/oder in geringerem Umfang oder gar nicht erfolgen können.

## **Risiko aus der Nachrangabrede**

Die Namensschuldverschreibung unterliegt einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen und auf Rückzahlung, sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher vorrangig befriedigt werden, zurück.

# Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar und soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Europa 10 GmbH (Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission.

Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu diesem Anlageprodukt wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Namenschuldverschreibungen im Sinne des Vermögensanlagengesetzes bieten weder eine feste Verzinsung noch einen festen Anspruch auf Rückzahlung des investierten Kapitals. Auszahlungen

an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin geringer als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen. Diese hängen insbesondere von der Verzinsung und Rückzahlung der Beteiligungen oder der vergebenen Finanzierungen ab, über die die Emittentin in Immobilienprojekte investiert.

Maßgeblich für die Zeichnung der Namensschuldverschreibung sind ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 08.06.2021, nebst gegebenenfalls veröffentlichten Nachträgen, sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt. Der Verkaufsprospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlagen-Informationsblatt sind in deutscher Sprache erhältlich und werden bei der ProReal Europa 10 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, im Internet unter [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag) und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand: Juni 2021

## Quellenverweise

Abgerufen am 07.06.2021:

[www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/presse-detail/news-single-pfad/herbstgutachten-2020-innenstaedte-in-gefahr/](http://www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/presse-detail/news-single-pfad/herbstgutachten-2020-innenstaedte-in-gefahr/)

[www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/06/PD20\\_199\\_31121.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/06/PD20_199_31121.html)

[www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/immoscout24-imx-kauf-und-mietpreise-stiegen-im-zweiten-quartal/](http://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/immoscout24-imx-kauf-und-mietpreise-stiegen-im-zweiten-quartal/)

[www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2020/24-07-2020-nachfrage-haus.html](http://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2020/24-07-2020-nachfrage-haus.html)

[www.wien.gv.at/statistik/pdf/wienin zahlen-2020.pdf](http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wienin zahlen-2020.pdf)

BF.direkt Quartalsbericht Q3/2020: [www.bf-direkt.de/download\\_file/force/142/1](http://www.bf-direkt.de/download_file/force/142/1)



One Group GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg  
Tel. +49 (0) 40 69 666 69 900 • [info@onegroup.ag](mailto:info@onegroup.ag) • [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)

Überreicht durch: