

ProReal Europa 9

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 9 nachrangige Namensschuldverschreibung* kurz als „der ProReal Europa 9“ bezeichnet, um eine bessere Lesbarkeit zu ermöglichen.

Liebe Leserin, lieber Leser,

mehr denn je ist in Sachen Geldanlage Stabilität und Verlässlichkeit gefragt. Anleger suchen zinsstabile und krisenfeste Investments. Das Segment der Wohnimmobilieninvestments hat sich ein-drucksvoll als stabiler Fels in der Brandung erwiesen und ist seinem Ruf als Betongold wahrlich gerecht geworden. Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis.

Der bewährte Investitionsansatz der ONE GROUP schließt gleichzeitig zwei Lücken: zum einen die weiterhin herrschende Angebotslücke beim Wohnraum und zum anderen die Finanzierungslücke aufseiten der Projektentwickler. Was bedeutet das konkret? In Metropolregionen steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an. Das Angebot an fertigen Wohnungen hinkt dem eigentlichen Bedarf jedoch hinterher. Zudem agieren Banken immer zurückhaltender bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten. Der Grund ist neben der krisenbedingten Unsicherheit vor allem die weiter fortschreitende Bankenregulierung. In der Folge sind Projektentwickler bei der Finanzierung vermehrt auf alternative Fremdkapitalquellen angewiesen.

Der ProReal Europa 9 bietet eine gute Möglichkeit, von dieser Marktsituation zu profitieren. Der besondere Investitionsansatz führt zu geplant kurzen Laufzeiten und einer attraktiven

Verzinsung. Anstatt Bestandsimmobilien auf aktuellem Preisniveau zu kaufen, werden Anleger selbst zum Kapitalgeber von dringend benötigten Wohnungsbauvorhaben. Vorteile für Investoren: Die langfristige Kapitalbindung entfällt, ebenso aufwendige Instandhaltungspflichten und Vermietungsrisiken.

11.000 Investoren mit mehr als 450 Mio. € haben uns bereits ihr Vertrauen geschenkt. Vertrauen, das auch unser neuer Partner SORAVIA in uns hat. Durch SORAVIA, einen führenden Immobilienprojektentwickler in Österreich und Deutschland mit 140 Jahren Erfahrung, erhalten ProReal-Anleger Zugriff auf eine Projektpipeline von rund 3,3 Mrd. € – erstmals neben deutschen auch in österreichischen Metropolregionen. Das Leistungspotenzial der ProReal-Serie erreicht damit eine neue Dimension für alle Beteiligten. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Erfolgsserie fortzuführen.

Herzlichst Ihr



Malte Thies

Geschäftsführer One Group GmbH



Highlights ProReal Europa 9



- » **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre*
- » **Geplante Verzinsung:** 4,0% p. a. bis 30.06.2021 (Frühzeichnerverzinsung)
6,0% p. a. ab 01.07.2021 (laufende Verzinsung)
- » **Geplante Auszahlungen:** vierteljährliche Abschlagszahlungen
- » **Geplante Rückzahlung:** 100% per 30.06.2024**
- » **Mindestzeichnung:** 10.000 € (zzgl. 3,5% Agio)
- » **Art der Vermögensanlage:** nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes

*Die Laufzeit beträgt drei Jahre bis zum Ablauf des 30.06.2024 (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 Corona-Krise konnte diesem Trend nichts anhaben. 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 ihren Folgen bislang völlig unbeeindruckt. Die Mietausfälle sind vernachlässigbar“, stellt Prof. Harald Simons, Vorstand der empirica AG, im Herbstgutachten fest. Die langfristig vorherrschenden Trends der positiven Mietentwicklung scheinen ungebrochen. Beim Wohnungsbau gab es keinen Einbruch, das Segment zeigt sich stabil. Ebenso steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen insgesamt unbeeindruckt weiter an, zumal auch die Zinsen weiter historisch niedrig sind. Bei Wohnimmobilien gibt es – anders als bei Gewerbeimmobilien – praktisch keinen Einbruch bei den Mietzahlungen. Zu diesem Ergebnis kommt das Herbstgutachten 2020 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).

Nachfrage ungebrochen hoch

In den deutschsprachigen Metropolregionen wird auch in Zukunft ein Mangel an Wohnraum herrschen. Beispiel Deutschland: Hier haben die Wohnungsbauzahlen 2019 den höchsten Stand seit fast 20 Jahren erreicht. Mit 293.000 errichteten Wohnungen (einem Plus von 2,0 % 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 und vor allem auch in der österreichischen Hauptstadt Wien (siehe Grafik auf Seite 7 oben). Für den starken Zuzug in die Ballungszentren gibt es ver-

schiedene Gründe, sei es die Lebensqualität oder das Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot. Bedingt durch die Corona-Pandemie mussten und müssen zahlreiche Bürobeschäftigte zudem vom heimischen Schreibtisch aus arbeiten. Setzt sich das Homeoffice auch über Corona hinweg durch, wird die Wohnqualität und das Raumangebot der eigenen Wohnung eine noch größere Rolle spielen und die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich ankurbeln. 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 wiederentdeckt 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 % 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. 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 Ver-

Risikohinweis: Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der vom ProReal Europa 9 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

Wohnraum wird dringend benötigt

Bevölkerungsentwicklung im europäischen Vergleich 2009–2019

In den vergangenen zehn Jahren ist Wien im Vergleich der zehn größten EU-Städte und Bratislava am stärksten gewachsen.

Wien

+12,9 %



WIEN IST DIE FÜNFTGRÖSSTE STADT IN DER EU!

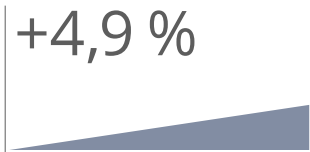
Berlin

+6,7 %



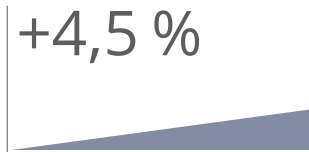
Rom

+4,9 %



Warschau

+4,5 %



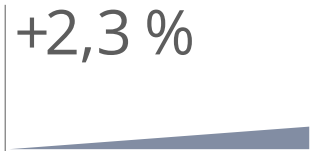
Hamburg

+3,9 %



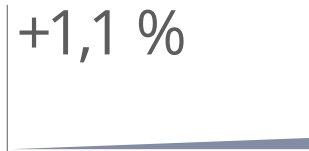
Budapest

+2,3 %



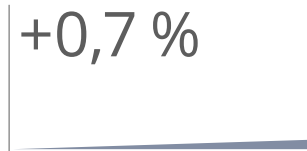
Barcelona

+1,1 %



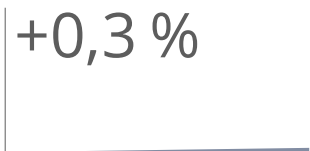
Bratislava

+0,7 %



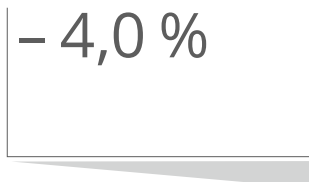
Madrid

+0,3 %



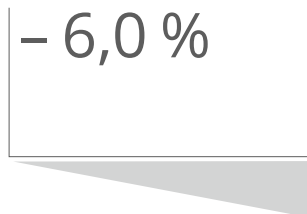
Paris

- 4,0 %



Bukarest

- 6,0 %



Quelle: Wien in Zahlen, Landesstatistik Wien 2020

fügung, der private Wohnungsmarkt ist somit umso enger. In der Stadt wurden in den vergangenen Jahren zumeist 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 deutschen 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 angestiegen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen vom

ersten zum zweiten Quartal 2020 deutschlandweit um 2,5 %. 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 zeigten die Auswertung der Suchprofile auf der Immobilienplattform ImmoScout24 sowie eine Innofact-Umfrage. Ein Viertel benötigt demnach auch mehr Platz für Homeoffice oder Kinder.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das in Corona-Zeiten sogar an Relevanz gewonnen hat: In Wien kosten Top-Lagen heute rund 10 % mehr als vor Ausbruch der Pandemie. Die Nachfrage in den beliebtesten Lagen ist und bleibt in der Donaumetropole weitaus größer als das Angebot.

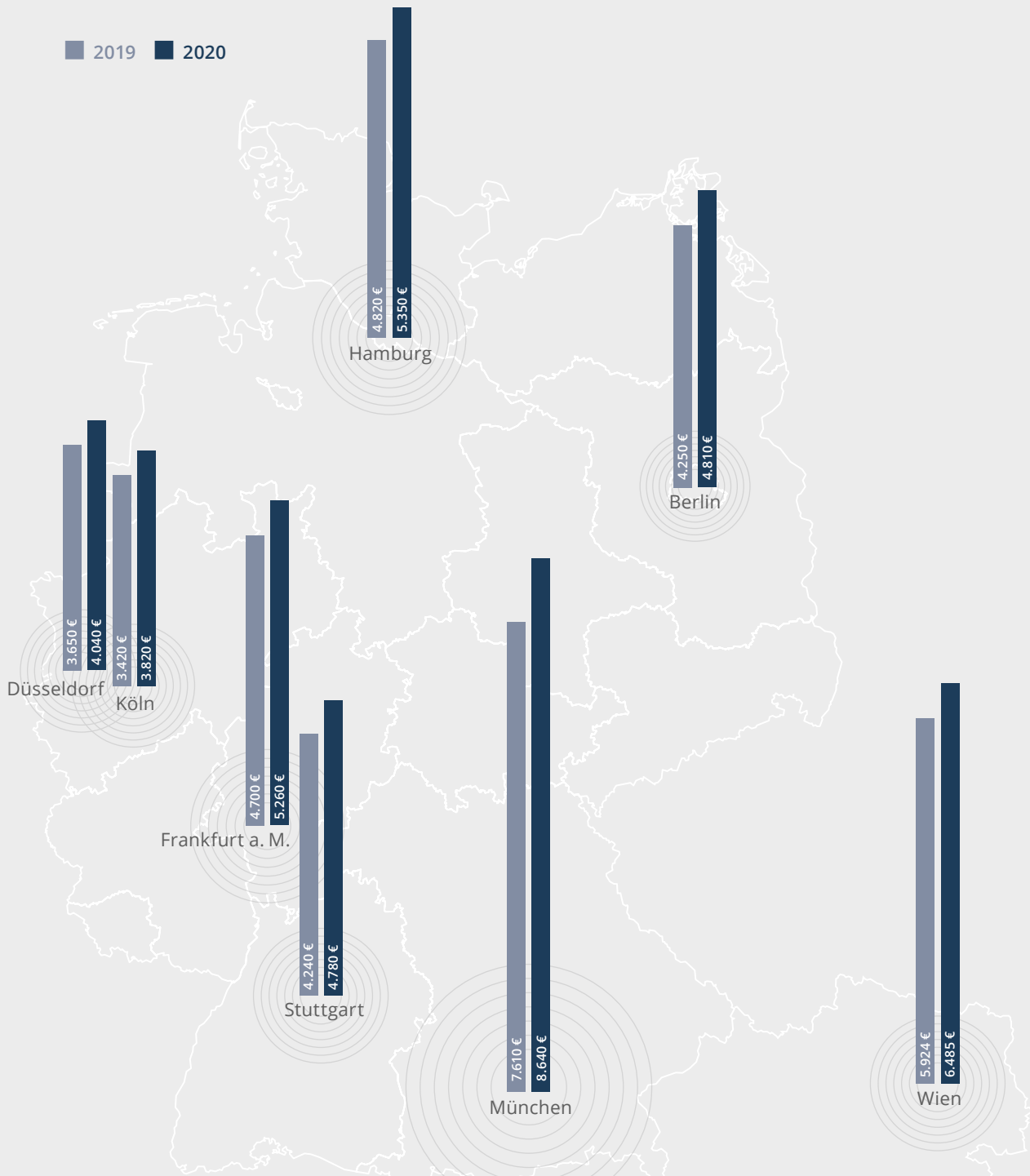
Die Top-5-Fakten zum deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt

- 1** Der Wohnimmobilienmarkt erweist sich in beiden Ländern auch angesichts der schwersten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten als stabil und krisenfest.
- 2** Die größten Städte in Deutschland und Österreich verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und damit eine anhaltende Wohnungsnachfrage.
- 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 dieser Bedarf in den Metropolen nicht ansatzweise gedeckt. Die Folge ist ein wachsender struktureller 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 9 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

Kaufpreise A-Städte im Vorjahresvergleich

■ 2019 ■ 2020



Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung waren alle auf [immowelt.de](https://www.immowelt.de) inserierten Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der zwischen 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Quelle: [immowelt.com](https://www.immowelt.com)

Investitionsangebot

Die Alternative zu klassischen Immobilieninvestments: ProReal Europa 9

Exklusives Wohnerlebnis im Projekt DANUBEFLATS (Details auf Seite 28). Bitte beachten Sie, dass zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 GmbH noch nicht feststanden (Blindpool). Foto: © M'Caps



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

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. 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 Eigentümer 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 zunehmend 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 % der befragten Immobilienfinanzierer gaben im Quartalsbarometer Q3/2020 an, dass Alternativfinanzierungen im Vergleich zum klassischen Bankkredit derzeit stärker nachgefragt werden.

ONE GROUP – der Finanzierungspartner

Hier 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.

„Banken hinterlassen Finanzierungslücken - Mezzanine übernimmt Vitalfunktion.“

FAP Mezzanine Report 2020

„Für Unternehmen dürfte es zunehmend schwieriger werden, sich über Banken zu finanzieren.“

Robert Melnyk, Leiter Banken und Kapitalmärkte bei EY (Quelle: Handelsblatt)

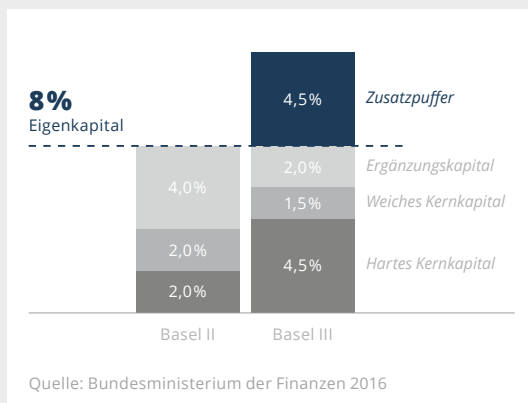
„Eigenkapitalanforderungen höher als vor der Krise [...]“

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

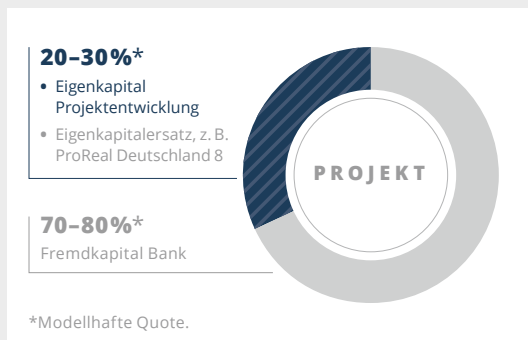
Grund 1: Banken müssen mehr Eigenkapital vorhalten



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

- Banken müssen ihre Risikopositionen mit mindestens 8 % haftendem Eigenkapital zzgl. eines für jede Bank individuellen Puffers unterlegen
- Mit der schrittweisen Umstellung von Basel II auf Basel III sind die Eigenkapitalanforderungen deutlich gestiegen, aktuell wird an einer weiteren Verschärfung gearbeitet (Basel IV)

Grund 2: Marktwerte entfernen sich von Beleihungswerten



Bei der Wertermittlung zur Bestimmung der Fremdkapitalquote müssen sich Banken an die Beleihungswertermittlungsverordnung halten. Die so ermittelten Beleihungswerte liegen jedoch zumeist unter den tatsächlichen Marktwerten, die immer weiter steigen.

Banken vergeben zumeist nur noch Kredite bis zu 70-80 % des Beleihungswertes. Den Rest müssen Projektentwickler über Eigenmittel oder Alternativkapital beisteuern.

Die Folge ...

Banken können die Kreditnachfrage nicht vollständig bedienen. Projektentwickler stehen deshalb vor einer Kapitalücke, die sie durch alternative Finanzierungsformen füllen können.

Unser Erklärfilm: Einfach mit dem Smartphone den QR-Code einscannen oder auf www.onegroup.ag/ansatz den „Erklärfilm Finanzierungslücke“ anklicken.



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 9 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

Besonders 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 bereitge-

stellt, 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 450 Mio. € an Kapital eingeworben. Auch der ProReal Europa 9 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 vier Fonds plangemäß erfolgreich zurückgezahlt worden. Mehr noch: Auch alle laufenden Emissionen der ProReal-Serie verzeichnen ausnahmslos einen propektkonformen 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 die Basisinformationen herunterladen.



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

ProReal Europa 9 – Angebot im Überblick

Art der Vermögensanlage:	nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes
Geplante Laufzeit:	3 Jahre (zzgl. möglicher Verlängerungsoption)
Geplante Rückzahlung:	100% per 30.06.2024
Geplante Verzinsung:	4,0% p. a. bis 30.06.2021 (Frühzeichnerverzinsung) 6,0% p. a. ab 01.07.2021 (laufende Verzinsung)
Geplante Auszahlungen:	vierteljährliche Abschlagszahlungen im April, Juli und Oktober des laufenden sowie im Januar des Folgejahres
Mindestzeichnung:	10.000 € (zzgl. 3,5% Agio)
Einkunftsart:	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)
Emissionsvolumen:	geplant 50 Mio. €

Wichtiger Hinweis:

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

Vermögensanlage mit verwahrstellenähnlicher Funktion – was bedeutet das?

Die ONE GROUP schützt Verbraucher stärker, als es die regulatorischen Vorgaben verlangen. Seit dem ProReal Deutschland 8 setzen wir uns nochmals stärker für den Verbraucherschutz ein. 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 9.

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.

Erfolgsprojekte AUSTRO TOWER (Mitte) und Trillple (rechts). Bitte beachten Sie, dass zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 GmbH noch nicht feststanden (Blindpool).
Foto: © ZOOM VP



140 Jahre Erfahrung

6,3 Mrd. €

realisiertes Projektvolumen



26,6 Mio. €

Konzernergebnis (EBT)



Rd. 3,3 Mrd. €

Projektvolumen in Entwicklung



140 Jahre

Erfahrung



> 100 Mio. €

stille Reserven im
Gesamtkonzern



70,8 Mio. €

Eigenkapital auf Konzernebene



14.300

realisierte Wohnungen



7.300

zufriedene Investoren



Zuverlässig und leistungsstark

450 Mio. €

eingeworbenes Kapital gesamt



> 180 Mio. €

Anlegerkapital bereits zurückgezahlt



50 %

Mehrfachzeichner



100 %

Performance



11.000

zufriedene Investoren



73 Mio. €

Bruttoauszahlungen
seit 2012 geleistet



150 Mio. €

eingeworbenes Kapital
im Jahr 2019



Quelle: Leistungsbilanz April 2020 und Unternehmensangaben per Juli 2020

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 mehr als 11.000 Anlegerinnen und Anleger, die uns seit 2012 ihr Vertrauen geschenkt und insgesamt rund 450 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. Die ersten vier ProReal-Emissionen sind bereits vollständig zurückgezahlt, die fünfte steht kurz vor dem Rückzahlungstermin. Alle Emissionen verlaufen prospektkonform. Insgesamt wurden mehr als 180 Mio. € zurückgezahlt.

Produkt (Jahr der Fondsschließung)	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%	108,5%	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 2 (2013)	3	25,5 Mio. €	5,0%	8,4%	132,6% <i>(127,6% zzgl. 5,0% Agio)</i>	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 3 (2014)	4	75,0 Mio. €	5,0%	7,5%	135,4% <i>(130,4% zzgl. 5,0% Agio)</i>	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 4 (2016)	3	71,9 Mio. €	3,0%	6,0–6,5%	122,2%	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland 5 (2018)	3	51,1 Mio. €	3,5%	6,0%	Im Plan	Rückzahlung avisiert!
ProReal Deutschland 6 (2019)	3	62,5 Mio. €	3,5%	6,0%	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Private 1 (2019)	3,5	17,0 Mio. €	1,5%	7,0%	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Deutschland 7 (2019)	3	105,0 Mio. €	3,5%	6,0%	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Deutschland 8 (2020)	3	32,5 Mio. €	3,5%	6,0%	Im Plan	Prospektkonform

*Ohne Berücksichtigung möglicher Verlängerungsoptionen.

**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 Oktober 2020.

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.

Wohnraum schaffen und profitieren

Insgesamt hat die ONE GROUP mit Ihrem Investitionsansatz in den letzten Jahren eine Vielzahl an Projekten mitfinanziert und so dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

Projekt	Standort
NIDO	Karlsfeld
AppArtments	München
Elsenheimer	München
HOFMARK/Preußenstraße	München
Hoferstraße	München
Garching	München
Norderneyer Straße	München
Freiham	München
SouthOne	München
MD Papierfabrik	Dachau
Hansastraße	München
Gustav-Heinemann-Ring	München
Friedensallee	Hamburg
Drosselgärten	Hamburg
Graumannsweg	Hamburg
Hegeneck	Hamburg
Achter de Weiden	Schenefeld
Hörgensweg	Hamburg
Stuttgart	Stuttgart
Schwedler Trio	Frankfurt
Juno/juli	Augsburg

Track-Record ONE GROUP zeigt die in der Vergangenheit mit ProReal-Geldern ausgestatteten Bauvorhaben. Die jeweiligen Exits und Kapitalrückführungen sind unabhängig vom Zeitpunkt des vollständigen Abverkaufs der Wohneinheiten erfolgt. Stand: Oktober 2020

Risikohinweis: Es besteht das Risiko, dass nicht in ausreichendem Umfang geeignete Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, in die der ProReal Europa 9 investieren kann. Dieses Risiko kann sich insbesondere dann realisieren, wenn sich die Anzahl der von SORAVIA oder anderen Finanzierungspartnern durchgeführten Projektentwicklungen dauerhaft verringert oder wenn die jeweiligen Finanzierungspartner aufgrund anderweitiger Finanzierungsmöglichkeiten die Mittel des ProReal Europa 9 zur Finanzierung ihrer Projektentwicklungen nicht im vollen Umfang benötigten.

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 wurden 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 Trillple 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 Trillple 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.

Investitionsportfolio (Auszug)

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

Projekt	Standort	Projektvolumen/Status
DANUBEFLATS	Wien	300 Mio. €/im Bau
TrIIIple	Wien	360 Mio. €/im Bau
Schlosspark Freihof	Wien	54 Mio. €/im Bau
Eichenstraße	Wien	k. A./in Entwicklung
Das Hamerling	Wien	16 Mio. €/verkauft
The Brick	Wien	k. A./im Bau
Fabrik 1230	Wien	k. A./in Entwicklung
Amedia	Linz	k. A./in Entwicklung
Diverse Projekte	Salzburg	k. A./in Entwicklung
Quartier Tegernsee	Tegernsee	128 Mio. €/im Bau
Amedia	Lustenau	k. A./in Entwicklung
Zollhafen Elements	Mainz	84 Mio. €/im Bau
Parkstadt Mülheim	Mülheim a. d. Ruhr	k. A./in Entwicklung
Innenhafen	Duisburg	k. A./in Entwicklung
ZLEEP well	Hamburg	k. A./in Entwicklung
Weitere Projekte	Metropolregion Wien	k. A./in Entwicklung

Fotos: M'Caps, ZOOM VP, feld72, evo, Dietrich Untertrifaller Architekten, Amedia Hotel GmbH, Zeiger Marketing, Dirk Krüll, SORAVIA, isochrom.com

Hinweis: Bei den in dieser Broschüre erwähnten und gezeigten Projekten handelt es sich um aktuelle Projekte der SORAVIA und damit um potenzielle Zielinvestments der ProReal-Serie. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 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.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko, dass nicht in ausreichendem Umfang geeignete Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, in die der ProReal Europa 9 investieren kann.



ZLEEP well
(Hamburg)



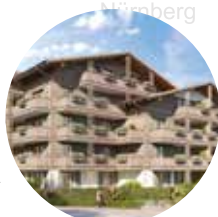
1 Innenhafen
(Duisburg)



1 Parkstadt Mülheim
(Mülheim a. d. Ruhr)



1 Zollhafen Elements



Quartier Tegernsee



Amedia
(Lustenau)



Amedia
(Linz)

3 Diverse Projekte
(Salzburg)

DANUBEFLATS Trilple Schlosspark Freihof Eichenstraße Das Hamerling The Brick Fabrik 1230 uvm. (Wien)

15

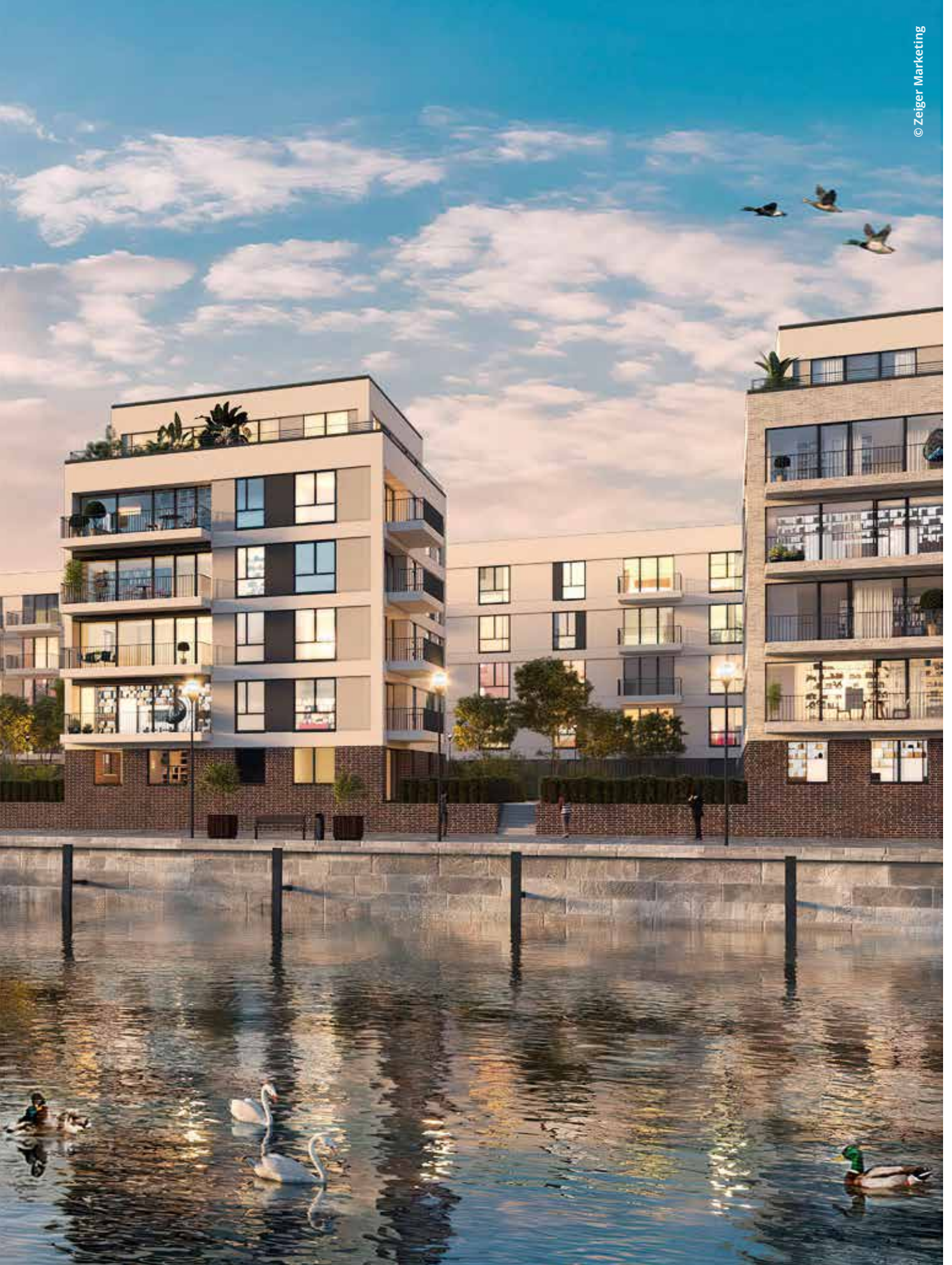
Ein neuer STADTEIL am ZOLLHAFEN

Mit dem Zollhafen Elements entsteht direkt am Ufer des Rheins ein neues Stadtquartier. In zentraler Bestlage werden hier Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Shopping und Hotellerie perfekt miteinander verbunden. SORAVIA wird hier auf einer Nutzfläche von 14.200 m² ein Projekt, bestehend aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie einem Hotelprojekt, umsetzen. Die Investition in diese vielversprechende Lage setzt einen weiteren Meilenstein in der Expansion von SORAVIA nach Deutschland.

Ort:	Mainz, Rheinallee 1
Nutzung:	Wohnungen, Hotel
Nutzfläche:	ca. 14.200 m ²
Status:	im Bau
Projektvolumen:	ca. 84 Mio. €
Fertigstellung:	2021



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Wien bekommt ein neues architektonisches Wahrzeichen

An der Neuen Donau entsteht mit fast 180 Meter Höhe der bis dato höchste Wohnturm in Österreich – die DANUBEFLATS. Dieses einzigartige Projekt liegt direkt am Wasser, inmitten der Wiener Skyline und mit direkter Sicht auf die Innenstadt. Unverkennbar und unübersehbar besticht der Wohnturm durch sein einzigartiges Design und seine nachhaltige Bauweise. Mit DANUBEFLATS realisieren wir High-End-Wohnen erstmals in Wien nach internationalem Vorbild – wie in den Metropolen New York, London, Singapur und Tokio. Auf 48 Geschossen werden rund 500 Eigentumswohnungen entstehen. Zudem sind im Gebäude Serviced Apartments vorgesehen.

Ort:	Wien
Nutzung:	Wohnungen, Gewerbe, Serviced Apartments, Gastronomie
Nutzfläche:	ca. 42.000 m ²
Status:	im Bau
Projektvolumen:	300 Mio. €
Fertigstellung:	2023



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Ein neuer STADTTEIL am DONAUKANAL

Direkt am Donaukanal entsteht ein imposantes und weithin erkennbares Hochhaus-Ensemble, eingebettet zwischen der Business-Stadt TownTown und dem grünen Prater – das Trlllple. Entworfen vom renommierten Architektenteam Henke Schrieck setzen wir mit Trlllple auf eine optimale Kombination aus Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Wir nutzen die bestehende Infrastruktur und bauen sie im Zuge der Errichtung verstärkt aus. Mit der Überplattung der Autobahn ermöglichen wir zudem einen direkten und barrierefreien Zugang zum Donaukanal, der als Erholungsraum mit parkähnlichem Flair dienen wird. Nicht zuletzt bietet Trlllple durch seine innerstädtische Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk eine optimale Verbindung zur Innenstadt und zum Flughafen. 500 frei finanzierte Eigentums- und Mietwohnungen sowie 12.000 Quadratmeter Bürofläche und eine umfassende Infrastruktur sind am Standort des ehemaligen Zollamtes vorgesehen.

Ort:	Wien
Nutzung:	Wohnungen, Büros, Studentenapartements, Handel
Nutzfläche:	ca. 77.000 m ²
Status:	im Bau
Projektvolumen:	< 360 Mio. €
Fertigstellung:	2021

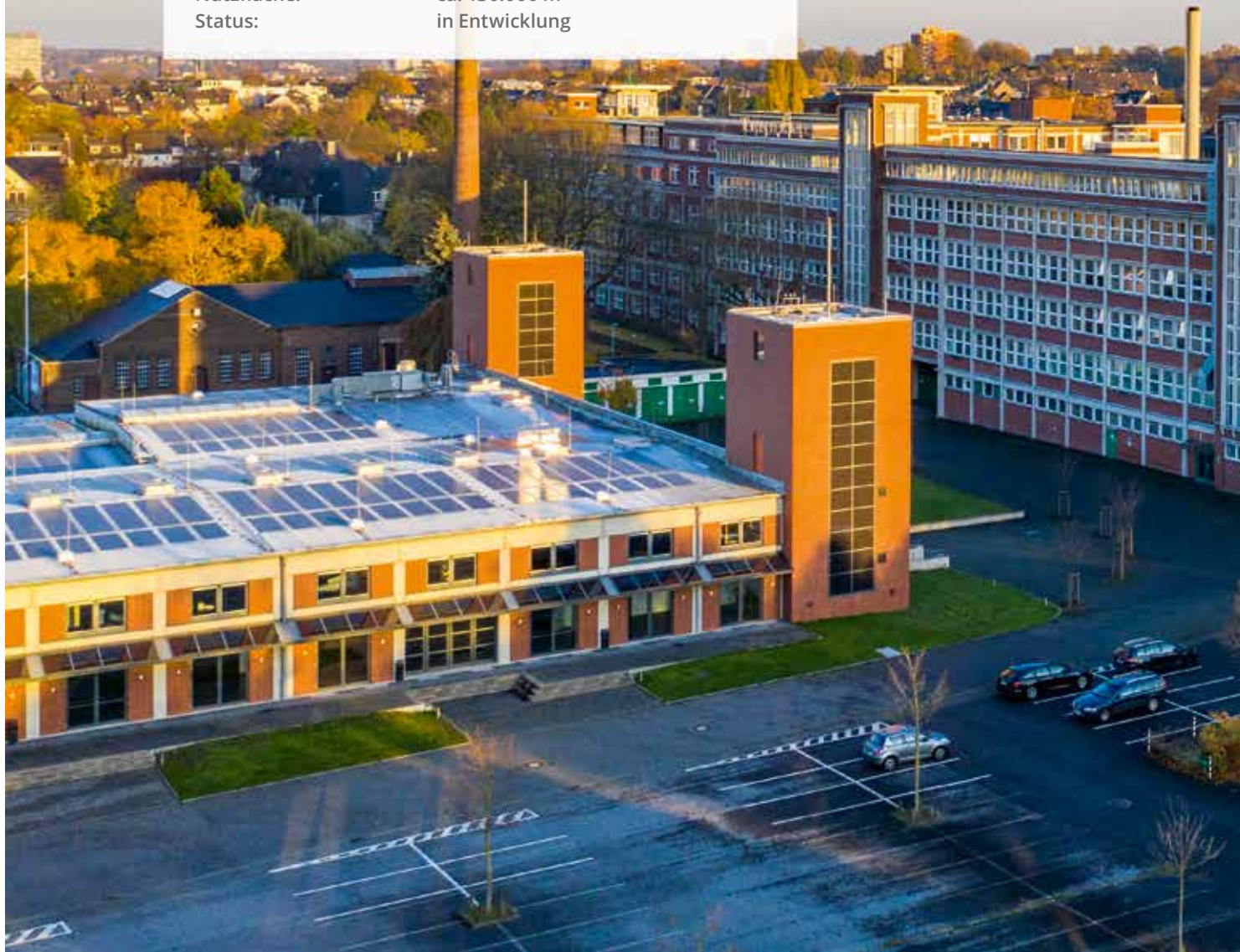


Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Projektentwicklung GANZHEITLICH gedacht

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 seine 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 ein „produktives“ Stadtquartier entstehen, in dem sich Gewerbe, Büros, Handel, Wohnen und Kultur bei bester Infrastruktur gegenseitig optimal ergänzen können. Sollten Sie Interesse an Mietflächen haben, wenden Sie sich bitte an unser Partnerbüro Brockhoff.

Ort:	Mülheim an der Ruhr
Nutzung:	Gewerbe, Büros, Wohnen und Kultur
Nutzfläche:	ca. 130.000 m ²
Status:	in Entwicklung



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Europa 9 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Stabilitätsmerkmale der ProReal-Serie

Diversifikation



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

Stabiler Markt



- Das fokussierte Wohnsegment entwickelt sich auch in Krisenzeiten stabil
- In der Pipeline befinden sich rd. 80 Mio. € stille Reserven (per 31.12.2019)
- SORAVIA erwartet Projektgewinne von 230 Mio. € aus aktueller Pipeline

Performance



- Bisher verlaufen alle Produkte der ProReal-Serie prospektkonform
- Bis dato wurden bereits 20 Projektinvestments erfolgreich zurückgeführt
- Hiermit wurde die Erstellung von 2.000 Wohneinheiten unterstützt

Eigeninteresse



- SORAVIA hat als Entwickler eigenes Interesse am Erfolg der Bauvorhaben

140 Jahre Erfahrung



Seit Ende des 19. Jahrhunderts steht der Name SORAVIA für Bau- und Immobilienkompetenz. Sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie werden durch konzerneigene 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 9 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

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.

Risikohinweise

Der ProReal Europa 9 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 9 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 9 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 9 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. Auszah-

lungen 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 01.12.2020, 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 9 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, im Internet unter www.onegroup.ag und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand Dezember 2020

Quellenverweise

Abgerufen am 26.11.2020:

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

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

www.wien.gv.at/statistik/pdf/wienin zahlen-2020.pdf

BF.direkt Quartalsbericht Q3/2020: 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 • www.onegroup.ag

Überreicht durch: