

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**ProReal Europa 9.** Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen gemäß **Vermögensanlagen-gesetz (VermAnlG)** durch eine GmbH, die entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierungen von Immobilien plant. Dabei strebt die **ProReal Europa 9 GmbH** den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen insbesondere in Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich an. Das Gesamtvolumen der Namensschuldverschreibungen ist mit bis zu 50 Mio. € geplant; eine Aufstockung auf bis zu 100 Mio. € behält sich der Emittent vor. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 € jeweils zzgl. eines Agios von 3,5 %.



Emittent, Anbieter und Prospektverantwortlicher: **ProReal Europa 9 GmbH** (Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Konzeptionär und Geschäftsbesorger: **One Group GmbH** (gleiche Anschrift). Vertriebsbeauftragter: **One Consulting GmbH** (gleiche Anschrift). Anlegerverwaltung: **HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH** (Bei dem Neuen Krahn 2, 20457 Hamburg). Mittelverwendungskontrolleur und Verwahrstellenfunktion: **CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Hermannstr. 46, 20095 Hamburg).

Emittent, Anbieter und Prospektverantwortlicher: **ProReal Europa 9 GmbH** (Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Konzeptionär und Geschäftsbesorger: **One Group GmbH** (gleiche Anschrift). Vertriebsbeauftragter: **One Consulting GmbH** (gleiche Anschrift). Anlegerverwaltung: **HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH** (Bei dem Neuen Krahn 2, 20457 Hamburg). Mittelverwendungskontrolleur und Verwahrstellenfunktion: **CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Hermannstr. 46, 20095 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Der Emittent wurde neu gegründet als eine 100%ige Tochter der One Group GmbH, die ihrerseits mittlerweile zum Konzernverbund der österreichischen **SORAVIA Investment Holding GmbH** gehört. Die One Group emittiert diese Angebotsreihe seit 2011, hat mittlerweile über 450 Mio. € Kapital von rund 11.000 Anlegern eingeworben und verfügt somit über das unabdingbar notwendige Know-how ● Entwicklungspartner der (noch nicht ausgewählten) Projekte dürfte im Wesentlichen die vor 140 Jahren gegründete neue Konzernmutter **SORAVIA** sein. Nach der Veräußerung wesentlicher Immobilienprojekte und Unternehmensteile der früheren Konzernmutter **ISARIA** an die **Deutsche Wohnen SE** übernahm die **SORAVIA** die Hamburger One Group am 13.07.2020 (vgl. 'k-mi' 11, 30 und 42/20). Das traditionsreiche österreichische Familienunternehmen kann nicht nur auf 140 Jahre Erfahrung mit einem realisierten Projektvolumen von 6,3 Mrd. € und u. a. 14.300 realisierten Wohnungen zurückblicken, sondern verfügt aktuell ++ über 70,8 Mio. € Eigenkapital auf Konzernebene ++ mehr als 100 Mio. € stille Re-

serven im Gesamtkonzern ++ ein Konzernergebnis (EBT) von 26,6 Mio. € und ++ ein Projektvolumen von rund 3,3 Mrd. € in der Entwicklung. Wir gehen daher davon aus, dass die Anlegergelder auch beim ProReal Europa 9 rasch investiert werden. Interessierte Anleger und Vertriebspartner können sich auf der Homepage der **SORAVIA** anhand des aktuellen Projektportfolios einen Überblick über (potentielle) Investitionsobjekte verschaffen ● Die ersten vier Fonds der **ProReal Deutschland**-Reihe mit über 180 Mio. € Emissionsvolumen wurden nach prospektkonformem Verlauf bereits wieder an die Anleger zurückgezahlt. Die Nachfolgeprodukte verlaufen laut der Geschäftsbesorgerin ebenfalls prospektkonform, was im Rahmen der bereits am 09.04.2020 veröffentlichten Leistungsbilanz bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 auch extern bescheinigt wurde. Mit der avisierten Rückzahlung des **ProReal Deutschland 5** steht die prospektkonforme Auflösung einer weiteren Beteiligungsgesellschaft vor der Tür. Die Anbieterin hat somit bei ihren bisherigen Angeboten ihre Leistungsfähigkeit belegt ● Mit ihren ProReal-Produkten hat

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

die One Group in 2019 über 151 Mio. € eingeworben. Nach kurzer Pause aufgrund des Wechsels von Konzernmutter und Produktpartner zur Jahresmitte steht nun die Palette mit dem Vertriebsstart des Publikumsangebots ProReal Europa 9 wieder vollständig bereit und wurde mit **ProReal Secur 1** sogar erweitert ● Ein besonderes Merkmal der ProReal-Reihe ist die kurze Laufzeit und rasche Rückzahlung der Anlagebeträge. Dies gilt auch bei diesem Angebot: So ist der ++ Platzierungszeitraum bis 30.06.2021, jedoch bis höchstens 12 Monate nach der Billigung durch die **BaFin** zum Dezember 2020 geplant und die ++ gesamte Laufzeit ist bis zum 30.06.2024 vorgesehen. Diese kann um maximal bis zu 18 Monate verlängert werden. Die erfolgten Rückzahlungen der Vorgängerfonds mit erheblichen Volumina untermauern, dass die One Group den ambitionierten Zeitplan einhalten konnte ● Das gemäß Vermögensanlagegesetz konzipierte Angebot weist aus Anlegersicht einige sinnvolle Besserstellungen auf, wie z. B. einen externen Mittelverwendungskontrolleur. Mit der CORDESTREUHAND wurde bei dieser Vermögensanlage von der One Group wie auch beim Vorgänger eine BaFin-lizenzierte Verwahrstelle damit beauftragt, die hier umfangreiche Kontrollrechte und -pflichten für eine verwahrstellenähnliche Tätigkeit wahrnimmt. Damit übererfüllt auch dieses Angebot die Anforderungen für Vermögensanlagen, teils sogar die des KAGB, beim Anlegerschutz und trifft jetzt schon Vorsorge, sollte es hier zu einer Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen kommen ● Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest, so dass es sich um einen Blind-Pool handelt. Da die Finanzierungen insbesondere im Konzernverbund vergeben werden dürften, sind Interessenkonflikte möglich. Diese werden neben der Einbindung des Mittelverwendungskontrolleurs durch die sinnvollerweise als Anlage zu den Bedingungen für die nachrangige Namensschuldverschreibung verankerten Investitionskriterien reduziert, wie z. B. dass die Investitionen fließen zu mindestens ++ 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben ++ 60 % in wohnwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Quartiersentwicklung) ++ 90 % in Metropolregionen in Deutschland und Österreich ab 100.000 Einwohner ++ 80 % in Immobilien mit Verkehrswerten ab 1 Mio. € ++ 90 % in Immobilien, für die eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (Financial Due Diligence) vorliegen muss ● Grundsätzlich halten wir die Investitionsstrategie, durch die Beteiligung und Finanzierung von Projektentwicklungen mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien in Metropolregionen und ausgewählten Großstädten ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen, auch mittelfristig für sinnvoll. Trotz Corona-Krise hat sich der Wohnungsbereich äußerst stabil gezeigt und wir

rechnen hier weiterhin mit hoher Nachfrage und steigendem Preisniveau gerade in Ballungszentren, so dass mit einem guten Abverkauf der Objekte und einem anhaltend hohen Preisniveau gerechnet werden kann ● Wie bei den Vorgängerangeboten sind die Kosten niedrig und die Investitionsquote mit 94,49 % des Anlegerkapitals bzw. 91,25 % (inkl. Agio) vergleichsweise hoch ● Bis zum 30.06.2021 ist eine vom Beitrittszeitpunkt abhängige anteilige Frühzeichnerverzinsung von 4 % p. a. geplant. Ab dem 01.07.2021 bis zum Ende der Laufzeit wird eine jährliche Verzinsung von 6 % p. a. des eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrags prognostiziert. Dabei müssen Anleger hier wie generell bei solchen Angeboten den Rangrücktritt beachten, durch den sie dem unternehmerischen Geschäftsrisiko mit unterliegen und die Namensschuldverschreibungen wirtschaftlich gesehen Eigenkapitalcharakter haben, wobei es hier der Emittentin untersagt ist, weiteres Fremdkapital aufzunehmen ● Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich berechnet und zu Beginn des folgenden Quartals ausgeschüttet, so dass sich unterjährig vier Zinszahlungen ergeben. Die Rückzahlung erfolgt unter Berücksichtigung evtl. Laufzeitverlängerungen und entsprechender Liquidität zügig zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstages nach dem Laufzeitende ● Prognosegemäß wird von einem Gesamtrückfluss vor Steuern je nach Beitrittszeitpunkt von 120 % des Nennbetrags bei einer geplanten (festen) Laufzeit bis Ende Juni 2024 ausgegangen. Laut Sensitivitätsanalyse sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf gut 117 % bei einem Minderertrag von 10 % auf Ebene der Emittentin, bzw. auf gut 112 % bei einem Minderertrag von 25 %, so dass sich selbst bei Mindererträgen gemessen an der Laufzeit und dem derzeitigen Zinsniveau eine vernünftige Verzinsung ergäbe. Bislang verlaufen aber alle Investmentformen prospektkonform, so dass bei zu erwartendem prognosegemäßen Verlauf für diesen Kurzläufer mit der attraktiven Verzinsung entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Durch die Kombination der One Group mit der SORAVIA, einem österreichischen Familienunternehmen mit 140 Jahren Erfahrung, großer Projektpipeline und besonderem Augenmerk auch auf Nachhaltigkeit, kann die ProReal-Reihe erfolgsversprechend fortgesetzt werden. Anlageinteressenten haben so die Chance, eine überdurchschnittliche Verzinsung durch die Partizipation an der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in deutschen und österreichischen Metropolregionen zu erzielen. Das in einem attraktiven Marktsegment platzierte, unternehmerisch geprägte Angebot verfügt zudem über einige zusätzliche Sicherheitskomponenten und ist daher zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
 immobilien intern  
 umsatzsteuer intern  
 ihr steuerberater  
 steuer-tip **Q&BI** intern  
 EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
 kapital-markt intern  
 finanz-tip  
 versicherungstip  
 investmentstip  
 inside track (USA)