ProReal Deutschland 8

Verkaufsprospekt

Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

INHALTSVERZEICHNIS

1. WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG 6

2. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK (PROGNOSE) 7

2.1 ÜBERBLICK 7
2.2 GEGENSTAND DER VERMÖGENSANLAGE / WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT 10
2.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS 10
2.4 ORGANIGRAMM (PROGNOSE) 11
2.5 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER EMITTENTIN (PROGNOSE) 11
2.6 GEPLANTE ZAHLUNGEN / KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE) 13
2.7 STEUERLICHE GRUNDLAGEN 14
2.8 GESAMTHÖHE VON PROVISIONEN, INSBESONDERE VERMITTLUNGSPROVISIONEN ODER VERGLEICHBARE VERGÜTUNGEN 14
2.9 WEITERE LEISTUNGEN/HAFTUNG/NACHSCHUSSPFLICHT 14
2.10 WEITERE VOM ANLEGER ZU TRAGENDE KOSTEN 14
2.11 WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG (§ 4 S. 1 NR. 13 VERMVERKPROSPV) – PROGNOSE 14
2.12 AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN AUF DIE FÄHIGKEIT DER EMITTENTIN, IHREN VERPFLICHTUNGEN ZUR ZINSZAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG FÜR DIE VERMÖGENSANLAGE NACHZUKOMMEN (§ 13A VERMVERKPROSPV) – PROGNOSE GESCHÄFTSAUSSICHTEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN (PROGNOSE) 16
2.13 SENSITIVITÄTSANALYSE (ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE) 23

3. WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE 25

3.1 ALLGEMEINE HINWEISE 25
3.2 MAXIMALRISIKO 25
3.3 ALLGEMEINE PROGNOSE- UND MARKTRISIKEN 26
3.4 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN INVESTITIONEN IN IMMOBILIENPROJEKTE 27
3.5 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITIONSSTRUKTUR 30
3.6 SONSTIGE ALLGEMEINE RISIKEN 31
3.7 RECHTLICHE UND STEUERRECHTLICHE RISIKEN 33
3.8 RISIKO DER ÄNDERUNG DER VERTRAGS- ODER ANLAGEBEDINGUNGEN ODER DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN 34
3.9 RISIKEN AUS EINER FREMDFINANZIERUNG DER VERMÖGENSANLAGE 35

4. GEPLANTE VERWENDUNG DER NETTOEINNAHMEN AUS DEM ANGEBOT (PROGNOSE) 36

4.1 NETTOEINNAHMEN AUS DEM ANGEBOT (PROGNOSE) 36
4.2 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGE 36
4.3 ANLAGEOBJEKTE DER EMITTENTIN, VERWENDUNG DER NETTOEINNAHMEN 37
4.4 INVESTITIONSKRITERIEN 38
4.5 BESCHREIBUNG DES MITTELBAREN ZIELMARKTES 38

5. BESCHREIBUNG DER UNTERNEHMENSGRUPPE/LEISTUNGSBILANZ 40

5.1 ISARIA WOHNBAU AG 40
5.2 ONE GROUP GMBH 40

6. RECHTLICHE GRUNDLAGEN 41

6.1 ART, ANZAHL UND GESAMTBETRAG DER ANGEBOTENEN VERMÖGENSANLAGE, ERWERBSPREIS UND DESSEN ZAHLUNG, RÜCKABWICKLUNG, KÜRZUNGSMÖGLICHKEITEN, ANLEGERGRUPPE 41
6.2 HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DER ANLEGER 42
6.3 ZAHLSTELLE, ZEICHNUNGSSTELLE UND ZEICHNUNGSFRIST 47
6.4 ZAHLUNG VON STEUERN UND HINTERLEGUNG 48
6.5 AUFSTOCKUNG, WEITERES FREMDKAPITAL 48

6.6 ANGABEN ZUR EMITTENTIN 48
6.7 ANGABEN ZUM MITTELVERWENDUNGSKONTROLLEUR 59
6.8 KEINE GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGE 61
6.9 BEENDIGUNG DER VERMÖGENSANLAGE 61
6.10 UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN 62
6.11 KEIN TREUHÄNDER UND TREUHANDVERTRAG 62
7. STEUERLICHE GRUNDLAGEN 63
7.1 VORBEMERKUNG 63
7.2 WEITERE STEUERARTEN 64
8. WESENTLICHE VERTRÄGE UND VERTRAGSPARTNER 66
8.1 KONZEPTIONSVERTRAG 66
8.2 VERTRAG ÜBER LAUFENDE ADMINISTRATION UND GESCHÄFTSBESORGUNG 66
8.3 VERTRAG ÜBER DIE ANLEGERVERWALTUNG 66
8.4 VERTRIEBSVEREINBARUNG 68
8.5 MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG 68
9. BEDINGUNGEN FÜR DIE NACHRANGIGEN NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN 71
10. MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG 77
11. GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN 82
12.VERBRAUCHERINFORMATIONEN 83
12.1 INFORMATIONEN ZUM VERTRAGSPARTNER (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 1 BIS 4 EGBGB) 83
12.2 NAME UND ANSCHRIFT DES VERMITTLERS 83
12.3 INFORMATIONEN ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 4 BIS 19 EGBGB) 83

1. WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG

EMITTENTIN, ANBIETERIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHE DER VERMÖGENSANLAGE

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche der Vermögensanlage in Form der nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung ist die

ProReal Deutschland 8 GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg
Amtsgericht Hamburg, HRB 157602

Hinweis nach § 7 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz
Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wird.

ERKLÄRUNG DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Für den Inhalt des Verkaufsprospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen. Es wird empfohlen, ggf. eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Investitionsangebot zu verschaffen.

Die Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der Emittentin mit Sorgfalt zusammengestellt. Sofern gesetzlich zulässig, kann eine Haftung für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen - insb. auch Änderungen der Rechtsprechung - sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele von der Emittentin nicht übernommen werden.

Von diesem Verkaufsprospekt abweichende Angaben sind unbeachtlich, es sei denn, sie sind von der ProReal Deutschland 8 GmbH schriftlich bestätigt worden. Ebenso haben mündliche Absprachen keine Gültigkeit.

Eine Haftung für von diesem Verkaufsprospekt abweichende Aussagen von Dritten wird von der ProReal Deutschland 8 GmbH nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Eine Haftung der Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortlichen ProReal Deutschland 8 GmbH und der Vertriebspartner (Anlagenvermittler oder -berater, Banken oder Makler) für den Prospekt und alle anderen Veröffentlichungen, insb. Werbematerialien oder im Zusammenhang mit einzelnen Projekten vorgenommene Veröffentlichungen, ist ausgeschlossen, soweit dieser Haftungsausschluss jeweils gesetzlich zulässig ist. Dem Vertragsverhältnis zwischen der Emittentin und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Für sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften ist die deutsche Sprache maßgeblich. Die gesamte Kommunikation mit den Anlegern wird in deutscher Sprache geführt.

Die Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ProReal Deutschland 8 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg) übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Investitionsangebots berücksichtigt. Dem interessierten Anleger werden der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlageninformationsblatt am Sitz der Emittentin sowie unter www.onegroup.ag kostenlos zur Verfügung gestellt.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes: 19.11.2019

ProReal Deutschland 8 GmbH

Bernhard Bucher
Geschäftsführer

Malte Thies
Geschäftsführer

2. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK (PROGNOSE)

2.1 ÜBERBLICK

Art der Vermögensanlage

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden die **„Namensschuldverschreibungen"**) im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt auf Grundlage dieses Verkaufsprospektes und der in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die **„Schuldverschreibungsbedingungen"**) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien. Die Schuldverschreibungsbedingungen einschließlich der Investitionsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9 auf den Seite 71 ff. wiedergegeben.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche

ProReal Deutschland 8 GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg
Amtsgericht Hamburg, HRB 157602

Ausstattung der Namensschuldverschreibungen	
Laufzeit der Vermögensanlage	Laufzeitbeginn jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Feste Laufzeit bis zum Ablauf des 30.06.2023 (die „Grundlaufzeit"). Option zur Verlängerung durch die Emittentin ein- oder mehrmals um insgesamt maximal 18 Monate. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Inhaber von Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch die „Anleger") mehr als 24 Monate. Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen, das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger unberührt. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen (zur Laufzeit der Vermögensanlage vgl. auch Abschnitt 6.2.4 auf der Seite 45 f.).
Verzinsung	Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag auf Grundlage des handelsrechtlichen Gewinns der Emittentin ergebnisabhängig verzinst. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen: In der Zeichnungsphase eine variable Verzinsung (die **„Frühzeichnerverzinsung"**), anschließend eine laufende Verzinsung und mit Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen eine endfällige Verzinsung: Ab Beginn der Zeichnungsphase bis zum (einschließlich) 30.06.2020 erhalten die Anleger eine einmalige Frühzeichnerverzinsung. Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung ist jeweils der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz, vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und vor Abzug der Steuern sowie unter Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (5,52 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) nach folgender Maßgabe: (1.) Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 wird die Bemessungsgrundlage ohne Berücksichtigung etwaiger bereits entstandener Initialkosten der Emittentin ermittelt. (2.) Für das Geschäftsjahr 2020 werden die Initialkosten der Emittentin für die Bemessungsgrundlagen der Frühzeichnerverzinsung und der nachstehend beschriebenen jährlichen variablen Verzinsung zu 2/7 berücksichtigt. Die Anleger erhalten hierdurch die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und unter teilweiser Berücksichtigung der Initialkosten vorab. Die Frühzeichnerverzinsung ist begrenzt auf maximal 4,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird nachträglich berechnet. Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung sowie für die jährliche variable Verzinsung im Jahr 2020 insgesamt nicht ausreichen sollte, um die jeweils vorgesehenen Höchstbeträge der Verzinsung an die Anleger zu leisten, wird die Bemessungsgrundlage zu 1/3 für die bis zum (einschließlich) 30.06.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf Frühzeichnerverzinsung verwendet und zu 2/3 für die vom 01.07.2020 bis zum (einschließlich) 31.12.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf jährlich variable Verzinsung.

Verzinsung (Fortsetzung)	Im Anschluss an die einmalige Frühzeichnerverzinsung erhalten die Anleger ab dem (einschließlich) 01.07.2020 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.) eine jährliche variable Verzinsung (die **„jährliche variable Verzinsung“**). Bemessungsgrundlage für die jährliche variable Verzinsung ist jeweils der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz, vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und vor Abzug der Steuern sowie unter Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (siehe oben Frühzeichnerverzinsung) nach folgender Maßgabe: die Initialkosten der Emittentin werden für die Bemessungsgrundlagen der Frühzeichnerverzinsung (siehe oben) und der jährlichen variablen Verzinsung zu jeweils 2/7 für die Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 und zu 1/7 für das Geschäftsjahr 2023 berücksichtigt, zwecks einer jährlichen anteiligen Verteilung ab dem 01.01.2020, sodass diese Initialkosten über die dreieinhalb Jahre in der Zeit vom 01.01.2020 bis zum Ende der Grundlaufzeit zu insgesamt 100 % angerechnet werden. Die jährliche variable Verzinsung beträgt 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird jährlich nachträglich berechnet. Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung sowie für die jährliche variable Verzinsung im Jahr 2020 insgesamt nicht ausreichen sollte, um die jeweils vorgesehenen Höchstbeträge der Verzinsung an die Anleger zu leisten, wird die Bemessungsgrundlage zu 1/3 für die bis zum (einschließlich) 30.06.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf Frühzeichnerverzinsung verwendet und zu 2/3 für die vom 01.07.2020 bis zum (einschließlich) 31.12.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf jährlich variable Verzinsung. Die jährliche variable Verzinsung beginnt mit dem vollständigen Eingang des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, frühestens jedoch 15 Tage nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin, dementsprechend muss der Anleger, der die jährliche variable Verzinsung ab dem (einschließlich) 01.07.2020 erhalten soll, die Zahlungsaufforderung mindestens 15 Tage vor diesem Datum erhalten haben. Die jährliche variable Verzinsung wird jährlich nachträglich berechnet. Zusätzlich zur jährlichen variablen Verzinsung partizipieren die Anleger mit 50 % am kumulierten Gesamterfolg der Emittentin in Form einer einmaligen, endfälligen variablen Verzinsung (die **„endfällige variable Verzinsung“**) nach Ende der Laufzeit. Details aller variablen Verzinsungen sind § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 71 ff.) zu entnehmen. Die Frühzeichnerverzinsung, die jährliche variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung werden im Folgenden gemeinsam auch die **„Verzinsung“** oder die **„Zinsen“** genannt.
Zinszahlung	Zinszahlungen müssen grundsätzlich spätestens zum 30.06. des Folgejahres erfolgen. Es ist außerdem geplant, jeweils im April, Juli und Oktober des laufenden Jahres, in dem der Zinsanspruch entsteht, sowie im Januar des Folgejahres (erstmals 2020) Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen anteiligen Zinsansprüche zu leisten. Die Abschlagszahlungen erfolgen in Abhängigkeit von der jeweiligen Liquiditätslage der Emittentin, wobei die Emittentin rechtlich nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet ist. Details aller Zinszahlungen sind § 3 Absätze 6 bis 11 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73) zu entnehmen.
Rückzahlung	Die Rückzahlung erfolgt spätestens sechs Monate nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem Laufzeitende vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet.
Qualifizierter Rangrücktritt	Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. Abschnitt 3.5.7 Seite 31).
Kein weiteres Fremdkapital auf Ebene der Emittentin	Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn, es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen gemäß § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73 f.).
Nachschusspflicht	Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (vgl. Abschnitt 2.9 Seite 14).
Verlustteilnahme	An einem etwaigen Verlust der Emittentin nehmen die Anleger nicht teil.
Weitere Ausstattung	Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen des Anlegers. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in den Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungsbedingungen“) bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin.

Weitere Ausstattung (Fortsetzung)	Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insb. auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

Bedingungen des Angebots	
Geplantes Emissionsvolumen, Rückabwicklung	Das geplante Emissionsvolumen beträgt bis zu EUR 50.000.000 als Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen. Der Mindestbetrag, der als Gesamtsumme der Nennbeträge aller Anleger erreicht werden soll, beträgt EUR 10.000.000 („Investitionsschwelle"). Die Höhe des Emissionsvolumens wird also voraussichtlich zwischen EUR 10.000.000 und maximal EUR 50.0000.000 liegen, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung. Sollte diese Investitionsschwelle (EUR 10.000.000) nicht erreicht werden, kann die Emittentin in Ihrem eigenen freien Ermessen entscheiden, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen nicht zustande kommt und rückabgewickelt wird. Der Anleger erhält dann den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio zurück, jedoch erhalten die Anleger im Fall der Rückabwicklung keine variable Verzinsung gemäß § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen. Sollte sich die Emittentin trotz Unterschreiten der Investitionsschwelle gegen eine Rückabwicklung und für die Aufnahme ihrer Investitionstätigkeit entscheiden, wird sie im Vergleich zu ihren Planungen in eine entsprechend reduzierte Anzahl an Anlageobjekten und/oder zu geringeren Investitionsbeträgen je Anlageobjekt investieren (siehe Abschnitt „3.5.2 Risiko der Rückabwicklung", Seite 30).
Aufstockungsoption	Die Emittentin behält sich eine Aufstockung des Emissionsvolumens auf insgesamt bis zu EUR 100.000.000 vor. Die Höhe der etwaigen Aufstockung liegt im freien Ermessen der Emittentin. Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.
Zeichnungsfrist	Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet plangemäß am 30.06.2020, spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die **„Zeichnungsphase"**). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.
Erwerbspreis	Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten Namensschuldverschreibungen.
Agio	Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) i. H. v. bis zu 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen.
Mindestzeichnungssumme	Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500 teilbar sein.
Zahlungsfrist und Kontoverbindung	Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten: Kontoinhaber: ProReal Deutschland 8 GmbH Institut: Hamburg Commercial Bank AG IBAN: DE77 2105 0000 1001 4137 64 BIC: HSHNDEHH Verwendungszweck: Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRD8" Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.
Mittelverwendungskontrolle	Die Emittentin hat die CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg („Mittelverwendungskontrolleur") u. a. mit der Kontrolle der Verwendung des aus der Emission der Namensschuldverschreibungen eingeworbenen Fremdkapitals beauftragt. Die vertraglichen Regelungen bezüglich dieser Mittelverwendungskontrolle finden sich in dem im Abschnitt 10 dieses Verkaufsprospekts (Seite 77 ff.) vollständig wiedergegebenen „Vertrag über die Vermögensanlagenkontrolle" mit der CORDES TREUHAND (der „**Mittelverwendungskontrollvertrag**"), welcher neben der Mittelverwendungskontrolle zahlreiche weitere umfangreiche Kontrollhandlungen vorsieht (vgl. auch die Ausführungen im Abschnitt 8.5, Seite 68 ff.).

2.2 GEGENSTAND DER VERMÖGENSANLAGE / WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Die Emittentin (im Folgenden auch die **„Gesellschaft"**) hat folgenden Gegenstand des Unternehmens: Der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insb. Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

Soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich anderweitig dargestellt, werden im Folgenden die geplanten Beteiligungen und Finanzierungen der Emittentin jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien - unabhängig von der konkreten vertraglichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung - zusammenfassend als die „**Immobilienprojekte**" genannt sowie die geplanten Investitionen der Emittentin in die Immobilienprojekte - unabhängig davon, ob dies unmittelbar durch die Emittentin oder mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften erfolgt - die „**Investitionen in Immobilienprojekte**". Sie darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll auf dem Bereich der Wohnimmobilien liegen. Die Emittentin hat sich in den Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung von Investitionskriterien verpflichtet (siehe Abschnitt 4.4, Seite 38).

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen. Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich daher um einen sog. **„Blindpool"** (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3.2. Seite 26 f).

Die Emittentin strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte an. Das wirtschaftliche Konzept basiert auf der Annahme, dass die Emittentin über die Investitionen in Immobilienprojekte Erträge generiert, die - einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel - insb. für die Bedienung der variablen Verzinsungen und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

2.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

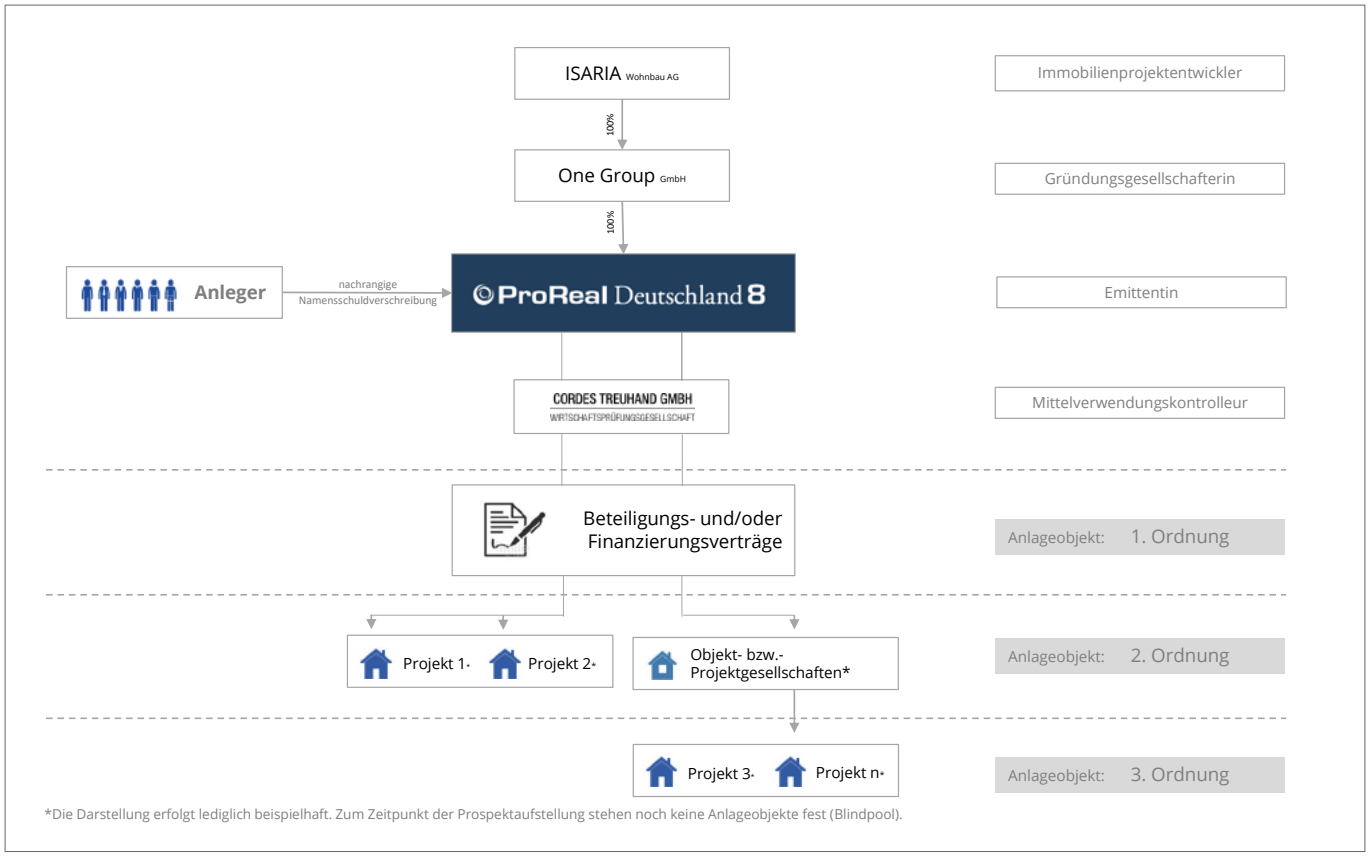
Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die an einer Vermögensanlage in Immobilienprojekte interessiert sind.

Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insb. rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust), sowie aus weiterer Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Abschnitt 3.2 Seite 25).

Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Dem interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich, durch einen fachkundigen Dritten, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insb. vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung, z.B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, nicht ersetzen (vgl. auch Abschnitt 6.1.2. Seite 42).

2.4 ORGANIGRAMM (PROGNOSE)



*Die Darstellung erfolgt lediglich beispielhaft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen noch keine Anlageobjekte fest (Blindpool).

2.5 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER EMITTENTIN (PROGNOSE)

Der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin stellt die geplante Mittelherkunft der geplanten Mittelverwendung gegenüber. Die Darstellung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Namensschuldverschreibungen i. H. v. EUR 50.000.000 zzgl. Agio i. H. v. 3,5 %. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen. Die nach Abzug der vermögensanlagenabhängigen Kosten verbleibenden Nettoeinnahmen werden planmäßig in Immobilienprojekte investiert. Die Investitionen erfolgen voraussichtlich in Beteiligungen und in die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die planmäßige Verwendung der Nettoeinnahmen ist näher im Abschnitt 4. Seite 36 ff. „Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot“ beschrieben. Die Prognose der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung abgeschlossenen Verträge und der darin getroffenen Vereinbarungen über die Vergütungen der Dienstleister. Die Verträge sind im Abschnitt 8 Seite 66 ff. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“. näher beschrieben. Die prognostizierten Gründungskosten und die planmäßige Liquiditätsreserve werden aus dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Alleingesellschafterin One Group GmbH eingezahlten Stammkapital finanziert. Das Stammkapital steht der Emittentin zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Das Stammkapital wird nicht verzinst. Die Emittentin hat nur einen Gesellschafter: die One Group GmbH. Diese hat als Alleingesellschafter eine Dividendenberechtigung. Für eine Dividendenzahlung bedarf es eines entsprechenden Beschlusses auf der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind auf Ebene der Emittentin keine weiteren Eigenmittel verbindlich zugesagt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Anlageobjekte der Emittentin noch nicht fest (vgl. „Abschnitt 3.3.2 Seite 26 f. „Blindpoolrisiko“). Daher kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob auf Ebene der Objekt- bzw. Projektgesellschaften (Anlageobjekte 2. oder ggf. späterer Ordnung) Eigenmittel verbindlich zugesagt sind und zu welchen Konditionen solche Eigenmittel ggf. durch die Emittentin angenommen würden. Über die Namensschuldverschreibungen hinaus ist auf Ebene der Emittentin keine weitere Aufnahme von Fremdkapital vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden von keiner Seite Fremdmittel gegenüber der Emittentin verbindlich zugesagt. Im Rahmen der Finanzierung von Objekt- bzw. Projektgesellschaften, also Anlageobjekten 2. oder späterer Ordnung der Emittentin, können ggf. Fremdfinanzierungen, insb. bei Banken aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Anlageobjekte

der Emittentin noch nicht fest (vgl. „Abschnitt 3.3.2 Seite 26 f. Blindpoolrisiko“). Daher kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob auf Ebene der Objekt- bzw. Projektgesellschaften (Anlageobjekte 2. oder ggf. späterer Ordnung) Fremdmittel verbindlich zugesagt sind und zu welchen Konditionen solche Fremdmittel ggf. durch die Emittentin angenommen würden.

Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital in Form von Endfinanzierungsmitteln dar. Zwischenfinanzierungsmittel sind auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Anlageobjekte der Emittentin noch nicht fest (vgl. Abschnitt 3.3.2 Seite 26 f. „Blindpoolrisiko“). Daher kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob auf Ebene der Objekt- bzw. Projektgesellschaften (Anlageobjekte 2. oder ggf. späterer Ordnung) Zwischenfinanzierungs- oder Endfinanzierungsmittel verbindlich zugesagt sind und zu welchen Konditionen solche Zwischenfinanzierungs- oder Endfinanzierungsmittel ggf. durch die Emittentin angenommen würden.

Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit (Grundlaufzeit) bis 30.06.2023, die Rückzahlung erfolgt spätestens 6 Monate nach Ende der Laufzeit, im Falle der Grundlaufzeit mithin am 31.12.2023. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem 30.06.2023 vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 1,5 Jahre zu verlängern (vgl. Abschnitt 6.2.4, Seite 45. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger. Die Namensschuldverschreibungen werden variabel verzinst. Dabei bestehen Ansprüche auf eine Frühzeichnerverzinsung gemäß § 3 Ziffer 2a der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 72), eine laufende variable Verzinsung gemäß § 3 Ziffer 2b der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 72) und eine endfällige variable Verzinsung gemäß § 3 Ziffer 2c der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 72). Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger. Die Höhe der Zinsen ist abhängig vom Ergebnis der Emittentin sowie von weiteren variablen Parametern. Sie ist im Fall der einmaligen Frühzeichnerverzinsung auf 4,00 % und im Fall der laufenden variablen Verzinsung auf 6,00 % des Nominalbetrags begrenzt. Die endfällige variable Verzinsung beträgt 50 % vom kumulierten Gesamterfolg der Emittentin. Bemessungsgrundlage für diese endfällige variable Verzinsung ist der gesamte von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz, vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern. Eine Zwischenfinanzierung ist nicht geplant. Die angegebenen Beträge verstehen sich als Bruttobeträge inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Die Investitionen in Immobilienprojekte in der nachfolgenden Darstellung erfolgen auf der ersten Ebene in Form der unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant. Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen (sog. „Blindpool“), können sie nicht näher beschrieben werden. Ebenso können die Investitionen auf zweiter bzw. dann folgende Ebenen aufgrund des Blindpools nicht separat dargestellt werden (vgl. Abschnitt 4.3, Seite 37 f.).

Investitionsplan (Prognose)		in EUR	in % des Anlegerkapitals	in % der Gesamtinvestition
1. Investitionen in Immobilienprojekte (entspricht Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten)		**47.245.000**	**94,49 %**	**91,25 %**
2. Vermögensanlageabhängige Kosten				
2.1 Vergütungen				
2.1.1. Vermittlung der Namensschuldverschreibungen	4.250.000			
Summe	**4.250.000**		**8,50 %**	**8,21 %**
2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens				
2.2.1. Konzeption	250.000			
2.2.2. Kosten Mittelverwendungskontrolleur	4.760			
Summe	**254.760**		**0,51 %**	**0,49 %**
Summe vermögensanlageabhängige Kosten		**4.504.760**	**9,01 %**	**8,70 %**
3. Gründungskosten/Sonstiges		**3.000**	**0,01 %**	**0,01 %**
4. Liquiditätsreserve		**22.240**	**0,04 %**	**0,04 %**
Gesamtinvestition		**51.775.000**	**103,55 %**	**100,00 %**

Finanzierungsplan (Prognose)		in EUR	in % des Anlegerkapitals	in % der Gesamtinvestition
5. Namensschuldverschreibungen (Fremdkapital)		**50.000.000**	**100,00 %**	**96,57 %**
6. Stammkapital (Eigenkapital)		**25.000**	**0,05 %**	**0,05 %**
7. Agio		**1.750.000**	**3,50 %**	**3,38 %**
Gesamtfinanzierung		**51.775.000**	**103,55 %**	**100,00 %**

2.6 GEPLANTE ZAHLUNGEN / KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE)

Die Darstellung bezieht sich auf eine Zeitraumbetrachtung vom 01.12.2019 bis zum 31.12.2023. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen mit Ablauf des 30.06.2023. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig spätestens am 31.12.2023 erfolgen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger in Höhe von 120,33 % vor Steuern bzw. 114,97 % nach Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.12.19 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend.

Nachfolgend ist eine Prognoserechnung für einen Anleger mit einer gezeichneten und eingezahlten Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 100.000 zzgl. Agio abgebildet.

in EUR (Prognose)	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
Angenommene Namensschuldverschreibung mit EUR 100.000; Beginn des Verzinsungsanspruchs	**01.12.2019**					
1. Einzahlung Namensschuldverschreibung	100.000					100.000
2. Einzahlung Agio	3.500					3.500
Einzahlung gesamt	103.500					
3. Gebundenes Kapital 01.01.	**103.500**	**103.500**	**100.678**	**96.260**	**96.843**	
4.1. Zinszahlung brutto	0	3.833	6.000	6.000	4.500	20.333
4.2. Steuereinbehalt	0	-1.011	-1.583	-1.583	-1.187	-5.363
4.3. Rückzahlung der Namensschuldverschreibung					100.000	100.000
4.4. Summe des Rückflusses	**0**	**2.822**	**4.418**	**4.418**	**103.313**	**114.970**
5. Gebundenes Kapital 31.12.	103.500	100.678	96.260	91.843		

2.7 STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namensschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Emittentin wird Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer einbehalten und abführen. Die Kapitalertragsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 25 %, der Solidaritätszuschlag 5,5 % darauf. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland und daher nicht allgemeingültig darstellbar. Die Kirchensteuer wurde daher in der oben abgebildeten Beispielrechnung nicht berücksichtigt. Eine vollständige Erläuterung bezüglich der steuerlichen Behandlung der Emission ist im Kapitel 7., Seite 63 ff. „Steuerliche Grundlagen“, zu finden.

2.8 GESAMTHÖHE VON PROVISIONEN, INSBESONDERE VERMITTLUNGSPROVISIONEN ODER VERGLEICHBARE VERGÜTUNGEN

Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 30.06.2023 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000 zzgl. 3,5 % Agio werden Provisionen, insb. Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 6.281.557 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer geleistet. Dies entspricht 12,56 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000. Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die Konzeptionsgebühr gemäß Investitionsplan (vgl. Seite 13) in Höhe von EUR 4.500.000 (inkl. 3,5 % Agio, entspricht EUR 1.750.000) sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. Abschnitt 8.2, Seite 66) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 30.06.2023) in Höhe von insgesamt EUR 1.781.557. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 50.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 100.000.000 erhöhen sich die vorstehend genannten Beträge zu Provisionen, insb. Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen dementsprechend auf eine Gesamthöhe von bis zu EUR 12.563.114 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

2.9 WEITERE LEISTUNGEN/HAFTUNG/NACHSCHUSSPFLICHT

Die Anleger sind verpflichtet, den vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio zu erbringen. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren. Darüber hinaus bestehen keine Umstände, unter welchen der Erwerber der Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insb. bestehen keine Umstände, unter denen er haftet.

2.10 WEITERE VOM ANLEGER ZU TRAGENDE KOSTEN

Mit dem Erwerb zum vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio, der Verwaltung oder der Veräußerung der Vermögensanlage sind für den Anleger folgende weitere Kosten verbunden:

- Kosten in Verbindung mit der Verfügung über Namensschuldverschreibungen insb. in Form von pauschalierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 75);
- Kosten für einen Erbnachweis;
- Kosten für das Führen eines Girokontos bei einer inländischen Bank in EUR;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger seinen Wohnsitz oder seine Bankverbindung nicht in Deutschland hat oder der Emittentin eine etwaige Änderung seiner Daten nicht mitteilt;
- Überweisungskosten, Lastschriftgebühren und Verzugskosten im Fall des Zahlungsverzugs des Anlegers in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz p.a.;
- Kosten der Identifikation, der Kommunikation und Beratung, insb. der persönlichen Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung;
- Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin beim Amtsgericht Hamburg (§7 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 74 f.).

Die Höhe und der Anfall der vorgenannten Kosten sind von der individuellen Situation des Anlegers abhängig und können daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht weiter beziffert bzw. konkretisiert werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insb. keine Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

2.11 WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG (§ 4 S. 1 NR. 13 VERMVERKPROSPV) – PROGNOSE

Vertraglicher Rahmen für die variable Verzinsung und die Rückzahlung der von den Anlegern eingezahlten Namensschuldverschreibungen sind die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“). Sie sind im vollen Wortlaut auf der Seite 71 ff. wiedergegeben.

Wesentliche Grundlagen für die Verzinsung und Rückzahlung sind plangemäß:

a. Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000 zzgl. Agio bis zum 30.06.2020 (vgl. insb. 3.5.1 Seite 30 „Platzierungsrisiko“ und 3.5.2 Seite 30 „Risiko der Rückabwicklung“),
b. Verwendung der Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage für die Investition in Immobilienprojekte entsprechend den Investitionskriterien (vgl. insb. 3.3.1 Seite 26 „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.3.2 Seite 26 f. „Blindpoolrisiko“),
c. Vertraglich vorgesehene Rückzahlung der vergebenen Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge entsprechend der Fälligkeit zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (vgl. insb. 3.4.1 Seite 27 „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“ und 3.6.3 Seite 32 „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
d. Kongruenz der Fälligkeit von Einnahmen der Emittentin aus Zinsen, Auszahlungen oder Ausschüttungen und Ausgaben der Emittentin (vgl. insb. 3.3.1 Seite 26 „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.6.2 Seite 32 „Liquidität und Auszahlungen“),
e. Zahlungsfähigkeit der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften (vgl. insb. 3.4 Seite 27 „Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in Immobilienprojekte“ und 3.4.1 Seite 27 „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“),
f. Voraussichtliche Verwendung des bereitgestellten Eigenkapitals und/oder der Gesellschafterdarlehen sowie der sonstigen zulässigen Finanzierungsverträge für die Entwicklung von Immobilienprojekten (vgl. insb. 3.3.1 Seite 26 „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.3.2 Seite 26 „Blindpoolrisiko“),
g. Einhaltung der kalkulierten Einnahmen, d.h. Einnahmen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern und Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie der Rückzahlungsbeträge der Namensschuldverschreibungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 26 „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“),
h. Einhaltung der geplanten laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 26 „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.6.1 Seite 31 f. „Kostenrisiko“),
i. Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner (vgl. insb. 3.6.3 Seite 32 „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
j. Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (vgl. insb. 3.7.1 Seite 33 f. „Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung“ und 3.7.4 Seite 34 „Steuerlicher Risikovorbehalt“)

Die vorstehenden Bedingungen und Grundlagen sind wesentlich, damit die Emittentin ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen (a. und b.) kann, die kalkulierten Einnahmen erzielen kann (c. bis g.) und die kalkulierten Ausgaben bestreiten kann (h.). Weitere wesentlich Grundlagen und Bedingungen werden angenommen, die generell bei einer Investition der geplanten Art notwendig sind (i. und j.). Wenn die vorstehend genannten wesentlichen Bedingungen und Grundlagen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger zu leisten. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Bedingungen und Grundlagen, damit die Emittentin voraussichtlich in der Lage ist, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger zu leisten.

Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen (a.) nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die Mittel fehlen, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Die Einnahmen aus den Namensschuldverschreibungen bilden die wesentliche Finanzierung der Emittentin. Sofern sich die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögert oder nicht in der geplanten Höhe erfolgt, wirkt sich dies auf die Höhe der Verpflichtungen der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend des veränderten Beginns des Zinszahlungsanspruchs und des verminderten Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen aus. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen keine Projekte zur Verfügung stehen (b.), könnte die Emittentin die Geschäftstätigkeit nicht in geplantem Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen erzielen. In diesem Fall entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit vom handelsrechtlichen Ergebnis der Emittentin geringer ausfallen würden als prognostiziert.

Die Emittentin soll planmäßig die erforderlichen Mittel zur Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus ihren Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte generieren. Diese Investitionen kann sie nur aus den Namensschuldverschreibungen finanzieren. Bedingung für die Fähigkeit der Emittentin die Verzinsung und Rückzahlung des von den Anlegern eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu leisten, sind daher die Ausschüttungen bzw. die Zins- und Rückzahlungen aus den Immobilienprojekten (f. und g.). Die Einnahmen beeinflussen das Ergebnis der Emittentin und damit die Bemessungsgrundlage und Höhe der Verzinsung. Sofern die Emittentin Erträge in geringerem als dem geplanten Umfang erzielt, wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus und vermindert sich die Verpflichtung der Emittentin zur Zinszahlung aufgrund der Abhängigkeit der Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vom handelsrechtlichen Ergebnis der Emittentin. Sofern die Emittentin höhere Erträge als geplant erwirtschaftet, wirkt sich dies grundsätzlich positiv auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus, aufgrund der

bestehenden Begrenzung der jährlichen variablen Verzinsung auf einen Maximalbetrag von 6 % p.a. allerdings nur in einem verhältnismäßig geringerem Umfang auf die Verpflichtung der Emittentin zur Zinszahlung im Rahmen der einmaligen, endfälligen variablen Verzinsung nach Ende der Laufzeit. Die Auswirkungen veränderter laufender Erträge sind auch im Abschnitt 2.13.2 auf Seite 24 dargestellt.

Die laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen der Emittentin werden planmäßig ebenfalls aus den Einnahmen und Rückflüssen aus den Investitionen in Immobilienprojekte bestritten (h.). Insoweit stehen die Einnahmen und Rückflüsse der Emittentin nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zur Verfügung. Sollten die laufenden Verwaltungskosten höher ausfallen als geplant, wirkt sich dies aufgrund der Variabilität der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen auf die Höhe der Zinszahlungsverpflichtungen der Emittentin aus. Sollten Erträge der Emittentin verspätet zur Auszahlung kommen, ist sie voraussichtlich nicht in der Lage, die Zinsansprüche der Anleger bei Fälligkeit zu bedienen (d.). Die Zinszahlungen auf die Namensschuldverschreibungen verzögern sich in diesem Fall entsprechend der Verzögerung der Einnahmen der Emittentin. Sollten Investitionen der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften nicht im geplanten Umfang oder Zeitrahmen zurückgeführt werden bzw. die Forderungen der Emittentin gegenüber Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften ganz oder teilweise ausfallen (c. und e.), wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Es besteht dann die Möglichkeit, dass die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vollständig und entsprechend der Fälligkeit zu bedienen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit zu leisten.

Sollten die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner (i.) nicht planmäßig erfolgen oder der Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (j.) nicht gegeben sein, kann sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auswirken.

Ergänzend zu den vorstehend genannten wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf den Seiten 25 ff. hingewiesen.

2.12 AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN AUF DIE FÄHIGKEIT DER EMITTENTIN, IHREN VERPFLICHTUNGEN ZUR ZINSZAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG FÜR DIE VERMÖGENSANLAGE NACHZUKOMMEN (§ 13A VERMVERKPROSPV) – PROGNOSE

Geschäftsaussichten und deren Auswirkungen (Prognose)

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind durch nachfolgende Eckpunkte geprägt:

Die Emittentin geht davon aus, dass die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000 zzgl. Agio bis zum 30.06.2020 erfolgt.

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen sollen zur Investition in Immobilienprojekte innerhalb der Parameter der Investitionsplanung der Emittentin verwendet werden. Somit werden planmäßig in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 Vereinbarungen über Investitionen in Immobilienprojekte von insgesamt EUR 47.245.000 getätigt und ausgezahlt. Aus den getätigten Investitionen in Immobilienprojekte erzielt die Emittentin planmäßig beginnend mit dem Geschäftsjahr 2019 Einnahmen.

Die Investitionen in Immobilienprojekte sollen planmäßig so gestaltet sein, dass die Rückflüsse an ihrem jeweiligen Laufzeitende zeitlich und der Höhe nach so erfolgen, dass die Emittentin hieraus die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen bestreiten kann. Ebenso soll eine Kongruenz der Fälligkeit laufender Erträge der Emittentin und der Zinsaufwendungen der Emittentin über die jeweiligen Investitionsvereinbarungen hergestellt werden. Die Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte müssen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern der Emittentin und Zinsen an die Inhaber der Namensschuldverschreibungen von der Emittentin erzielt werden. Ebenso unterstellen die prognostizierten Geschäftsaussichten die Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin. Des Weiteren ist die Einhaltung der prognostizierten Verwaltungskosten prägend für die Geschäftsaussichten.

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage unverändert bleiben. Die Emittentin agiert in Deutschland auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in definierten Metropolregionen und deutschen Großstädten (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.4 INVESTITIONSKRITERIEN auf Seite 38). Die Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen aus den Einnahmen der Emittentin aus den ausgereichten Finanzierungsverträgen und Beteiligungen an Immobilienprojekten sowie deren Rückzahlung erfolgen. Der Immobilien- und Finanzierungsmarkt ist davon geprägt, dass die Nachfrage nach solchen Finanzierungsmodellen sowie die Konditionen, zu denen die Emittentin die jeweiligen Finanzie-

rungen und Beteiligungen im Bereich der Immobilienprojekte eingehen wird, insb. auch von den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen sowohl allgemeinen als auch projektspezifischen Marktbedingungen abhängig sein werden: Steigt beispielsweise die Nachfrage an Projektfinanzierungen für Immobilienprojekte insbesondere mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, kann die Emittentin möglicherweise bessere Konditionen für sich durchsetzen. Stagniert oder sinkt jedoch die Nachfrage an entsprechenden Immobilienprojekten, kann die Emittentin möglicherweise nur schlechtere Konditionen als prognostiziert vereinbaren (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.4.5 Seite 29 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage"). Die Nachfrage an Projektfinanzierungen für Immobilienprojekte ist im Übrigen auch abhängig vom jeweiligen Standort des Immobilienprojektes, als Standorte sollen überwiegend die sieben Metropolregionen sowie deutsche Großstädte (ab 100.000 Einwohnern) in Betracht kommen. Veränderungen der Marktbedingungen können die Emittentin unmittelbar über die Konditionen der Finanzierungen und Beteiligungen aber auch mittelbar über die Bonität ihrer jeweiligen Finanzierungsnehmer und Beteiligungen beeinträchtigen.

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit die im Nachfolgenden dargestellte voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ein, ist die Emittentin (Seiten 20 ff.) voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten.

Emissionsverlauf und Investitionen

Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung und Einzahlung der angebotenen Namensschuldverschreibungen wirkt sich mittelbar wie folgt auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Der Zeitpunkt der Einzahlung bestimmt zum einen die Verpflichtungen der Emittentin zur Verzinsung. Der Kapitalzufluss ist zudem erforderlich, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Der Mindestbetrag, der als Gesamtsumme der Nennbeträge aller Anleger erreicht werden soll, beträgt EUR 10.000.000 („Investitionsschwelle"). Sollte diese Investitionsschwelle nicht erreicht werden, kann die Emittentin in Ihrem eigenen freien Ermessen entscheiden, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen nicht zustande kommt und rückabgewickelt wird. Sollte sich die Emittentin trotz Unterschreiten der Investitionsschwelle gegen eine Rückabwicklung und für die Aufnahme ihrer Investitionstätigkeit entscheiden, wird sie im Vergleich zu ihren Planungen in eine entsprechend reduzierte Anzahl an Anlageobjekten und/oder zu geringeren Investitionsbeträgen je Anlageobjekt investieren. Sofern die Investitionen in Immobilienprojekte nicht plangemäß stattfinden können, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann (siehe Abschnitt „3.3.2 Blindpoolrisiko", Seite 26 f., und Abschnitt „3.5.2 Risiko der Rückabwicklung", Seite 30).

Laufender Geschäftsbetrieb

Die Einnahmen der Emittentin aus den Investitionen in Immobilienprojekte müssen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuern der Emittentin sowie in Höhe der Zinsen an die Inhaber der Namensschuldverschreibungen von der Emittentin erzielt werden. Die planmäßigen Einnahmen decken nach der Prognose die planmäßigen Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuern der Emittentin sowie die Zinsen an die Anleger. Wenn und soweit die Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte nicht fristgerecht oder nicht vollständig erfolgen, ist es wahrscheinlich, dass dies aufgrund der gewinnabhängigen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen die Höhe der Zinszahlungsansprüche der Anleger entsprechend verringert und die Emittentin die prognosegemäßen Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht leisten kann. Eine abschließende Aussage über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlung oder reduzierenden Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen oder über den Zeitraum der verzögerten Auszahlung kann nicht getroffen werden. Dies ist vom Umfang und Zeitraum der Abweichungen von der Prognose abhängig. Gleiches gilt, falls Investitionen in Immobilienprojekte nicht mit den im Rahmen der Kalkulation unterstellten Konditionen getätigt werden können. In diesem Fall ist es bei einer negativen Abweichung von den unterstellten Konditionen wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann.

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem sog. „Qualifizierten Rangrücktritt". Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen und Rückzahlung sind dadurch nachrangig (vgl. Abschnitt 3.5.7 Seite 31 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage" sowie § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 75). Falls die Liquidität der Emittentin für die Zinsauszahlung oder die Rückzahlung nicht ausreicht oder die Geltendmachung der Ansprüche die Insolvenz der Emittentin auslösen würde, kann keine oder keine vollständige Zinszahlung oder Rückzahlung geleistet werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Investitionen in Immobilienprojekte geprägt. Die Immobilienprojekte und ihre wirtschaftliche Entwicklung unterliegen tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Risiken. Da die Immobilienprojekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, kann zu den Aussichten ihrer wirtschaftlichen Entwicklung keine Aussage getroffen werden. Die Emittentin ist abhängig von der jeweiligen Entwicklung und Bonität der Immobilienprojekte, in die sie mittelbar investiert. Sollte sich

der Immobilienmarkt, in den die Emittentin im Rahmen der von den Investitionskriterien vorgegebenen Parameter mittelbar investiert, anders entwickeln als erwartet oder Risiken im Rahmen der Projektentwicklungs- und Revitalisierungsmaßnahmen eintreten, beispielsweise in Form von unkompensierbaren Kostensteigerungen und Projektverzögerungen, kann sich das mittelbar auch auf die Geschäftsaussichten der Emittentin auswirken. Ebenso können Abweichungen von der Prognose bei der Vermarktung der Immobilienprojekte die Geschäftsaussichten der Emittentin beeinflussen.

Soweit die vorstehenden Änderungen der Immobilienprojekte sich negativ auf die Geschäftsaussichten der Emittentin auswirken und die Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte nicht erfolgreich verlaufen oder gar vollständig ausfallen, kann dies die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und zur Rückzahlung insgesamt negativ beeinflussen, sodass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann (vgl. hierzu auch Abschnitte 3.4 bis 3.4.5 Seite 27 ff. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“).

Markt / Branche

Die Emittentin agiert in Deutschland auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in definierten Metropolregionen und deutschen Großstädten. Die Emittentin ist hierbei in der Branche der Immobilienprojektentwicklung und Immobilienprojektfinanzierung tätig. Sollten sich die Geschäftsaussichten in dieser Branche negativ entwickeln, beispielsweise da die Nachfrage nach Finanzierungen von Immobilienprojektentwicklungen mit wohnwirtschaftlicher Nutzung abnimmt, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann.

Standort

Sollte sich die Nachfrage nach den Immobilienprojekten an den gewählten Standorten negativ entwickeln, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann (zu den geplanten Standorten siehe auch Abschnitt 4.4 unter Ziffer 4.c, Seite 38).

Exit

Eine ordentliche Kündigung der Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Sollte eine Vielzahl von Anlegern ihre Beteiligung außerordentlich kündigen, müsste die Emittentin ihre Immobilieninvestitionen ganz oder teilweise vorzeitig beenden, um ihre aus den außerordentlichen Kündigungen folgende Zahlungsverpflichtung gegenüber den Anlegern erfüllen zu können. Das würde sich auf die Geschäftsaussichten der Emittentin dergestalt auswirken, dass sie mit den verbleibenden Immobilieninvestitionen nicht ausreichend Rückflüsse erzielen könnte, um in der Lage zu sein, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten.

Die Laufzeit der Investitionen in Immobilienprojekte soll planmäßig der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen entsprechen. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll spätestens - vorbehaltlich einer etwaigen Laufzeitverlängerung - am 31.12.2023 erfolgen. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem 30.06.2023 vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet. Voraussetzung für die Rückzahlung sind vorherige, fristgerechte Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte an die Emittentin in der entsprechenden Höhe. Planmäßig sollen die Rückflüsse aus den getätigten Investitionen zeitlich mit den Verpflichtungen der Emittentin zur Rückzahlung korrespondieren. Sollten Rückflüsse verspätet erfolgen oder teilweise oder vollständig ausfallen, beeinträchtigt dies entsprechend die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung. Sollte die Option zur Laufzeitverlängerung durch die Emittentin einmal oder mehrmals um insgesamt maximal eineinhalb Jahre erfolgen (§ 4 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73), würden die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen erst entsprechend zeitlich versetzt erfolgen. Eine Laufzeitverlängerung würde sich darüber hinaus nicht auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung für die Vermögensanlage auswirken.

Für den Exit ist daher von Bedeutung, dass die Immobilienprojekte, in die die Emittentin investiert, entsprechende Rückflüsse leisten. Eine Grundlage dafür bilden die Investitionskriterien, nach denen der Schwerpunkt auf Investitionen in Wohnimmobilien und dort auf Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vorgegeben ist. Ferner soll nur in sieben Metropolregionen investiert werden sowie in deutschen Großstädten (ab 100.000 Einwohnern). Für diese Immobilienprojekte sind in der Unternehmensgruppe das entsprechende Fachwissen und die Erfahrung vorhanden. Die Investitionskriterien sollen daher sicherstellen, dass in solche Immobilienprojekte investiert wird.

Ferner soll durch die Konzentration auf bestimmte Metropolregionen erreicht werden, dass eine entsprechende Nachfrage nach Finanzierungsmodellen für diese Immobilienprojekte vorhanden ist und dass die Projektentwicklungen letztlich auch ausreichend Käufer finden und auf diese Art ein erfolgreicher Exit aus den Immobi-

lieninvestitionen gelingt. Dafür ist die Chance in Metropolregionen nach Ansicht der Emittentin höher als z.B. im ländlichen Bereich. Ferner werden Immobilieninvestitionen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen, um die Geeignetheit der Investition für die Emittentin auch im Hinblick auf den Exit abzuprüfen. Sofern die Investitionen in Immobilienprojekte nicht plangemäß stattfinden können bzw. kein erfolgreicher Exit gelingt, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann.

Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen zum Monatsende ganz oder teilweise und ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig kündigen, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger. Sie muss die gekündigten Namensschuldverschreibungen binnen sechs Monaten zurückzahlen. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist eine Rückzahlung unmittelbar nach erfolgter Kündigung vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu einer solchen unmittelbaren Rückzahlung vor Ablauf der vorgenannten Frist von sechs Monaten verpflichtet.

Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt.

Sollte die Emittentin nicht oder nicht vollständig in der Lage sein, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus den Rückflüssen ihrer Investitionen zu bestreiten, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann. In diesem Fall besteht abweichend von der Planung die Möglichkeit, zur Refinanzierung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen Fremdkapital in Form von Bankdarlehen oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen.

Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anschlussemission.

Recht und Steuern

Die Geschäftsaussichten der Emittentin können durch Änderungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Beispielsweise können Änderungen des Steuerrechts zu höheren als den geplanten Steuerzahlungen führen oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen eine Erhöhung der Verwaltungskosten bewirken. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann. Der Umfang der Beeinflussung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen hängt vom Umfang der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht kalkuliert werden.

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit die im Nachfolgenden dargestellte voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin (Seiten 20 ff.) ein, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten.

Ergänzend zu den vorstehend genannten Auswirkungen der Geschäftsaussichten der Emittentin wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf **Seite 25 ff. hingewiesen.**

Vermögenslage (Prognose)	EUR 31.12.2019	EUR 31.12.2020	EUR 31.12.2021	EUR 31.12.2022	EUR 31.12.2023
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
Finanzanlagen	10.506.740	47.245.000	47.245.000	47.245.000	0
B. Umlaufvermögen					
Guthaben bei Kreditinstituten	5.359.561	1.899.796	2.714.635	3.312.620	25.000
	15.866.301	49.144.796	49.959.635	50.557.620	25.000
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Bilanzgewinn	-919.699	-1.630.204	-815.365	-217.380	0
B. Nachrangige Namensschuldverschreibungen	16.650.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	0
C. Verbindlichkeiten aus Namensschuldverschreibungen					
(Zinsen)	111.000	750.000	750.000	750.000	0
	15.866.301	49.144.796	49.959.635	50.557.620	25.000

Finanzlage (Prognose)	EUR 17.04.2019 - 31.12.2019	EUR 01.01.2020 - 31.12.2020	EUR 01.01.2021- 31.12.2021	EUR 01.01.2022- 31.12.2022	EUR 01.01.2023- 31.12.2023
1. Zinseinnahmen / Erträge aus Beteiligungen	130.092	3.767.364	4.677.255	4.677.255	2.338.628
2. Laufende Verwaltungskosten	-15.281	-421.953	-775.247	-788.372	-432.656
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-87.169	-290.899	-188.591
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	114.811	3.345.411	3.814.839	3.597.984	1.717.380
4. Ausgabe und Rückzahlung von Darlehen / Beteiligungen	-10.506.740	-36.738.260	0	0	47.245.000
5. Investitionsabhängige Kosten	-1.506.260	-3.001.500	0	0	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-12.013.000	-39.739.760	0	0	47.245.000
6. Einzahlung aus und Rückzahlungen von Namensschuldverschreibungen	16.650.000	33.350.000	0	0	-50.000.000
7. Einzahlung des Agios	582.750	1.167.250	0	0	0
8. Einzahlungen gezeichnetes Kapital	25.000	0	0	0	0
9. Zinsen auf Namensschuldverschreibungen	0	-1.582.667	-3.000.000	-3.000.000	-2.250.000
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	17.257.750	32.934.583	-3.000.000	-3.000.000	-52.250.000
Cash-Flow	**5.359.561**	**-3.459.765**	**814.839**	**597.984**	**-3.287.620**
Liquide Mittel zum 01.01.	0	5.359.561	1.899.796	2.714.635	3.312.620
Liquide Mittel zum 31.12.	5.359.561	1.899.796	2.714.635	3.312.620	25.000

Ertragslage (Prognose)	EUR 17.04.2019 - 31.12.2019	EUR 01.01.2020 - 31.12.2020	EUR 01.01.2021- 31.12.2021	EUR 01.01.2022- 31.12.2022	EUR 01.01.2023- 31.12.2023
1. Sonstige betriebliche Erträge	582.750	1.167.250	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.521.541	-3.423.453	-775.247	-788.372	-432.656
3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Erträge aus Beteiligungen	130.092	3.767.364	4.677.255	4.677.255	2.338.628
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-111.000	-2.221.667	-3.000.000	-3.000.000	-1.500.000
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	-87.169	-290.899	-188.591
6. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-919.699	-710.505	814.839	597.984	217.380

2.12.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemäss § 13a VermVerkProspV und die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge (Prognose)

Die auf Seite 20 dargestellte Tabelle zeigt die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bei planmäßigem Geschäftsverlauf. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet endsprechend der Schuldverschreibungsbedingungen planmäßig mit Ablauf des 30.06.2023.

Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen spätestens am 31.12.2023 erfolgen, wobei in Abhängigkeit von der jeweiligen Liquiditätslage der Emittentin grundsätzlich frühere Abschlagszahlungen vorgesehen sind, zu denen die Emittentin jedoch nicht verpflichtet ist. Die Tabellen decken daher einen Prognosezeitraum bis einschließlich 31.12.2023 ab. Die Emittentin kann unabhängig davon auch im Folgezeitraum fortbestehen, insb. im Fall einer etwaigen Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen. Die Laufzeit der Emittentin selbst ist grundsätzlich unbefristet.

Die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterstellt, dass planmäßig Einzahlungen von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000 zzgl. Agio erfolgen. Für die Investitionen in Immobilienprojekte steht der Nettoemissionserlös (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin“, Seite 13) zur Verfügung. Somit werden planmäßig in der Investitionsphase sukzessive Investitionen in Höhe von EUR 47.245.000 getätigt.

Vermögenslage

In der Prognose der Vermögenslage sind im Finanzanlagevermögen die planmäßigen Investitionen in Immobilienprojekte gemäß Investitionsplan der Emittentin ausgewiesen. Die Investitionen sind planmäßig endfällig und werden nicht laufend getilgt oder zurückgeführt. Unter den Guthaben bei Kreditinstituten sind jeweils die zum Ende des Geschäftsjahres prognostizierten liquiden Mittel ausgewiesen. Dem stehen auf der Passivseite das Eigenkapital sowie die Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber. Die prognostizierten Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen werden gemäß Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen jeweils spätestens zum 30. Juni des Folgejahres bzw. spätestens sechs Monate nach Ablauf der jeweiligen Berechnungsperiode fällig. Die Darstellungen der Vermögenslage berücksichtigen die plangemäßen jeweiligen Abschlagszahlungen jeweils im April, Juli und Oktober des laufenden Jahres, in dem der Zinsanspruch der Anleger entsteht sowie eine weitere Abschlagszahlung unmittelbar nach dem jeweiligen Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres.

Die Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Liquiditätslage der Emittentin vorgesehen, wobei die Emittentin jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet ist. Die anteiligen Zinsen, denen noch keine unterjährigen Abschlagszahlungen gegenüberstehen, sind zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der jeweils prognostizierte Bilanzgewinn entspricht dem Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag zuzüglich des aus dem Vorjahr übernommenen Gewinnvortrages / Verlustvortrages.

Finanzlage

In der Finanzlage sind die Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte d.h. die Zinseinnahmen und die Ausschüttungen aus Beteiligungen in den Einnahmen aus laufender Geschäftstätigkeit abgebildet. Sie sollen prognosegemäß im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit vereinnahmt werden. Die Zahlungen der laufenden Verwaltungskosten und der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden als Ausgaben aus laufender Geschäftstätigkeit dargestellt. Dabei wurde aus Vereinfachungsgründen unterstellt, dass die Auszahlungen jeweils im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit erfolgen. Die Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte, die Auszahlungen aus laufenden Verwaltungskosten und die Auszahlungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergeben den Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Die Ausgabe von Darlehen und Beteiligungen betreffen die planmäßigen Investitionen der Emittentin. Die Ausgabe erfolgt planmäßig sukzessive, jeweils einen Monat nach der Vereinnahmung des Nettoemissionserlöses. Die letzten, erstmaligen Investitionen werden daher planmäßig im Juli 2020 getätigt. Die Auszahlungen der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgen planmäßig jeweils anteilig im Monat der Einzahlung der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio. Die Auszahlungen für die Investitionen in Darlehen und Beteiligungen und die vermögensanlagenabhängigen Kosten sowie die Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen und Beteiligungen ergeben den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit. Die Einzahlungen der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio erfolgen prognosegemäß vollständig in den Geschäftsjahren 2019 und 2020.

Die Rückzahlung ist mit der letzten Zinszahlung spätestens zum 31.12.2023 vorgesehen. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem 30.06.2023 vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet.

Die Einzahlung des Stammkapitals der Gesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erfolgt. Die Auszahlung der Frühzeichnerverzinsung an die Anleger ist für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 spätestens zum 30.06.2020 und für die Zeit vom 01.01.2020

bis zum (einschließlich) 30.06.2020 spätestens zum 31.12.2020 fällig. Frühere bereits unterjährig geplante Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger sind in der Darstellung der Finanzlage berücksichtigt.
Die jährliche variable Verzinsung auf die Namensschuldverschreibungen ist gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen jeweils spätestens zum 30. Juni des Folgejahres bzw. im Fall des Laufzeitendes zum 30.06.2023 für die Zeit vom 01.01.2023 bis zum (einschließlich) 30.06.2023 spätestens am 31.12.2023 fällig. Die Darstellungen berücksichtigen die plangemäßen Abschlagszahlungen jeweils im April, Juli und Oktober des laufenden Jahres, in dem der Zinsanspruch der Anleger entsteht sowie eine weitere Abschlagszahlung unmittelbar nach dem jeweiligen Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres. Der entsprechende Mittelabfluss ist daher jeweils anteilig in dem laufenden Geschäftsjahr sowie in dem auf das Geschäftsjahr, für das die Zinsen gezahlt werden, folgenden Geschäftsjahr abgebildet.

Die Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Liquiditätslage der Emittentin vorgesehen, wobei die Emittentin jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet ist. Die Einzahlungen aus den Namensschuldverschreibungen und deren Rückzahlung sowie die Zahlung der Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen ergeben den Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ergibt jeweils den Cash-Flow des Geschäftsjahres und damit die Veränderung der liquiden Mittel vom Beginn bis zum Ende des Geschäftsjahres.

Ertragslage
In der Ertragslage der Emittentin spiegeln sich die prognostizierten Erträge und Aufwendungen der Gesellschaft wider. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus der Leistung des Agios zur teilweisen Finanzierung der Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen. Die Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen, die Konzeptionsgebühr, die laufende Administrations- und Geschäftsbesorgungsvergütung, die Aufwendungen für die Anlegerverwaltung, die laufende Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Steuererklärungen, Steuerberatung und Buchhaltung sowie für den Mittelverwendungskontrolleur sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet. Die Erträge aus den Investitionen in die Immobilienprojekte sind in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Investition als Erträge aus Beteiligungen (Beteiligung) oder Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Darlehen) zu erfassen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten die Zinsansprüche aus den Namensschuldverschreibungen für das jeweils laufende Geschäftsjahr.

Die prognostizierten Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Körperschaft- und Gewerbesteuer für das jeweilige Geschäftsjahr. Dabei wurde bei der Prognose der Körperschaftsteuersatz zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von 15,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,50 % angesetzt. Bei der Prognose der Gewerbesteuer wurde der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültige Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Hamburg in Höhe von 470,00 % berücksichtigt. Wesentliche Einflussgröße der Gewerbesteuerbelastung ist die teilweise Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen gemäß § 8 Nr. 1 GewStG zu denen auch die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen gehören.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen und Investitionen steht der Emittentin über die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen plangemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung, die Zinszahlungen an den Anleger entsprechend der Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu bedienen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zu leisten. Mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2019, das Jahr der Gründung der Emittentin, sowie des Geschäftsjahres 2020, die durch die einmaligen Emissionskosten geprägt sind, werden planmäßig Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

Auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen von der prognostizierten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Eine geringere Platzierung mindert die Verbindlichkeiten auf Zinsen und Rückzahlungen der Emittentin. Eine geringere Platzierung mindert zudem die investierbaren Mittel, die der Emittentin künftige Einnahmen generieren. Der Umfang der Beeinflussung ist abhängig von der Abweichung von der Prognose. Die Einzahlung der Namensschuldverschreibungen bestimmt die Verpflichtung der Emittentin zur Verzinsung. Die Verminderung oder Erhöhung des Emissionsvolumens führt daher zu einer Änderung der Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinsen und Rückzahlung). In Prozent zur Gesamthöhe des Emissionsvolumens verändert sich die Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinsen und Rückzahlung) bei einer Veränderung des Emissionsvolumens unter sonst unverändertem Geschäftsverlauf nicht.

Sofern sich der Vertrieb und die Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögern, beginnt auch die Verzinsung der Namensschuldverschreibungen entsprechend der Verzögerung der Einzahlung später. Damit mindert sich bei einer Verzögerung des Vertriebs und der Einzahlungen der Namensschuldverschreibungen die Verpflichtung der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend. Sollte der Vertrieb unter sonst unverändertem Geschäftsverlauf abweichend von den Annahmen erst zum 01.01.2020 beginnen,

reduziert sich aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 120,33 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 119,40 %. Ebenso ist der tatsächliche Abschluss der Investitionen in Immobilienprojekte zu Konditionen, die im Rahmen der beschriebenen Annahmen liegen, wesentliche Voraussetzung für den Eintritt der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sollten Erträge von den Planungen abweichen, mindert dies die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens oder aus Beteiligungen gemäß Ziffer 3 der Ertragslage (Seite 20) und die Einnahmen aus Beteiligungen und Finanzierungsverträgen gemäß Ziffer 1 der Finanzlage (Seite 20). Beide Angaben korrespondieren. Dementsprechend mindert sich auch die Fähigkeit der Emittentin, Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten.

Eine Minderung der Erträge führt zudem zu einer Minderung der Zinsen der Namensschuldverschreibungen (vgl. Ziffer 9 der Finanzlage und Ziffer 4 der Ertragslage), da diese variabel, d.h. abhängig vom Ergebnis der Emittentin sind. Eine Minderung der Erträge im Vergleich zu den planmäßigen Erträgen um 10 % mindert aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 120,33 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 117,37 %, eine Ertragsminderung um 25 % mindert aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger auf 112,80 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen.

Erhöhungen der Erträge wirken sich nur eingeschränkt auf die Zinsen der Namensschuldverschreibungen aus, da die variable Verzinsung auf 50 % der Bemessungsgrundlage begrenzt ist. Anleger partizipieren mit 50 % am kumulierten Gesamterfolg der Emittentin. Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist der gesamte, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz, vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern. Ein Mehrertrag von 10 % im Vergleich zu den planmäßigen Erträgen bewirkt aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin eine Erhöhung der Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 120,33 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 121,39 %. Sollte die Emittentin unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern als geplant tragen müssen, kann sich dies negativ auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung an die Anleger auswirken. Dabei können erhöhte Verwaltungskosten (Ziffer 2 der Finanzlage) und Steuern vom Einkommen und Ertrag (Ziffer 3 der Finanzlage) den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vermindern. Korrespondierend erhöhen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Steuern vom Einkommen und Ertrag in der Ertragslage.

Aufgrund der Abhängigkeit der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen vom handelsrechtlichen Ergebnis der Emittentin vermindert sich damit die Bemessungsgrundlage für die laufende variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung. Die Zinsverbindlichkeit der Emittentin mindert sich entsprechend der Minderung des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.
Sofern die von der Emittentin getätigten Investitionen abweichend von der Prognose nicht korrespondierend mit der Verpflichtung zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zurückgeführt werden können, mindert sich die Einnahme gemäß Ziffer 4 der Finanzlage in entsprechender Höhe und kann die Emittentin die Zinszahlung und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht, nicht vollständig oder gar nicht an die Anleger leisten (Ziffer 6 der Finanzlage).

In diesem Fall besteht abweichend von der Planung die Möglichkeit, zur Refinanzierung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen Fremdkapital in Form von Bankdarlehen oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anschlussemission.

Sofern die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen planmäßig generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach der Prognose in der Lage, die Zinszahlungen an die Anleger in der in den Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Höhe und bei Fälligkeit zu bedienen sowie die Namensschuldverschreibungen fristgerecht zurückzuzahlen.

Ergänzend zu den vorstehend genannten Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf den Seiten 25 ff. **hingewiesen.**

2.13 SENSITIVITÄTSANALYSE (ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

Die nachfolgende Sensitivitätsanalyse dient der Darstellung von Auswirkungen auf das vorliegende Angebot sowie die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und Rückzahlung und damit letztlich den Anleger, die sich in Fällen von abweichenden Entwicklungen ergeben. Die zugrunde gelegte Planung basiert neben bereits geschlossenen Verträgen auch auf Annahmen hinsichtlich der Entwicklung bestimmter Einflussfaktoren, die für die Entwicklung der Emittentin von entscheidender Bedeutung sein können. Es ist nicht absehbar, ob diese und gegebenenfalls weitere Faktoren sich in der von der Anbieterin kalkulierten Art und Weise entwickeln.

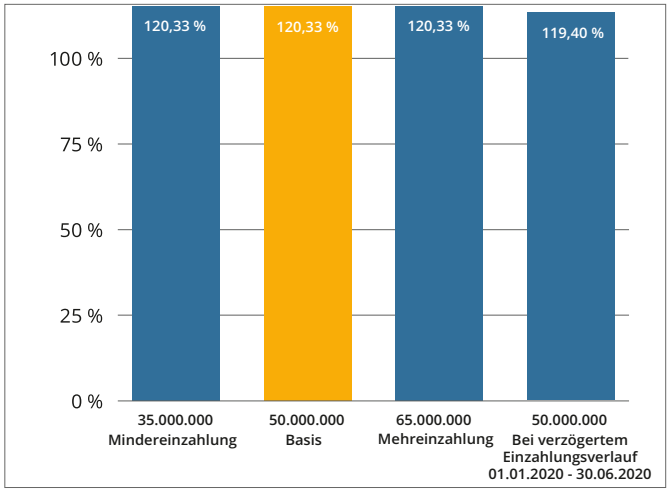
Aus diesem Grund wurden einzelne Faktoren der Kalkulation verändert und die sich daraus ergebenden Ergebnisabweichungen im Vergleich zu den Ergebnissen eines planmäßigen Verlaufs (Basisszenario) dargestellt. Als Ergebnisgröße wurden die kumulierten Auszahlungen gewählt, da diese die Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinszahlung und Rückzahlung) sowie den Gesamtmittelrückfluss an die Anleger vor individuellen Steuern widerspiegeln. Als exemplarische Einflussgröße wurde die Veränderung des Emissionsvolumens sowie der Erträge aus den Investitionen in Immobilienprojekten untersucht.

Die im Rahmen der Sensitivitätsanalyse untersuchten Abweichungen stellen dabei weder einen besten noch einen schlechtesten Fall dar; die tatsächlichen Abweichungen können auch über die dargestellten Fälle hinaus auftreten. Folgeauswirkungen oder das kumulative Aufeinandertreffen mehrerer veränderter Faktoren können sich in ihrer Wirkung gegenseitig aufheben oder aber verstärkt innerhalb der Emittentin auswirken.

2.13.1 Auswirkungen der beispielhaft veränderten Emissionsvolumina

Das tatsächliche Emissionsvolumen kann von dem im Basisszenario unterstellten Volumen abweichen. Die im vorliegenden Angebot ausgewiesenen Kosten sind grundsätzlich abhängig vom Platzierungserfolg und entsprechen daher prozentual den Kosten des Basisszenarios. Bei Veränderung des Emissionsvolumens ist daher nahezu keine Korrelation zwischen Emissionsvolumen und Gesamtmittelrückfluss erkennbar.

Eine Verzögerung der Platzierung im Vergleich zum Basisszenario wirkt sich bei gleichbleibenden unterstellten durchschnittlichen Einnahmen der Emittentin auf den Gesamtmittelrückfluss insoweit aus, dass zum einen der zeitanteilige Zinsanspruch des Anlegers bei späterer Einzahlung später einsetzt, des Weiteren sich aufgrund



(Prognose und Abweichungen von der Prognose)

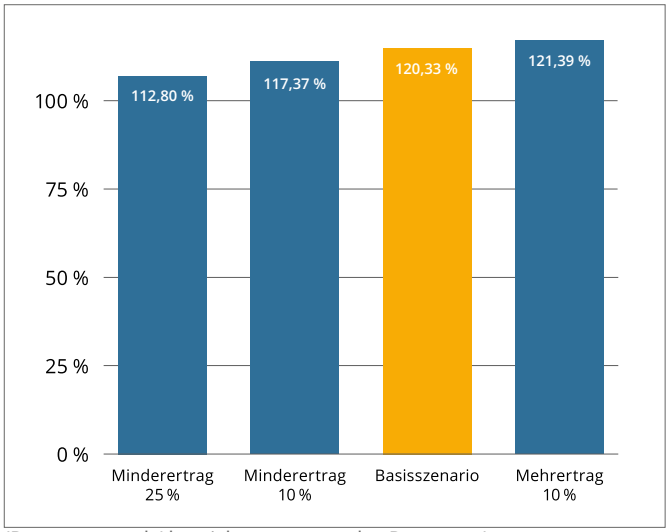
der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Fähigkeit zur Leistung der Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger reduziert und sich damit der Gesamtmittelrückfluss mindert.

Die Angaben zu Gesamtmittelrückfluss beziehen sich auf einen beispielhaften Anleger, dessen Zeichnung und Einzahlung zum 01.12.2019 erfolgt bzw. im Fall der Verzögerung des Vertriebsverlaufs zum 01.01.2020 erfolgt.

2.13.2 Auswirkungen beispielhaft veränderter laufender Erträge

Entwickelt sich das geplante Geschäftsmodell der Emittentin schlechter als im Rahmen des Basisszenarios unterstellt, sind davon abweichend auch niedrigere bzw. ausbleibende Zahlungen der Emittentin auf ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern möglich.

Die Angaben zum Gesamtmittelrückfluss beziehen sich auf einen beispielhaften Anleger, dessen Zeichnung und Einzahlung zum 01.12.2019 erfolgt.



(Prognose und Abweichungen von der Prognose)

3. WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

3.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Bei dem diesem Verkaufsprospekt zugrundeliegenden Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich um eine schuldrechtliche Beziehung. Diese Vermögensanlage ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch „**Anleger**") werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der Emittentin.

Nachfolgend werden die wesentlichen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Diese Risiken sowie weitere bislang nicht erkennbare Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert eintreten und sich in ihrer negativen Wirkung wechselseitig verstärken. Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der jeweils beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können weder eingeschätzt noch dargestellt und daher nachstehend nicht berücksichtigt werden.

Mit dem Erwerb von Namensschuldverschreibungen erwirbt der Anleger insb. das Recht auf die variable Verzinsung sowie auf die Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit. Er beteiligt sich zwar nicht unmittelbar als Gesellschafter an der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin, jedoch erfolgt die variable Verzinsung basierend auf ihrem handelsrechtlichen Gewinn.

Der Anleger ist als Gläubiger auf eine ausreichende Bonität der Emittentin und ihre Fähigkeit insb. zur Leistung von Zinszahlungen sowie der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen angewiesen. Das Investment in die Namensschuldverschreibungen kann sich anders entwickeln als erwartet.

Die zukünftige Entwicklung der Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte und damit letztlich die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen, insb. die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen am Laufzeitende zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Nachteilige Auswirkungen von Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin können diese Fähigkeit der Emittentin negativ beeinflussen. Die Emittentin kann in der Folge mit ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder gänzlich ausfallen und Anleger können ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).
Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die bei negativer Entwicklung der Emittentin das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Vermögensanlage hinnehmen können. Die Vermögensanlage eignet sich nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder auf laufende Liquiditätsrückflüsse aus der Vermögensanlage angewiesen sind. Die Vermögensanlage sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögensdiversifikation dienen. Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist daher auch nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Dem an der Vermögensanlage interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor der Zeichnung alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich durch einen fachkundigen Dritten, z.B. durch einen fachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insb. vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung z.B. durch einen fachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen. Von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Investition wird dringend abgeraten.

3.2 MAXIMALRISIKO

Das maximale Risiko des Anlegers besteht in seiner Privatinsolvenz für den Fall des vollständigen Verlusts seines Anlagebetrages nebst Agio und damit seines eingesetzten Kapitals und der darüberhinausgehenden Gefährdung seines weiteren Vermögens.
Zu einer solchen Gefährdung des weiteren Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz kann es im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage kommen, weil der Anleger unabhängig davon, ob der Anleger Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung von der Emittentin erhält, verpflichtet wäre, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die persönliche Fremdfinanzierung seiner Vermögensanlage zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Des Weiteren besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögen begründen, was zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.

3.3 ALLGEMEINE PROGNOSE- UND MARKTRISIKEN

3.3.1 Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Verkaufsprospekt enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerichtete Aussagen. Diese betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich", „möglicherweise", „erwartet", „prognostiziert", „geplant", „vorhergesagt" und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung der Emittentin wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert. In diesem Verkaufsprospekt getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere:

- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige Geschäftsentwicklung, insb. in Bezug auf die Entwicklung der Investitionen in Immobilienprojekte,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen,
- die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten Vermögensanlage sowie
- die Verwendung des Emissionserlöses aus dem Angebot dieser Vermögensanlage, insb. die Durchführung der geplanten Investitionen in Immobilienprojekte zu den jeweils erwarteten Zeitpunkten, Investitionsgrößen und Konditionen.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt antizipiert werden. Die Planung der Emittentin ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insb. die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der noch andauernden bzw. nachwirkenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, die sich gerade auch auf die Emittentin und ihre geplanten Investitionen in Immobilienprojekte nachteilig auswirken kann.

Die den Prospektangaben zugrundeliegenden Annahmen beruhen hinsichtlich der Einnahmen auf Schätzungen, eigenen Erfahrungen und Informationen Dritter; hinsichtlich der Kosten und Ausgaben zum Teil auch auf geschlossenen Verträgen. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist.
Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Emittentin ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Verkaufsprospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Weder die Emittentin noch ihre Geschäftsführer oder ggf. sonstigen Organe haften, soweit gesetzlich zulässig, für den tatsächlichen Eintritt der in diesem Verkaufsprospekt getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.3.2 Blindpoolrisiko

Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich um einen sogenannten „Blindpool": die konkreten Anlageobjekte der Emittentin stehen mit Ausnahme der Liquiditätsreserve noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen.

Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilien und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Emittentin und deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen.

Die Investitionskriterien geben den Schwerpunkt von Investitionen in Immobilienprojekte und dort im Bereich Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vor. Ferner soll nur in sieben Metropolregionen investiert werden sowie in deutsche Großstädte (ab 100.000 Einwohnern). Durch diese Vorgaben besteht das Risiko, dass die Emittentin geeignete und den Kriterien entsprechende Immobilienprojekte nicht, nicht in ausreichendem Umfang oder zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann, sodass die Emittentin nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insb. nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investieren kann. Es besteht ferner das Risiko, dass im Rahmen der nach den Investitionskriterien vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht alle Aspekte richtig und/oder vollständig

beachtet werden und sich das Immobilienprojekt schlechter als nach der Wirtschaftlichkeitsprüfung angenommen entwickelt. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.3.3 Marktrisiken und allgemeine wirtschaftlich Entwicklungen

Das Ergebnis der geplanten Investition in Immobilienprojekte ist in erheblichem Maße von der Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der sog. Eurokrise. Eine solche Entwicklung und insb. eine negative Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts könnte negative Auswirkungen auf die jeweilige Bewertung, Finanzierung und Vermarktung von Immobilienprojekten haben. Dies alles kann zu niedrigeren Einnahmen (bspw. verringerte Mieteinnahmen oder Verkaufspreise) und/oder zu höheren Ausgaben (z.B. höheren Zinslasten) betreffend die jeweiligen Immobilienprojekte führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und damit mittelbar auch negativ auf die Vermögensanlage des Anlegers niederschlagen sowie zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die den gleichen Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Dies würde den Realwert der Zins- und Rückzahlungsansprüche etwaiger begebener Fremdkapitalfinanzierungen der Emittentin reduzieren. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN INVESTITIONEN IN IMMOBILIENPROJEKTE

Die Emittentin plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängen damit im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die jeweiligen Investitionen in Immobilienprojekte plangemäß durchgeführt werden und die Emittentin hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen.
Die Emittentin ist daher unmittelbar abhängig von der Entwicklung und Bonität der jeweiligen Immobilienprojekte. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Immobilienprojekte betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolge dessen kann es zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit den Immobilienprojekten beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

3.4.1 Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Die Emittentin finanziert ihre geplanten Investitionen in Immobilienprojekte neben ihren Eigenmitteln ausschließlich aus den Mitteln, die ihr von den Anlegern zur Verfügung gestellt werden. Die Eigenmittel der Emittentin belaufen sich auf ihr Stammkapital i.H.v. EUR 25.000.

Die Immobilienprojekte können ihrerseits erhebliche Risiken beinhalten (siehe Risiko „3.4.3 Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen“ auf Seite 28). Der Eintritt eines oder mehrerer solcher Risiken würde nicht nur die jeweiligen Immobilienprojekte treffen, sondern kann auch zum Verlust des von der Emittentin zur Finanzierung der Immobilienprojekte eingesetzten Kapitals sowie zu darüberhinausgehenden Kosten, Einbußen und/oder Haftungsrisiken führen. Dies wiederum kann die Liquiditätslage und die Bonität der Emittentin beeinträchtigen. Die Immobilienprojekte können sich schlechter entwickeln als erwartet. Soweit vorhanden, müssen auf Ebene der Immobilienprojekte regelmäßig zunächst vorrangige Immobilienfinanzierungen gegenüber Dritten bedient und laufende Aufwendungen bestritten werden, bevor Liquidität an die Emittentin ausgezahlt werden kann.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.2 Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarktes, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedin-

gungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienprojekte nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant.Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.3 Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen entsprechende Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insb. die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau, die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen und der Verkaufszeitpunkt und -preis. Bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen besteht daher ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerung nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lässt.

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten.

All diese Faktoren und Ereignisse können einzeln oder kumuliert dazu führen, dass die Emittentin das angestrebte Ergebnis nicht erzielt, das eingesetzte Kapital länger als geplant gebunden ist und/oder sie das von ihr eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verliert.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.4 Finanzierungsrisiken auf Ebene der Emittentin und auf Ebene der Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insb. Bankfinanzierungen, finanziert werden. Dies kann insb. auf Ebene der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin zur Finanzierung ihrer jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin) geschehen, jedoch ist auch nicht auszuschließen, dass die Emittentin selbst entgegen ihrer ursprünglichen Planungen Fremdkapital zur Finanzierung der geplanten unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge (Anlageobjekte 1. Ordnung) aufnimmt.

Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insb. steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Entwicklungsvorhabens ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung des Immobilienprojekts jeweils angenommen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. Die Aufnahme von Finanzierungen in Fremdwährungen ist nicht geplant. Sollte dies dennoch erfolgen, besteht ein Risiko von Wechselkursentwicklungen, die zu Währungsverlusten führen können. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung auf Ebene eines Immobilienprojekts nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können.

Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

Dies alles kann das Ergebnis eines Immobilienprojekts negativ beeinflussen, sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.5 Vermarktungsrisiken

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insb. der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist dies auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt. Es besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie ggf. nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können. Dies alles kann entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und das Ergebnis des jeweiligen Immobilienprojekts haben und insb. bei Vorhandensein vorrangig zu bedienender Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der von der Emittentin in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.6 Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder Belastungen des erworbenen Grundstücks mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die mit Investition in das Immobilienprojekt jeweils noch nicht bekannt waren. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen bei den Projektgesellschaften und/oder der Emittentin sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.7 Schadensfälle und Versicherungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Immobilienprojekten zu Schadensfällen kommt, z.B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben. Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken für Immobilienprojekte ganz oder teilweise nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarten Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.8 Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Soweit eine Vermietung von Immobilien erfolgen sollte, z.B. weil eine Veräußerung der Immobilie nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder Verkaufspreis möglich ist, besteht das Risiko von Mietausfällen, von Leerständen, von zu geringen oder nicht nachhaltig erzielbaren Mieten, von vorzeitigen Beendigungen von Mietverhältnissen, von einer Unvermietbarkeit einer Immobilie und von Nachvermietungskosten. Ferner bestehen in diesem Fall Risiken aus der Instandhaltung und den damit einhergehenden Kosten. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.9 Beschränkte Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Emittentin

Die Verantwortung für die Verwendung der Mittel, die der Emittentin aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zufließen, liegt bei der Emittentin und damit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Anleger. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplanten Investitionen in Immobilienprojekte letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Ergebnis führen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte nur beschränkten Einfluss auf die Verwendung der durch sie investierten Mittel und der hieraus ggf. generierten Erträge hat. Hierdurch kann sich das Risiko von Fehlentwicklungen verstärken.

Es besteht das Risiko, dass sich die Investitionen in Immobilienprojekte ohne Einflussmöglichkeit der Emittentin negativer entwickeln als geplant und/oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin eingesetzten Kapitals führen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITIONSSTRUKTUR

3.5.1 Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren und dass das Angebot der Emittentin mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren eingeworbenen Kapital und/oder zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen wird als geplant. Es ist ebenfalls denkbar, dass Anleger gezeichnete Vermögensanlagen nicht einzahlen oder von bestehenden Widerrufsrechten Gebrauch machen und dadurch bereits gezeichnetes und/oder eingezahltes Kapital nicht zufließt bzw. wieder abfließt. Dies könnte dazu führen, dass die geplante Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht, nicht vollständig oder nur zeitversetzt erfolgt.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.2 Risiko der Rückabwicklung

Der Mindestbetrag, der als Gesamtsumme der Nennbeträge aller Anleger erreicht werden soll, beträgt EUR 10.000.000 („Investitionsschwelle"). Die Höhe des Emissionsvolumens wird also voraussichtlich zwischen EUR 10.000.000 und maximal EUR 50.0000.000 liegen, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung. Sollte diese Investitionsschwelle (EUR 10.000.000) nicht erreicht werden, kann die Emission der Namensschuldverschreibungen rückabgewickelt werden. Die Emittentin wird die Entscheidung über eine mögliche Rückabwicklung davon abhängig machen, ob zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung geeignete potenzielle Anlageobjekte absehbar sind, die die Umsetzung ihrer Anlagestrategie und Anlagepolitik entsprechend ihrer Planungen nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen auch bei einem Emissionserlös unterhalb der Investitionsschwelle möglich erscheinen lassen. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen erhält der Anleger im Fall der Rückabwicklung den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio zurück, jedoch erhalten die Anleger im Fall der Rückabwicklung keine variable Verzinsung. Die Emittentin könnte zwischenzeitlich bereits mit Aufwendungen belastet sein, insb. können zwischenzeitig auch unvorhergesehene Ereignisse eingetreten sein. Dies kann negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Emittentin und damit auf das für die Rückabwicklung noch verfügbare Vermögen der Emittentin haben und zu geringeren Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen. Sollte sich die Emittentin trotz Unterschreiten der Investitionsschwelle gegen eine Rückabwicklung und für die Aufnahme ihrer Investitionstätigkeit entscheiden, wird sie im Vergleich zu ihren Planungen in eine entsprechend reduzierte Anzahl an Anlageobjekten und/oder zu geringeren Investitionsbeträgen je Anlageobjekt investieren. Insoweit besteht das Risiko, dass die Emittentin entgegen ihren Einschätzungen und Erwartungen letztlich keine geeigneten und den Investitionskriterien entsprechenden Immobilienprojekte findet oder dies nicht in ausreichendem Umfang oder nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten möglich ist oder Immobilienprojekte aus anderen Gründen nicht wie erwartet umsetzbar sind, sodass die Emittentin nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insb. nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investieren kann. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.3 Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit

Eine ordentliche Kündigung der Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Namensschuldverschreibungen vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Namensschuldverschreibungen besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich. Darüber hinaus bedarf die Übertragung der

Zustimmung der Emittentin, die von der Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr an sie abhängig gemacht werden kann. Zinszahlungs- und Rückzahlungsanspruch können nicht getrennt übertragen werden. Die Namensschuldverschreibungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

Sollte der Anleger seine Vermögensanlage privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen, insb. den Verkaufspreis und den Verkaufszeitpunkt, zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden oder die erhofften Verkaufsbedingungen, insb. den erhofften Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt, zu erzielen. Es ist möglich, dass ein Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und/oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

3.5.4 Keine Mitwirkungs- und Mitspracherechte, sehr eingeschränkte Informations- und Kontrollrechte

Die Namensschuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Verpflichtungen der Emittentin. Sie gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Die Geschäftsführung obliegt allein der Geschäftsführung der Emittentin. Der Anleger kann daher weder in personeller noch in sachlicher Hinsicht auf die Geschäftsführung einwirken.

Dies gilt ebenso für die Satzung der Emittentin. Durch Satzungsänderungen oder Änderungen in der Geschäftsführung sowie Änderungen in der Geschäftsstrategie der Emittentin kann die Emittentin Geschäftstätigkeiten entwickeln, die nicht den Interessen oder dem tatsächlichen Willen des Anlegers entsprechen.

Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.5 Risiko fehlender Diversifizierung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es der Emittentin nicht gelingt, eine Diversifizierung ihrer Investitionen zu erreichen, d.h., verschiedene Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen. Eine Investition ohne Diversifizierung ist zulässig. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass zum Zeitpunkt der Investition nicht genügend geeignete Immobilienprojekte verfügbar sind oder nicht ausreichend Kapital eingeworben werden kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.6 Keine Einlagensicherung

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Sollte die Emittentin in die Insolvenz geraten, sind die Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen nicht durch eine Einlagensicherung gesichert.

Dies kann zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.7 Risiko aus der Nachrangabrede

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. **„Qualifizierten Rangrücktritt" (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**. Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen und auf Rückzahlung sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen auf Zinszahlung und Rückzahlung gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin. Die Geltendmachung der Ansprüche auf Zinsen und Rückzahlung ist so lange und so weit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung gemäß § 17 InsO (Zahlungsunfähigkeit), § 18 InsO (drohende Zahlungsunfähigkeit) oder § 19 InsO (Überschuldung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde. Wenn also die Emittentin bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen der Anleger zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung oder Rückzahlung in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein. Zahlungen der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem freien Vermögen in der Lage ist. Die nachrangigen Ansprüche auf Zins- und Rückzahlung dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren. Es besteht insoweit das Risiko, dass Anleger bereits erhaltene Auszahlungen ganz oder teilweise an die Emittentin zurückerstatten müssen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt sind alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, vorrangig vor den Anlegern zu befriedigen. Es ist nicht auszuschließen, dass hiernach kein oder kein ausreichendes - freies - Vermögen der Emittentin entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen.

Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen und dass es zu einem Wertverlust der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die geplanten unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant (die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin) und/oder die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin (die Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung), ebenfalls einem entsprechenden qualifizierten Rangrücktritt unterliegen. Die vorstehend genannten Risiken betreffend den Rangrücktritt der Anleger gelten daher entsprechend auch für etwaige unmittelbare oder mittelbare Rangrücktritte auf Ebene der Anlageobjekte 1. Ordnung sowie der Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin. Entsprechend kann sich dies alles unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6 SONSTIGE ALLGEMEINE RISIKEN

3.6.1 Kostenrisiko

Es besteht das Risiko, dass bei der Emittentin und/oder den Immobilienprojekten höhere Kosten anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungsungenauigkeiten, des Eintritts sonstiger in diesem Kapitel

genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.2 Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Investitionen in Immobilienprojekte bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig an die Emittentin erfolgen, sodass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (von Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.3 Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Zur Durchführung des Angebots der Namensschuldverschreibungen hat die Emittentin ihren Gesellschaftsvertrag sowie den Konzeptionsvertrag, den Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung, den Vertrag über die Anlegerverwaltung, die Vertriebsvereinbarung und den Mittelverwendungskontrollvertrag abgeschlossen. Die Emittentin wird zukünftig weitere Verträge abschließen, darunter insb. auch die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant. Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Emittentin ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und/oder in Bezug auf Immobilienprojekte - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen, z.B. zwecks außergerichtlicher oder gerichtlicher Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen mit übernehmenden Dritten vertraglich vereinbart werden müssen. Es besteht auch das Risiko, dass die Emittentin ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt, insb. vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbringt, und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Emittentin begründet werden.

Es besteht auch das Risiko, dass ein ggf. eingetretener Schaden nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrundeliegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen, oder der jeweils Haftende nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung von vertraglichen Vereinbarungen kommt, welche gerichtlich geklärt werden müssen. Derartige gerichtliche Auseinandersetzungen können langwierig sein und erhebliche Kosten verursachen; ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Schließlich ist auch möglich, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder in sonstiger Weise für die Emittentin nachteilig sind. Die vorstehenden Risiken betreffen sowohl bereits geschlossene als auch zukünftige Vereinbarungen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.4 Mittelverwendungskontrolle

Die Emittentin hat mit der CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, einen Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle („Mittelverwendungs**kontrollvertrag**“) abgeschlossen. Dem Mittelverwendungskontrolleur obliegt auf Grundlage des Mittelverwendungskontrollvertrages die Kontrolle der Verwendung der Erlöse aus der Emission der Namensschuldverschreibungen, insb. ob der Abschluss von Investitionsverträgen und Auszahlungen der Emittentin hierauf dem Investitions- und Finanzierungsplan sowie den Investitionskriterien der Emittentin entspricht. Der Mittelverwendungskontrollvertrag unterliegt allgemein den Vertragserfüllungs- und sonstigen Vertragsrisiken, insb. besteht das Risiko, dass der Mittelverwendungskontrolleur seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass der Mittelverwendungskontrolleur - gleich aus welchem Grund - hinsichtlich eines durch ihn zu überprüfenden Sachverhaltes zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt. In der Folge ist es insb. möglich, dass der Mittelverwendungskontrolleur einem geplanten Geschäft der Emittentin nicht widerspricht und nicht entsprechend der im Mittelverwendungskontrollvertrag festgelegten Eskalationsstufen vorgeht, obwohl das Geschäft tatsächlich nicht den geltenden Rechtsvorschriften oder den Regelungen der Schuldverschreibungsbedingungen entspricht.

Dies alles könnte dazu führen, dass die Emittentin Geschäfte unmittelbar oder mittelbar entgegen den Regelungen des Mittelverwendungskontrollvertrag, des Investitions- und Finanzierungsplans und/oder der Investitionskriterien tätigt, mit der Folge, dass hierdurch die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein könnte.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Er-

tragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.5 Managementrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin und der Immobilienprojekte mit ihren jeweiligen Investitionen hängt wesentlich von den Fähigkeiten ihres jeweiligen Managements, der Qualität der jeweiligen externen Berater und der weiteren Vertragspartner ab. Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht rechtzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, diese unzutreffend beurteilen oder ihnen nicht bzw. nicht in ausreichender Form begegnen. Es besteht allgemein das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen, von Management- und/oder Beratungsfehlern sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.6 Schlüsselpersonenrisiko

Die Entwicklung der Emittentin und der Immobilienprojekte hängen jeweils in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des zuständigen Managements und der Qualität der beauftragten Vertragspartner (z.B. Generalunternehmer) ab (jeweils sog. „**Schlüsselpersonen**"). Es besteht das Risiko, dass für die Emittentin unmittelbar oder mittelbar maßgebliche Schlüsselpersonen ganz oder teilweise ausfallen. Dies kann insb. zu zusätzlichen Kosten, z.B. für einen adäquaten Ersatz und dessen Suche, und/oder zu erhöhten Managementrisiken bei der Emittentin und/oder bei den Projektgesellschaften führen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.7 Interessenkonflikte

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE GROUP und deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der ISARIA Wohnbau AG als alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/oder außerhalb der ONE GROUP auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insb. die Herren Bernhard Bucher und Malte Thies, die innerhalb der ONE GROUP eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insb. auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance" bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

Durch diese Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Emittentin und deren Projektgesellschaften auswirken können. Es ist nicht auszuschließen, dass sich wirtschaftliche Risiken aus etwaigen anderweitigen Bereichen und/oder Tätigkeiten nachteilig auch auf die geplanten Investitionen auswirken, z.B. im Fall der Insolvenz eines Beteiligten. Insb. besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Investition auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und/oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Emittentin oder ihrer Projektgesellschaften nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen.

Es besteht auch das Risiko, dass die bestehenden und zukünftig entstehenden Angebote der ONE GROUP gemeinsam in Projekte der ISARIA Wohnbau AG und/oder anderer Projektentwickler investieren oder reinvestieren. Dabei kann es zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht auch das Risiko, dass Investitionen in Projekte der ISARIA Wohnbau AG den Investitionen in Projekte von anderen Projektentwicklern bevorzugt werden. Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin mit anderen von der ONE GROUP angebotenen Anlageprodukten um Investitionsmöglichkeiten in Immobilienprojekte konkurrieren muss und diese anderen Anlageprojekte von den vorgenannten Personen der ONE GROUP insoweit bevorzugt werden.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.7 RECHTLICHE UND STEUERRECHTLICHE RISIKEN

3.7.1 Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung

Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin, die Immobilienprojekte und die Vermögensanlage der Anleger haben. Es können bisher nicht bestehende bzw. nicht vorhergesehene Pflichten und Auflagen auferlegt werden. All dies kann zu erheblichen Aufwendungen und Kosten führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass sich die getroffenen Regelungen und geschlossenen Verträge

der Emittentin und/oder auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte rechtlich und/oder faktisch als unwirksam, unzulässig und/oder undurchführbar erweisen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.7.2 Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse

Es besteht das Risiko, dass in Bezug auf die Emittentin, die von ihr emittierte Vermögensanlage, ihre Investitionen in Immobilienprojekte und/oder auf Ebene der Immobilienprojekte nach Auffassung von Behörden und/oder Gerichten Geschäfte oder Tätigkeiten der Emittentin als Tätigkeiten qualifizieren, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt stehen, wie z.B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG) oder § 34c oder § 34f Gewerbeordnung (GewO). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden eine Erlaubnispflicht bejahen und entsprechende Verwaltungsmaßnahmen treffen, die diese Geschäfte oder Tätigkeiten zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.7.3 Steuerzahlungsrisiko bei Verkauf der Vermögensanlage

Veräußerungen und Übertragungen können steuerliche Auswirkungen haben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger im Fall einer Veräußerung seiner Vermögensanlage nach Abzug etwaiger Steuern nicht seinen Anlagebetrag nebst Agio als Verkaufspreis erzielen kann und/oder der Veräußerungspreis nicht ausreicht, um eventuelle Steuerzahlungen zu leisten.

Dies könnte bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio des Anlegers führen und im Fall von eventuellen Steuerzahlungen, die über den erzielten Veräußerungspreis hinausgehen zur Minderung des weiteren Vermögens des Anlegers und, soweit dieses nicht ausreicht, bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

3.7.4 Steuerlicher Risikovorbehalt

Die Konzeption des Angebotes und die Aussagen in diesem Verkaufsprospekt basieren auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts gültigen Gesetzen und Verordnungen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte. Eine zukünftige Änderung könnte z.B., wie im Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD vorgesehen, die Abschaffung der Abgeltungsteuer auf Zinserträge sein. Künftige Änderungen der Gesetze oder Verordnungen, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation der Anleger, der Emittentin, der Immobilienprojekte und/oder ihrer jeweiligen Vertragspartner auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und/oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung kommen. Insb. ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes weder durch die Finanzverwaltung noch durch den Bundesfinanzhof geklärt, ob die variablen Zinsen, die die Anleger erhalten, wegen der Vereinbarung eines variablen Zinssatzes als Einnahmen vergleichbar einem partiarischen Darlehen (§ 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG) oder als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) zu qualifizieren sind.
Nach Auffassung der Emittentin handelt es sich um Einkünfte aus § 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltungen und/oder die Finanzgerichte zu einer anderen Auffassung als die Emittentin gelangen oder der Gesetzgeber künftig abweichende Regelungen trifft.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger oder höheren Steuerbelastungen der Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen. Entsprechend besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

3.7.5 Risiken der Konzernzugehörigkeit der Emittentin

Die Emittentin ist Teil des ISARIA-Konzerns. Ihre Gesellschaftsanteile gehören der One Group GmbH, die ihrerseits der ISARIA Wohnbau AG gehört. Daher besteht das Risiko, dass sich negative Entwicklungen im ISARIA-Konzern auch auf die Emittentin auswirken. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaftsanteile an der Emittentin verkauft oder auf andere Art auf neue Eigentümer übergehen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.8 RISIKO DER ÄNDERUNG DER VERTRAGS- ODER ANLAGEBEDINGUNGEN ODER DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen, insb. der Gesellschaftsvertrag der Emittentin und/oder die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen, so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

(BaFin) Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insb. die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Gleiches gilt im Fall einer etwaigen Änderung der Gesetze und/oder sonstigen Vorschriften oder deren Auslegung durch die Gerichte und/oder Behörden, die im Hinblick auf die aktuellen Vertrags- oder Anlagebedingungen zu einer Qualifikation der Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs führen könnten.

Es ist folglich möglich, dass die Emittentin von dem Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) erfasst sein wird. Sofern der Anwendungsbereich des KAGB eröffnet ist, muss die Emittentin dessen Anforderungen erfüllen. Insbesondere muss die Verwaltung der Emittentin von einer zugelassenen Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen bzw. die Emittentin muss selbst als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Dies würde zusätzliche Kosten verursachen. Es besteht zudem das Risiko, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden wird, die die Verwaltung der Emittentin übernimmt, und dass die Emittentin selbst auch keine entsprechende Zulassung erhält. Weiterhin müsste für die Emittentin eine Verwahrstelle beauftragt werden, was ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen würde. Die Verwahrstellentätigkeit im Sinne des KAGB wird außerdem nur von einer beschränkten Zahl von Anbietern angeboten, sodass möglicherweise keine Verwahrstelle für die Emittentin gefunden werden kann. Es kann aus diesen Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen sein könnte.

Das KAGB enthält außerdem auch Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung und zum Vertrieb von Investmentvermögen. Insoweit besteht das Risiko, dass das Geschäftskonzept der Emittentin geändert werden muss oder andere strukturelle Anpassungen der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse der Emittentin, der Vermögensanlage und/oder dieses Verkaufsprospekts erfolgen müssen, um den Vorgaben des KAGB zu entsprechen. So dürfte die Emittentin unter anderem gem. § 262 KAGB nur nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren. Es ist möglich, dass die geplanten Investitionen der Emittentin nicht als dem Grundsatz der Risikomischung folgend angesehen würden. Ferner könnte die maximale Fremdkapitalaufnahme nach KAGB von 60 % der Vermögenswerte nicht eingehalten sein, insb. wenn die angebotenen Namensschuldverschreibungen selbst als Fremdkapital in diesem Sinne qualifizieren sollten. Es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist, dass dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, und dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen ist.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die angebotenen Namensschuldverschreibungen unter den vorgenannten Umständen selbst als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs qualifizieren. In diesem Fall wäre das Konzept der Namensschuldverschreibung nicht mehr zulässig und es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist. Das wäre mit erheblichen Kosten verbunden und könnte letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung führen.

Dies alles kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.9 RISIKEN AUS EINER FREMDFINANZIERUNG DER VERMÖGENSANLAGE

Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage des Anlegers wird ausdrücklich abgeraten. Sollte ein Anleger seine Vermögensanlage dennoch ganz oder teilweise fremdfinanzieren (beispielsweise durch Aufnahme eines persönlichen Bankdarlehens), so erhöhen sich hierdurch die ihn betreffenden Risiken. Zins- und Tilgungsleistungen für die persönliche Fremdfinanzierung sind über deren gesamte Laufzeit vom Anleger zu erbringen, und zwar auch dann, wenn die geplanten Auszahlungen der Emittentin nur teilweise, nur verzögert oder gar nicht erfolgen. Es besteht mithin das Risiko, dass der Anleger die Zinsen für die persönliche Fremdfinanzierung und deren Rückzahlung über die gesamte Laufzeit teilweise oder vollständig aus eigenen Mitteln zurückführen muss. Die persönliche Fremdfinanzierung ist auch im Fall eines Totalverlustes der Vermögensanlage nebst Agio weiter zu bedienen. Eine persönliche Fremdfinanzierung erhöht das Risiko, dass für einen Anleger ein Verlust entsteht oder erhöht wird.

Bei vorzeitiger Ablösung einer persönlichen Fremdfinanzierung kann sich das Ergebnis eines Anlegers durch etwa zu leistende Vorfälligkeitsentschädigungen verschlechtern. Sofern der Anleger nicht mehr in der Lage ist, seine persönlichen Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringen, kann dies zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Fremdfinanzierung und zur Verwertung der Namensschuldverschreibungen mit einem erheblichen Wertverlust führen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass der Finanzierungsgeber auch die Verwertung des übrigen persönlichen Vermögens des Anlegers anstrebt. Neben dem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio besteht dann zusätzlich das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Weitere als die in diesem Kapitel aufgeführten wesentlichen und tatsächlichen Risiken bestehen nach Kenntnis der Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche der Vermögensanlage ProReal Deutschland 8 GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für das vorliegende Angebot nicht.

4. GEPLANTE VERWENDUNG DER NETTOEINNAHMEN AUS DEM ANGEBOT (PROGNOSE)

4.1 NETTOEINNAHMEN AUS DEM ANGEBOT (PROGNOSE)

Die Emittentin beabsichtigt, mit diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung einen Emissionserlös (vor Emissionskosten) von insgesamt bis zu EUR 50.000.000 zzgl. Agio in Höhe von 3,5 % zu erzielen. Unter der Annahme der erfolgreichen Platzierung des Angebots in Höhe von EUR 50.000.000 zzgl. Agio in Höhe von 3,5 % betragen die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich EUR 4.504.760 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Kosten wird die Emittentin aus dem Emissionserlös zzgl. Agio begleichen. Auf dieser Grundlage werden der Emittentin insgesamt Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von voraussichtlich EUR 47.245.240 zufließen. Wenn und soweit die Emittentin den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen aufstocken sollte, indem sie weitere Namensschuldverschreibungen bis zu insgesamt höchstens EUR 100.000.000 Gesamtnennbetrag begibt (vgl. § 12 der Namensschuldverschreibungsbedingungen, Seite 76), werden die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich in entsprechendem Verhältnis steigen.

4.2 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGE

Die Emittentin plant entsprechend Ihres Unternehmensgegenstandes den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insb. Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

Soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich anderweitig dargestellt, werden im Folgenden die geplanten Beteiligungen und Finanzierungen der Emittentin jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien - unabhängig von der konkreten vertraglichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung - zusammenfassend als die **„Immobilienprojekte“** genannt sowie die geplanten Investitionen der Emittentin in die Immobilienprojekte - unabhängig davon, ob dies unmittelbar durch die Emittentin oder mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften erfolgt - die **„Investitionen in Immobilienprojekte“**.

Die Emittentin hat sich in den Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung von Investitionskriterien verpflichtet (siehe in Abschnitt 9 die Anlage 1 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 76 sowie Abschnitt 4.4 auf Seite 38.

Ferner hat die Emittentin die CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg (**„Mittelverwendungskontrolleur“**) mit der Kontrolle der Verwendung der Erlöse aus der Emission der Namensschuldverschreibungen beauftragt. Der Mittelverwendungskontrollvertrag ist vollständig im Abschnitt 10 (Seite 77 ff.) dieses Verkaufsprospekts wiedergegeben.

Die Investitionen in Immobilienprojekte sollen plangemäß als Beteiligung an immobilienhaltenden Gesellschaften und/oder als Finanzierung von immobilienhaltenden Gesellschaften erfolgen. Projektentwicklungen werden regelmäßig in gesonderten Projektentwicklungsgesellschaften umgesetzt. Die Investition in so eine Gesellschaft erfolgt üblicherweise in der Art, dass eine Minderheitsbeteiligung erworben wird. Das vermittelt entsprechende Gesellschafterrechte. Der Finanzierungsbedarf der Projektentwicklungsgesellschaft wird anteilig über Gesellschafterdarlehen gedeckt. Diese Darlehen sind regelmäßig nachrangig und werden z. B. durch nachrangige Grundschulden oder Patronatserklärungen des initiierenden Projektentwicklers besichert. Darüber hinaus besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Die Emittentin strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte an.

Die Anlagestrategie ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien.

Das Anlageziel ist es, über die Investitionen in Immobilienprojekte Erträge zu generieren, die - einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel - für die Bedienung der variablen Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante Investition in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen und von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzier[ung von Immobilien, sowohl unmittelbar als auch mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin können nur von der Gesellschafterversammlung der Emittentin, also zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die One Group GmbH, beschlossen werden. Das stellt eine Änderung des Gesellschaftsvertrages dar. Dafür ist eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der in der Abstimmung abgegebenen Stimmen erforderlich. Zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist alleinige Gesellschafterin der Emittentin die One Group GmbH, welche als Alleingesellschafterin 100 % der stimmberechtigten Anteile der Emittentin hält, sodass die erforderliche Mehrheit von 75 % jederzeit vorhanden ist.

Das für eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik notwendige Verfahren ist die Fassung entsprechender Gesellschafterbeschlüsse, deren Voraussetzung sind:

a. die ordnungsgemäße (d.h. form- und fristgerechte) Ladung sämtlicher Gesellschafter zur Gesellschafterversammlung oder der Verzicht sämtlicher Gesellschafter auf die Einhaltung der Vorschriften über ihre ordnungsgemäße Ladung, und
b. die ordnungsgemäße Durchführung der Gesellschafterversammlung einschließlich der ordnungsgemäßen Abstimmung über den Beschlussgegenstand der Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik mit Erreichen des vorgeschriebenen Mehrheitserfordernisses.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3.2 „Blindpoolrisiko“ auf Seite 26 f.), so dass auch noch nicht feststeht, in welche Projektgesellschaften die Emittentin ggf. investieren wird. Es können daher keine Angaben dazu gemacht werden, auf welche Art und Weise Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik auf Ebene der Projektgesellschaften erfolgen können. Die Emittentin geht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung davon aus, dass solche Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik auf Ebene der Projektgesellschaften durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen Projektgesellschaft erfolgen, und dass die hierzu erforderlichen Verfahren und Beschlussmehrheiten den vorstehend beschriebenen Anforderungen auf Ebene der Emittentin vergleichbar sind.

4.3 ANLAGEOBJEKTE DER EMITTENTIN, VERWENDUNG DER NETTOEINNAHMEN

Die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin sind die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant , sowie die Liquiditätsreserve. Da die Anlageobjekte 1. Ordnung mit Ausnahme der Liquiditätsreserve zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden (sog. „**Blindpool**“, vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3.2 auf Seite 26 f.).

Die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung sind die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin.

Die Anlageobjekte 2. Ordnung müssen die Investitionskriterien (siehe Abschnitt 4.4, Seite 38) erfüllen. Da die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden.

Im Folgenden werden die Anlageobjekte 1. Ordnung sowie die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung gemeinsam auch als **„die Anlageobjekte“** bezeichnet.

Die Nettoeinnahmen der Emittentin aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen werden ausschließlich für die Vergabe von Finanzierungen im Bereich der Projektentwicklungen, von Zwischenfinanzierungen von Immobilien, für die Beteiligung an immobilienhaltenden Gesellschaften und/oder für die Finanzierung von immobilienhaltenden Gesellschaften sowie für die Anlage als Liquiditätsreserve verwendet (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)“ Seite 13).

Die Anlageobjekte, d.h. die Anlageobjekte 1. Ordnung sowie die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es wurde daher noch nicht in die Anlageobjekte investiert (Realisierungsgrad). Der Realisierungsgrad beträgt daher 0 %.

Auf Ebene der Emittentin sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik mittels Investition in die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant (Anlageobjekte 1. Ordnung), planmäßig allein ausreichend. Auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) können im Rahmen der jeweiligen Immobilienprojektfinanzierung ggf. jeweils Fremdfinanzierungen insbesondere bei Banken aufgenommen werden. Neben den Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen kann daher auf diesen Ebenen für die Durchführung der Investition in Immobilienprojekte prognosegemäß Fremdkapital erforderlich sein. Daher sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) insoweit voraussichtlich nicht allein ausreichend.

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen gemäß § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73 f.). Die angestrebte Fremdkapitalquote gemäß Finanzierungsplan (Seite 13) beträgt damit unter Berücksichtigung der an-

gebotenen Namensschuldverschreibungen 99,95 %. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen auf Ebene der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung) sowie auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) nicht verwendet. Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist im Rahmen dieser Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung) sowie auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) nicht vorgesehen.

Für weiterführende Informationen siehe Abschnitt 6.6.3 „Weitere Angaben über die Anlageobjekte der Emittentin“ (Seite 52 ff.).

4.4 INVESTITIONSKRITERIEN

Die Emittentin hat sich gemäß § 1 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 71) zur Einhaltung der folgenden Investitionskriterien verpflichtet, die für die Investition in die Anlageobjekte 1. und nachfolgender Ordnung insgesamt gelten.

1. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie wird dabei in folgende Vermögensgegenstände (im Folgenden insgesamt die **„Immobilienprojekte“)** investieren:
   a. Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften,
   b. Beteiligungen an und/oder unmittelbare Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen. Die Emittentin kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der vorgenannten Anlagestrategie erstmalig zu investieren bzw. im Falle von kurzlaufenden Investitionen erneut zu investieren. Bis zu 10 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals kann zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve ständig in Bankguthaben gehalten werden.
2. Sämtliche unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. - ggf. auch mehrstufigen- Zwischengesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der ISARIA Wohnbau AG handeln. Investitionen in Gesellschaften, bei denen es sich um ein Investmentvermögen (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch handelt, sind hingegen nicht zulässig.
3. Die Emittentin darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte (d.h. an solche, die nicht mittelbar oder unmittelbar Mutterunternehmen oder Schwester- oder Tochterunternehmen sind) in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen (d.h. an juristische Personen und Personengesellschaften).
4. Die Emittentin wird das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital über die unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. ggf. auch mehrstufigen Zwischengesellschaften letztendlich in folgende Immobilien investieren:
   a. zu mindestens 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben,
   b. zu mindestens 60 % in Immobilienvorhaben mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (mit Fokus auf Quartiersentwicklungen mit Hauptnutzung Wohnen),
   c. zu mindestens 90 % in Immobilien in den sieben definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in deutschen Großstädten ab 100.000 Einwohnern,
   d. zu mindestens 80 % in Immobilienvorhaben mit einem voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung von mindestens EUR 1.000.000,
   e. zu mindestens 90 % in Immobilien, für die der Emittentin eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (eine sogenannte „Financial Due Diligence“) vorliegt.

4.5 BESCHREIBUNG DES MITTELBAREN ZIELMARKTES

Im Folgenden ist der maßgeblich relevante Markt (der Immobilien- und Finanzierungsmarkt in Deutschland mit vorrangiger Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in Metropolregionen und deutschen Großstädten) und dessen Entwicklung im Überblick beschrieben.

4.5.1 Der deutsche Wohnungsmarkt

In den deutschen Metropolregionen werden noch über Jahre Wohnungen fehlen. Laut dem Münchner ifo-Institut wurden bis 2017 jährlich 100.000 Wohnungen zu wenig gebaut, um die Unterversorgung mittelfristig in den Griff zu bekommen. Auch im Jahr 2018 wurde die Anzahl der jährlich zusätzlich benötigten Wohnungen von 350.000 bis 400.000 verfehlt. Den Prognosen des ifo Instituts München zufolge werden die tatsächlichen Fertigstellungen auch weiterhin sichtlich unter dem jährlichen Bedarf liegen. (Quellen: ifo Institut München „Europäische Bauwirtschaft bleibt bis 2021 auf Expansionskurs“, 24.01.2019; welt.de, 29.11.2017). Laut statistischem Bundesamt (Destatis) wurden im Jahr 2018 85.900 Wohnungen fertig gestellt. Dies waren lediglich 0,4 % oder 1.100 Wohnungen mehr als im Vorjahr (Quelle: Statistische Bundesamt, Pressemitteilung 201 vom 29.05.2019).

Marktexperten sind sich einig: Die bestehende Angebotslücke wird sich weiter vergrößern. Fehlendes Bauland in den Städten und bürokratische Engpässe bei den Baubehörden führt das ifo-Institut als Begründung an. Aber auch der steigende Bevölkerungszuwachs sei

ursächlich. Zwischen 2007 und 2018 ist die Einwohnerzahl in den sieben deutschen A-Städten um insgesamt rund 1 Million gestiegen. Und das Wachstum wird anhalten: In einer Prognose vom Juli 2017 rechnet die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für den Zeitraum zwischen 2016 und 2030 allein in Berlin mit einem Wachstum um 181.000 Einwohner auf dann über 3,8 Millionen Menschen. Das Münchener Referat für Stadtplanung und Bauordnung prognostiziert für die Zeit zwischen 2017 und 2040 ein Plus von rund 293.000 auf dann 1,85 Millionen Einwohner in München. (Quellen: DZ HYP - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, „Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019“, 10.2018, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen „Evaluation der Bevölkerungsprognose Berlin 2015 - 2030“, Juli 2017; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, „Demografiebericht München“, April 2019, ifo-Institut München)

Es sind Faktoren wie ein größeres Arbeitsplatzangebot, ein höheres Einkommenspotential, eine bessere Infrastruktur und ein umfangreicheres Kultur- und Freizeitangebot, welche die A-Städte gegenüber vielen ländlichen Regionen attraktiv machen. Hinzu kommt, dass vor allem die Großstädte seit einigen Jahren wieder Geburtenüberschüsse verzeichnen. Aber auch veränderte Haushaltsstrukturen tragen zusätzlich zur Wohnraumverknappung bei. Denn immer mehr Menschen leben in Single-Haushalten. In Deutschland gab es 2018 rund 38 % Single-Haushalte. In Berlin, München oder Köln beträgt der Anteil der Singles bereits rund 50 %. Damit ist der Einpersonenhaushalt, der durch seinen verhältnismäßig großen Platzbedarf das Wohnraumangebot weiter verknappt, vielerorts der am häufigsten vertretene Haushaltstyp. (Quelle: GfK, 13.02.2019)

Die Folge: Das Zusammentreffen von hoher Nachfrage und knappem Angebot führt zu kontinuierlich steigenden Preisen. München ist nach wie vor die teuerste Stadt. Eine Leerstandquote von faktisch Null (0,2 % in 2017) sowie die in München herrschende Unterversorgung begünstigen den Preisdruck. Berlin verzeichnete zwischen Q1 2018 und Q1 2019 bei den Wohnungspreisen laut Empirica einen Anstieg von 13 %. Frankfurt spürt zudem die Auswirkungen des Brexits: Die Kaufpreise kletterten um 14 % gegenüber dem Vorjahr. Auch in Hamburg und Düsseldorf sind kräftige Preisanstiege zu verzeichnen. Jedoch ist die Nachfrage dort weniger dynamisch als in anderen Metropolen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) rechnet für das Jahr 2019 mit weiteren Preissteigerungen. (Quellen: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, „Wohnungsmarktbarometer 2018“, CBRE-Empirica-Leerstandsindex zum 31.12.2017; Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) Frühjahrsgutachten 2019 empirica-systeme Marktdatenbank vom 26.10.2018, Frankfurter Neue Presse vom 25.04.2018, Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor vom 15.01.2018; www.frankfurt.de.

Insgesamt ist Marktlage eine gute Ausgangsposition für Entwickler von Wohnimmobilienprojekten. Laut bulwiengesa betrug der Projektumfang im Wohnsegment im Jahr 2018 rund 17 Millionen Quadratmeter und ist damit der dominanteste Bereich im gesamten Projektentwicklermarkt. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum in fast allen deutschen Großstädten auf der politischen Agenda. (Quelle: bulwiengesa AG, Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2019, 21.03.2019). Neubauvorhaben oder Revitalisierungen sind grundsätzlich mit Risiko und Aufwand verbunden und erfordern ein hohes Maß an Erfahrung und fachlichem Know-how. Auch der Zugang zum Markt und zu geeigneten Grundstücken sowie zu Projektpartnern, die für die Planung, Umsetzung, das Controlling und die spätere Veräußerung verantwortlich sind, muss sichergestellt sein. Auch eine adäquate Finanzierung ist Voraussetzung für die Initiierung eines erfolgreichen Bauvorhabens. Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben können meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und hoher regulatorischer Anforderungen restriktiv bei der Kreditvergabe von Projektfinanzierungen.

Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung klassischer Kreditinstitute ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von institutionellen Investoren geschlossen wird. Eine Umfrage der BF.direkt AG zum Thema „alternative Finanzierungsinstrumente“ belegt das steigende Interesse an alternativen Finanzierungsformen. Demnach stieg die Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten im ersten Quartal 2019 weiter an und erreichte ein Allzeithoch von rund 60 % der befragten Immobilienfinanzierer. In einer früheren Umfrage gaben 38 % der befragten Unternehmen einen Kapitalbedarf für das Jahr 2017 von mehr als EUR 100 Millionen an. Mezzaninekapital gewinnt dabei weiter an Bedeutung und führt aktuell mit knapp über einem Drittel der Stimmen die Rangliste der bedeutendsten alternativen Finanzierungsformen an. (Quelle: bulwiengesa AG, BF direkt, Quartalsbericht, Q1/2019)

Auch der FAP-Mezzanine-Report 2018 bestätigt diesen Trend: Ihm zufolge wurden im Jahr 2017 EUR 3,9 Milliarden (Vorjahr: EUR 2,6 Milliarden) für alternative Finanzierungsformen bereitgestellt. Der überwiegende Teil hiervon floss in den Bereich der Projektentwicklung. Damit konnten insgesamt Immobilieninvestments und Projektentwicklungen mit einem Marktwert von circa EUR 26 Milliarden realisiert werden. Aufgrund des weiterhin boomenden Marktes für Projektentwicklungen gehen sämtliche befragte Kapitalgeber weiter von einer positiven Weiterentwicklung aus. So sollte bis Ende 2018 laut Report ein Immobilienvolumen in Höhe von EUR 42 Milliarden umgesetzt werden. (Quellen: Flatow AdvisoryPartners GmbH, Flatow Mezzanine Report, Ausgabe 2018)

5. BESCHREIBUNG DER UNTERNEHMENSGRUPPE/LEISTUNGSBILANZ

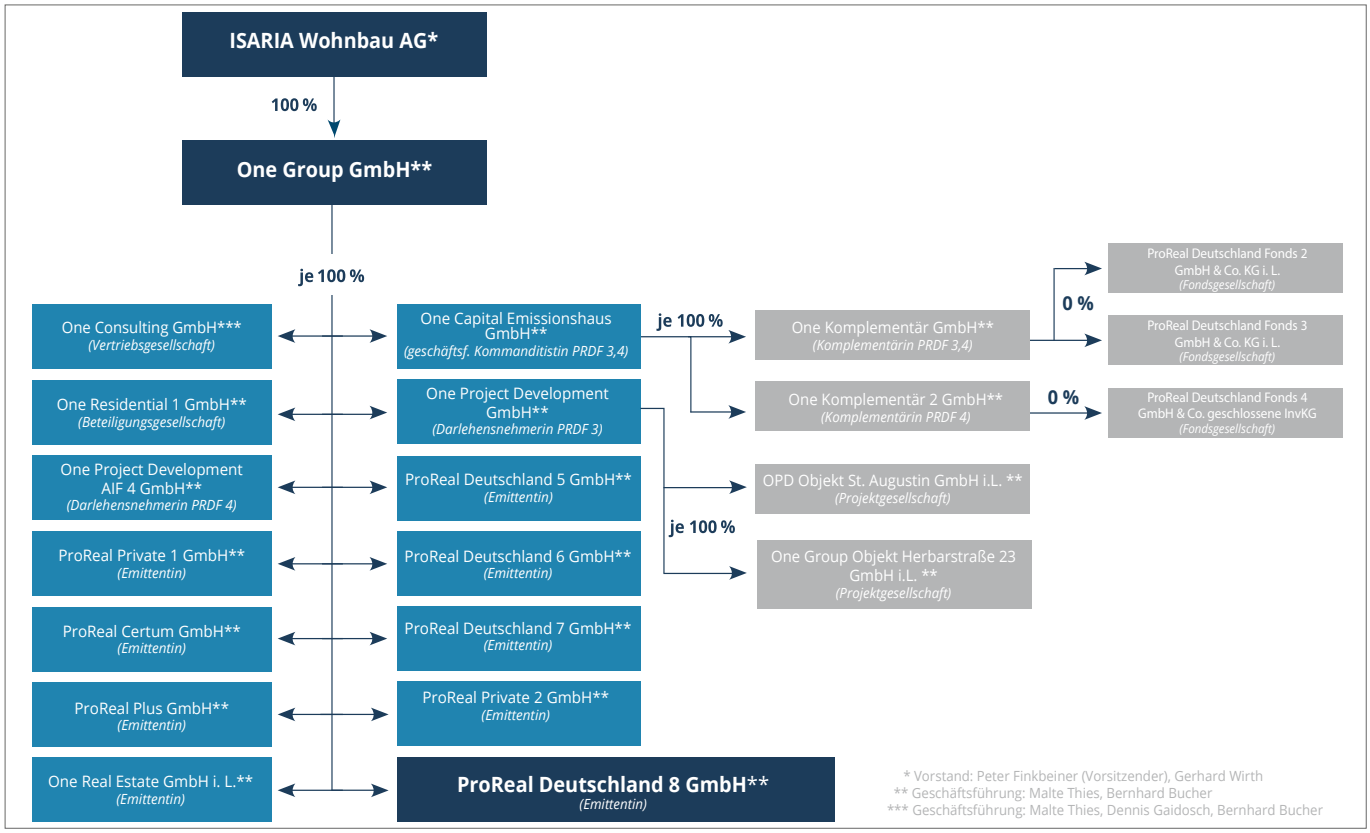
5.1 ISARIA WOHNBAU AG

Die ISARIA Wohnbau wurde 1994 gegründet und zählt zu den etablierten großen Projektentwicklungsgesellschaften für Wohnungsbau in Deutschland. Das Spektrum der realisierten Projekte reicht von Geschosswohnungen über Reihenhäuser bis hin zu Revitalisierung von Bestandsgebäuden. Die ISARIA Wohnbau hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Grundstücke bzw. Revitalisierungsobjekte erworben. Die Investmentpipeline für zukünftige Wohnungsbauprojekte in München, Hamburg, Stuttgart, Berlin, Frankfurt und Augsburg umfasst ein Verkaufsvolumen von mehr als EUR 2,7 Milliarden. Die bestehende Investmentpipeline soll durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden, um langfristig einen Konzernumsatz auf Fünfjahressicht von durchschnittlich rund EUR 700 bis EUR 800 Millionen p.a. zu erreichen. Das Eigenkapital beläuft sich auf EUR 131 Millionen (Stand 31.12.2018) und wird durch hohe stille Reserven im aktuellen Projektbestand gestärkt.

Die initiierten Projektentwicklungen und die künftige Pipeline der ISARIA Wohnbau stellen für die Emittentin potentielle Investitionsobjekte dar, sofern die Investitionskriterien erfüllt sind und eine entsprechende Investitionsentscheidung durch die Emittentin getroffen wird. Eine konkrete Benennung und Beschreibung der Zielinvestitionen ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes jedoch nicht möglich. Ob und in welche Projektentwicklungsgesellschaften der ISARIA Wohnbau AG finanzielle Mittel der Emittentin investiert werden, steht nicht fest und hängt von weiteren Faktoren ab. Ferner stellt der Unternehmensverbund keine Ausschließlichkeit dar. Im Konzern der ISARIA Wohnbau AG werden Interessenkonflikte von der Compliance-Richtlinie abgedeckt. Mehr Informationen unter: www.isaria.ag.

5.2 ONE GROUP GMBH

Die ONE GROUP ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment. Das unabhängige Tochterunternehmen der ISARIA Wohnbau AG konzentriert sich auf Investitionen in Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Wohnimmobilien im Bereich von Neubau- und Revitalisierungsvorhaben in deutschen Metropolregionen. Seit 2012 hat die ONE GROUP mit den ProReal Deutschland-Produkten rund EUR 320 Mio. Kapital eingeworben und erfolgreich investiert. Mit dem ProReal Deutschland Fonds 3 wurde im Jahr 2018 der dritte Fonds vollständig und prospektkonform zurückgezahlt. Die Rückzahlung des ProReal Deutschland Fonds 4 wurde bereits plangemäß für Oktober 2019 avisiert. Mehr als 8.300 Investoren haben der ONE GROUP bislang ihr Vertrauen geschenkt und in die Kurzläufer-Serie investiert. Die Angebote der ONE GROUP richten sich sowohl an private als auch an institutionelle Anleger und schaffen mittelbar in den begehrten Ballungszentren Deutschlands dringend benötigten neuen Wohnraum. Alle bisherigen Anlageprodukte der ONE GROUP laufen plangemäß. Über die Performance der einzelnen Produkte berichtet die ONE GROUP einmal im Jahr in einer testierten Leistungsbilanz.



6. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH bietet Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung an (im Folgenden die **„Namensschuldverschreibungen“**). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieses Verkaufsprospekts, der in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die **„Schuldverschreibungsbedingungen“**) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien.

Die Schuldverschreibungsbedingungen einschließlich der Investitionsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9. (Seite 71 ff.) wiedergegeben. Sie unterliegen dem deutschen Recht. In ihnen sind die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin sowie gegenüber den anderen Inhabern von Namensschuldverschreibungen festgelegt. Im Übrigen gelten insbesondere die deutschen gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Das Angebot findet nur in Deutschland statt. Dieser Verkaufsprospekt ist nur in deutscher Sprache abgefasst (§ 2 Absatz 1 Satz 5 Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV)).

6.1 ART, ANZAHL UND GESAMTBETRAG DER ANGEBOTENEN VERMÖGENSANLAGE, ERWERBSPREIS UND DESSEN ZAHLUNG, RÜCKABWICKLUNG, KÜRZUNGSMÖGLICHKEITEN, ANLEGERGRUPPE

Mit diesem Verkaufsprospekt werden den Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000 angeboten. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500 teilbar sein.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 50.000.000. Es können maximal 5.000 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung auf bis zu EUR 100.000.000 (§ 12 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 76), in welchem Fall maximal 10.000 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden können

Die Entscheidung über eine Erhöhung des zu platzierenden Emissionskapitals auf bis zu EUR 100.000.000 liegt im Ermessen der Emittentin. Die Emittentin ist nicht zur Annahme von Erwerbsangeboten der Anleger verpflichtet. Die Emittentin behält sich vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.

Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Emittentin frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Das Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Namensschuldverschreibungen (Kapitalvermittlung) dar.

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises zzgl. des Agios jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Deutschland 8 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank AG
IBAN:	DE77 2105 0000 1001 4137 64
BIC:	HSHNDEHH
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRD8“

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Zahlungseingangs auf dem vorbezeichneten Konto.

Der Mindestbetrag, der als Gesamtsumme der Nennbeträge aller Anleger erreicht werden soll, beträgt EUR 10.000.000 („Investitionsschwelle“). Die Höhe des Emissionsvolumens wird also voraussichtlich zwischen EUR 10.000.000 und maximal EUR 50.0000.000 liegen, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung. Sollte diese Investitionsschwelle (EUR 10.000.000) nicht erreicht werden, kann die Emittentin in Ihrem freien Ermessen entscheiden, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen nicht zustande kommt und rückabgewickelt wird. Der Anleger erhält dann den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio (§ 1 Absätze 5 und 6 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 71) zurück, jedoch erhalten die Anleger im Fall der Rückabwicklung keine variable Verzinsung gemäß § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 71 ff.). Die Emittentin wird die Entscheidung über eine mögliche Rückabwicklung davon abhängig machen, ob zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung geeignete potenzielle Anlageobjekte absehbar sind, die die Umsetzung ihrer Anlagestrategie und Anlagepolitik entsprechend ihrer Planungen nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen auch bei einem Emissionserlös unterhalb der Investitionsschwelle möglich erscheinen lassen. Sollte sich die Emittentin trotz Unterschreiten der Investitionsschwelle gegen eine Rückabwicklung und für die Aufnahme ihrer Investitionstätigkeit entscheiden, wird sie im Vergleich zu ihren Planungen in eine entsprechend reduzierte Anzahl an Anlageobjekten und/oder zu geringeren Investitionsbeträgen je Anlageobjekt investieren (siehe Abschnitt „3.5.2 Risiko der Rückabwicklung“ auf Seite 30).

6.1.1 Kürzungsmöglichkeiten

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des

Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 500 teilbar ist. Die Entscheidung liegt im eigenen Ermessen der Geschäftsführung der Emittentin. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

6.1.2. Anlegergruppe

Die Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt, sind Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Eine Zeichnung durch professionelle Kunden und/oder geeignete Gegenparteien gemäß der §§ 67 und 68 WpHG sind jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es können nur volljährige natürliche Personen Namensschuldverschreibungen erwerben. Mit Zustimmung der Emittentin können auch Personenhandels- und Kapitalgesellschaften, rechtsfähige Stiftungen und Körperschaften Namensschuldverschreibungen erwerben. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch Ehepaare sowie sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist ausgeschlossen. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen sowie mit Erfahrungen in der Anlage in Vermögensanlagen. Der Anleger muss einen Anlagehorizont von mindestens 3 3/4 Jahren und bis zu 5 1/4 Jahren (für den Fall der Ausübung der Option zur Verlängerung der Laufzeit durch die Emittentin um insgesamt maximal bis zu 1,5 Jahren) haben. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 Prozent des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weiterer Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Abschnitt 3.2, Seite 25). Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken (siehe Abschnitt 3.1, Seite 25). Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

6.2 HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DER ANLEGER

Jeder Anleger hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- das nachrangige, mit einem qualifizierten Rangrücktritt verbundene Recht auf erfolgsabhängige Verzinsung und auf Rückzahlung der Vermögensanlage;
- das Recht zur Veräußerung oder Übertragung seiner Namensschuldverschreibungen oder zur sonstigen Verfügung darüber nach vorheriger Zustimmung der Emittentin;
- das 14-tägige Widerrufsrecht;
- Recht auf Eintragung im Anlegerregister;
- das Recht zur außerordentlichen Kündigung;
- die Pflicht zur fristgerechten Zahlung des Erwerbspreises (mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio;
- die Pflicht zum Führen eines Girokontos bei einer inländischen Bank;
- die Pflicht zur Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, bei Erwerb der Namensschuldverschreibungen aufgrund Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft;
- die Pflicht zur Mitteilung von Daten und Datenänderungen für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen.

6.2.1 Abweichende Rechte und Pflichten und Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die One Group GmbH (weitere Einzelheiten zur Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung siehe insbesondere Abschnitt 6.6.4 (Seite 54 ff.).

Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (vgl. Abschnitt 6.6.5, Seite 56) weichen vollständig von den vorgenannten Hauptmerkmalen der Anteile der Anleger ab, denn die Namensschuldverschreibungen gewähren den Anlegern Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten (vgl. nachfolgenden Abschnitt „Form und Status“). Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verfügt im Gegensatz zu den Anlegern über die folgenden wesentlichen Gesellschafterrechte:

- Recht auf quotalen Gewinnbezug, wenn die Gesellschafterversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben - insbesondere unter Beachtung des Kapitalerhaltungsgrundsatzes - die Ausschüttung von Gewinnen der Emittentin beschließt.
- Recht auf den Liquidationserlös bei Auflösung der Emittentin (Liquidation).

- Bezugsrecht im Falle einer Kapitalerhöhung der Emittentin auf neue Geschäftsanteile.
- Teilnahme- und Stimmrechte im Rahmen der Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafterversammlung hat einen gesetzlich in § 46 GmbHG zugewiesenen Aufgabenkreis (z.B. die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Ergebnisses) und ist als Organ weisungsbefugt gegenüber der Geschäftsführung der Emittentin.
- Kontrollrechte, Informations- und Auskunftsrechte gegenüber der Emittentin.
- Recht auf unverzügliche Auskunft über die Angelegenheiten der Emittentin.
- Recht auf Einsicht der Bücher und sonstigen Aufzeichnungen der Emittentin.
- Pflicht zur Leistung der auf ihren Geschäftsanteil entfallenden Stammeinlage.
- Treuepflichten gegenüber der Emittentin, d.h. sie ist verpflichtet, sich stets loyal gegenüber der Emittentin zu verhalten, die gemeinsam vereinbarten Ziele und den Gesellschaftszweck zu fördern und jeglichen Schaden von der Emittentin abzuwenden.
- Pflicht im Rahmen des durch die Satzung erlaubten Wettbewerbs die Interessen der Emittentin nicht zu verletzen.
- Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrags für den Fall, dass die Emittentin einen Insolvenztatbestand (Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit) verwirklichen sollte und zudem die Gesellschaft keinen Geschäftsführer oder Liquidator hat.
- Befreiung von Wettbewerbsbeschränkungen.

6.2.2 Form und Status

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in den Schuldverschreibungsbedingungen bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

6.2.3 Variable Verzinsung

Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten nachrangigen Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 7 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 71) ist für den Beginn der Zinsberechnung der Tag der Herabsetzung maßgeblich.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen: in der Zeichnungsphase eine Frühzeichnerverzinsung, anschließend eine laufende Verzinsung und mit Rückzahlung der Namensschuldverschreibung eine endfällige Verzinsung. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag wie folgt variabel verzinst:

a. Ab Beginn der Zeichnungsphase (§ 1 Absatz 4 Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 71)) bis zum (einschließlich) 30.06.2020 erhält der Anleger eine variable Verzinsung (die **„Frühzeichnerverzinsung“**) wie folgt:

. Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung ist jeweils
   - der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
   - vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
   - vor Abzug der Steuern sowie
   - unter Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (5,52 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) nach Maßgabe der nachfolgend (unter Buchstabe d.) dargestellten Regelung.

. Die Anleger erhalten hierdurch die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und unter teilweiser Berücksichtigung der Initialkosten vorab. Die Frühzeichnerverzinsung ist begrenzt auf maximal 4,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird nachträglich berechnet. Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung sowie für die jährliche variable Verzinsung im Jahr 2020 insgesamt nicht ausreichen sollte, um die jeweils vorgesehenen Höchstbeträge der Verzinsung an die Anleger zu leisten, wird die Bemessungsgrundlage zu 1/3 für die bis zum (einschließlich) 30.06.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf Frühzeichnerverzinsung verwendet und zu 2/3 für die vom 01.07.2020 bis zum (einschließlich) 31.12.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf jährlich variable Verzinsung.

b. Im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung erhält der Anleger ab dem (einschließlich) 01.07.2020 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73 f.)) eine jährliche variable Verzinsung (die **„jährliche variable Verzinsung“**) wie folgt:

. Bemessungsgrundlage für die jährliche variable Verzinsung ist jeweils
  - der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
  - vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
  - vor Abzug der Steuern sowie
  - unter Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (vgl. Buchstabe a.) nach Maßgabe der nachfolgend unter Buchstabe d. dargestellten Regelung.

. Die jährliche variable Verzinsung beträgt 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird jährlich nachträglich berechnet. Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung sowie für die jährliche variable Verzinsung im Jahr 2020 insgesamt nicht ausreichen sollte, um die jeweils vorgesehenen Höchstbeträge der Verzinsung an die Anleger zu leisten, wird die Bemessungsgrundlage zu 1/3 für die bis zum (einschließlich) 30.06.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf Frühzeichnerverzinsung verwendet und zu 2/3 für die vom 01.07.2020 bis zum (einschließlich) 31.12.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf jährlich variable Verzinsung.

c. Zusätzlich zur jährlichen variablen Verzinsung erhält der Anleger nach Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen Seite 73 f.) außerdem eine einmalige, endfällige variable Verzinsung (die „**endfällige variable Verzinsung**“) wie folgt:

. Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist
  - der gesamte, von Beginn der Verzinsung (§ 3 Absatz 1 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 71 f.) bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.) kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz,
  - vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
  - ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern.

. Die endfällige variable Verzinsung beträgt 50 % der Bemessungsgrundlage. Sie wird einmalig nachträglich nach Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.) berechnet.

. Bei der Betrachtung des kumulierten Gewinns der Emittentin gemäß Handelsbilanz und der sich daran bemessenden endfällig variablen Verzinsung wird die sich hierbei ggf. ergebende endfällig variable Verzinsung selbst, die für die Emittentin Zinsaufwand darstellt, nicht in Abzug gebracht.

d. Die Bemessungsgrundlage der Frühzeichnerverzinsung im Rumpfgeschäftsjahr 2019 wird ohne Berücksichtigung etwaiger bereits entstandener Initialkosten der Emittentin ermittelt. Die Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (5,52 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) für die Bemessungsgrundlagen der Frühzeichnerverzinsung und der jährlichen variablen Verzinsung erfolgt zu jeweils 2/7 für die Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 und zu 1/7 für das Geschäftsjahr 2023 zwecks einer jährlichen anteiligen Verteilung ab dem 01.01.2020, sodass diese Initialkosten über die 3,5 Jahre in der Zeit vom 01.01.2020 bis zum Ende der Grundlaufzeit zu insgesamt 100 % angerechnet werden.

Die Frühzeichnerverzinsung, die jährliche variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung werden im Folgenden gemeinsam auch die „**Verzinsung**“ oder die „**Zinsen**“ genannt.

An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Negative Zinsen werden nicht berechnet, d.h. die Verzinsung beträgt immer mindestens Null. Das bedeutet insbesondere auch, dass im Fall einer etwaigen negativen Bemessungsgrundlage bei der Berechnung der jeweiligen Zinsen kein Anspruch der Emittentin gegen die Anleger auf Rückzahlung von für Vorjahre erhaltenen Zinsen besteht. Die Emittentin hat ihren Jahresabschluss jeweils spätestens bis zum 15. Juni des Folgejahres unter Betrachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften aufzustellen. Wenn die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet, wird die Emittentin für Zwecke der Ermittlung der jährlichen variablen Verzinsung und der endfälligen variablen Verzinsung einen Zwischenabschluss auf den Zeitpunkt der Laufzeitbeendigung aufstellen.

Der Zinsanspruch auf die Frühzeichnerverzinsung (§ 3 Absatz 2.a. Schuldverschreibungsbedingungen) entsteht:

a. für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 zum Ablauf des 31.12.2019 (die „**Berechnungsperiode**“) und ist spätestens am 30.06.2020 fällig und zahlbar (der „Zinszahlungstag“) sowie
b. für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum (einschließlich) 30.06.2020 zum Ablauf des 30.06.2020 (die „**Berechnungsperiode**“), und ist spätestens am 30.06.2021 fällig und zahlbar (der „Zinszahlungstag“).

In keinem Fall wird der jeweilige Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst.

Der Zinsanspruch auf die jährliche variable Verzinsung (§ 3 Absatz 2.b. Schuldverschreibungsbedingungen) entsteht zum Ende eines jeden Geschäftsjahres (jeweils die „**Berechnungsperiode**“), erstmalig für die Zeit vom 01.07.2020 bis (einschließlich) 31.12.2020 zum Ende des Geschäftsjahres 2020, und ist spätestens am 30. Juni des Folgejahres fällig und zahlbar (jeweils der **„Zinszahlungstag“**), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungspe-

riode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. Im Fall des Laufzeitendes zum Ende der Grundlaufzeit ist die letzte jährliche variable Verzinsung für die Zeit vom 01.01.2023 bis zum Ende der Grundlaufzeit spätestens am 31.12.2023 fällig und zahlbar. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit erfolgt die letzte Zinszahlung spätestens sechs Monate nach Laufzeitende, wenn die verlängerte Laufzeit nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet.

Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 4 Absatz 2 Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73) erfolgt die letzte Zinszahlung spätestens sechs Monate nach Laufzeitende, wenn die verlängerte Laufzeit nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet.

Der Zinsanspruch auf die endfällige variable Verzinsung (§ 3 Absatz 2. c. Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 72) entsteht zum Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.) und ist zusammen mit der letzten jährlichen variablen Verzinsung fällig und zahlbar, d.h. spätestens am 31.12.2023 bzw. im Fall der Verlängerung der Laufzeit grundsätzlich spätestens sechs Monate nach Laufzeitende (der „**Zinszahlungstag**"), ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Frühere bereits unterjährig erfolgende Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Liquiditätslage der Emittentin vorgesehen, wobei die Emittentin jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet ist.

Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgejahres entsprechend („**Nachzahlungspflicht**").

Für diese nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu zehn Jahre nach Laufzeitende (vgl. § 3 Absatz 10 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 73). Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

6.2.4 Laufzeit der Vermögensanlage und Rückzahlung

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 30.06.2023 befristet (die „**Grundlaufzeit**"). Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigen Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit endet vorbehaltlich der Verlängerung mit Ablauf des 30.06.2023, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 1 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 1,5 Jahre durch Mitteilung gemäß § 11 Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 76) zu verlängern. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen (zu den Bedingungen einer solchen Kündigung siehe Abschnitt 6.9.1 auf Seite 61 f.). Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate (§ 4 Absatz 1 Nr. 14 VermVerkProspV i.V.m. § 5a VermAnlG). Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens sechs Monate nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 1 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73) unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2 Schuldverschreibungsbedingungen (der „**Rückzahlungstag**"), mithin ohne etwaige Laufzeitverlängerungen voraussichtlich unmittelbar nach dem 30.06.2023, ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Rückzahlung unterliegt dem qualifizierten Rangrücktritt. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem 30.06.2023

vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet.

Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Darüber hinaus unterliegen die Namensschuldverschreibungen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. nachstehenden Abschnitt 6.2.6 sowie § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 75).
Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Einzelheiten zur Kündigung der Namensschuldverschreibungen sind im Abschnitt 6.9 (Seite 61 f.) dargestellt.

6.2.5 Keine Nachschusspflicht

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (§ 2 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 71).

6.2.6 Qualifizierter Rangrücktritt vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen (§ 3) und auf Rückzahlung (§ 4) sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen auf Zinszahlung und Rückzahlung gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin.

Die Geltendmachung der Ansprüche auf Zinsen und Rückzahlung ist solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung gemäß § 17 InsO (Zahlungsunfähigkeit), § 18 InsO (drohende Zahlungsunfähigkeit) oder § 19 InsO (Überschuldung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde.

Wenn also die Emittentin bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen der Anleger zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung oder Rückzahlung in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein.

Zahlungen der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem - freien - Vermögen in der Lage ist.

Die nachrangigen Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren.

Auf die Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung wird nicht verzichtet. Das bedeutet, dass solche Ansprüche auch dann bestehen bleiben, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Zahlung zu einem gewissen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

Hinsichtlich der möglichen Risiken aus dem qualifiziertem Rangrücktritt wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.5.7 auf Seite 31.
Ferner wird auf die Regelungen zur Nachzahlungspflicht der Emittentin in § 3 Absatz 10 bzw. § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73 f.) verwiesen.

6.2.7 Anlegerregister, Gebühren

Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insbesondere Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „**Anlegerregister**“). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.
Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke der Namensschuldverschreibungen ein Girokonto bei einer inländischen Bank zu führen, dass auf die gesetzliche Währung der Bundesrepublik Deutschland lautet. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insbesondere Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.

Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger mit Ausnahme der nachstehenden pauschalierten Übertragungsgebühr keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 75) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bzw. Erben bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung oder Erbschaft. Soweit der Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zinsen und Rückzahlung.

6.2.8 Mitteilungen

Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.onegroup.ag) und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.

6.2.9 Belastung, Übertragbarkeit und Einschränkung der Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen

Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 75). Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr an sie leistet.

Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d. h. die Übertragung einzelner Rechte aus den Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich, insbesondere können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus den Namensschuldverschreibungen nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche.

Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist nur innerhalb der Grenzen des § 1 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 71) zulässig; d.h. unter Berücksichtigung einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000 und einer Teilbarkeit von darüberhinausgehenden Beträgen durch EUR 500 ohne Rest. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister. Es existiert weder ein Zweitmarkt für die angebotene Vermögensanlage, noch ist die Einrichtung eines solchen Zweitmarktes beabsichtigt. Die Namensschuldverschreibungen sind auch nicht an einer Börse notiert. Die Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen ist deshalb und infolge des beschriebenen Zustimmungserfordernisses durch die Emittentin, die beschriebene einzuhaltende Mindestzeichnungssumme und Stückelung und durch die Begrenzung des zum Erwerb berechtigten Personenkreises eingeschränkt (vgl. Abschnitt 3.5.3 auf Seite 30. Eine Rückgabe von Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich.

6.2.10 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen

Die Emittentin wird ihre Jahresabschlüsse nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem HGB und dem VermAnlG, offenlegen. Der Anleger hat über alle ihm bekannt gewordenen Angelegenheiten der Emittentin Stillschweigen zu bewahren.

6.3 ZAHLSTELLE, ZEICHNUNGSSTELLE UND ZEICHNUNGSFRIST

Zahlstelle i.S.d. § 4 Satz 1 Nr. 4 VermVerkProspV, die den Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Nachträge, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe bereithält und die bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger ausführt, ist die Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Weiterhin kann dieser Verkaufsprospekt im

Internet unter www.onegroup.ag heruntergeladen werden.

Als Zahlstelle leistet die Emittentin Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister jeweils angegebene Konto (§ 6 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 74). Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.
Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Der Verkaufsprospekt muss mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden (§ 9 Absatz 1 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)). Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet plangemäß am 30.06.2020, spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von 12 Monaten nach Billigung durch die BaFin gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz.

Die Emittentin kann das Angebot der Namensschuldverschreibungen durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite ihrer Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen und damit nach eigenem Ermessen der Geschäftsführung vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden, insbesondere im Fall des Erreichens des geplanten Emissionsvolumens i.H.v. EUR 50.000.000 aber auch bei Nichterreichen des geplanten Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage.

Andere Möglichkeiten, die für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögensanlage vorgesehene Frist vorzeitig zu schließen, bestehen nicht.

6.4 ZAHLUNG VON STEUERN UND HINTERLEGUNG

Die Anleger tragen sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern selbst. Die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter übernehmen die Abführung von Steuern wie folgt: Soweit die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter zur Abführung von Abzug- oder Ertragssteuern von Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszuzahlenden Betrag. Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes ist der Einbehalt der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags und ggf. Kirchensteuer gesetzlich vorgeschrieben. Die Emittentin oder eine andere Person übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Hamburg Beträge der Forderungen aus den Namensschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anlegern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn die Anleger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin.

6.5 AUFSTOCKUNG, WEITERES FREMDKAPITAL

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit über das geplante Emissionsvolumen i. H. v. EUR 50.000.000 hinaus Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben, und sie ggf. mit den bereits bestehenden Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu höchstens EUR 100.000.000 zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen besteht nicht. Ein solches Bezugsrecht ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet plangemäß am 30.06.2020, spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die **„Zeichnungsphase“**). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.

Über das Vorstehende hinaus darf die Emittentin kein weiteres Fremdkapital aufnehmen, es sei denn, es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

6.6 ANGABEN ZUR EMITTENTIN

Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage ist die ProReal Deutschland 8 GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg. Die Emittentin ist am 17.04.2019 gegründet worden. Die Laufzeit der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie begann mit ihrer Gründung.

Die Emittentin unterliegt deutschem Recht; die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist daher die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.
Die Emittentin ist eine Gesellschaft in der Rechtsform der Gesell-

schaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Sie ist am 17.06.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 157602 eingetragen worden. Das Stammkapital der Emittentin besteht aus einem GmbH-Geschäftsanteil der One Group GmbH. Es beträgt EUR 25.000 und ist vollständig eingezahlt.

Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ist in Kapitel 11 (Seite 82) vollständig wiedergegeben (im Folgenden der „**Gesellschaftsvertrag**"). Der Gesellschaftsvertrag weicht hinsichtlich der Verfügungsmöglichkeit der Gesellschafter über ihre Geschäftsanteile (Zustimmungserfordernis in § 4 Gesellschaftsvertrag, Seite 82) sowie hinsichtlich der Befreiung der Gesellschafter von gesellschaftsvertraglichen Wettbewerbsbeschränkungen (§ 7 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag Seite 82) von den gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung ab. Darüber hinaus weicht der Gesellschaftsvertrag der Emittentin nicht von den gesetzlichen Regelungen ab.
Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein Konzernunternehmen der ISARIA Wohnbau AG, München (weitere Informationen auf Seite 40 in Abschnitt 5.1 „ISARIA Wohnbau AG", Kapitel 5. „Beschreibung der Unternehmensgruppe/Leistungsbilanz"). Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 108645). Die One Group GmbH ist die Gründungsgesellschafterin der Emittentin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen (§ 4 Satz 1 Nr. 1a VermVerkProspV).

In Bezug auf die Emittentin sind bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 VermAnlG ausgegeben worden (§ 6 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV). Die Emittentin ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien (§ 6 Satz 2 und Satz 3 VermVerkProspV).

6.6.1 Angaben über die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die Investition in Immobilienprojekte (siehe insbesondere Abschnitt 2.2 „Gegenstand der Vermögensanlage/wirtschaftliches Konzept" Seite 10). Darüber hinaus existieren keine weiteren wichtigen Tätigkeitsbereiche der Emittentin.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 17.06.2019 einen Vertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 17.06.2019 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 17.06.2019 einen Dienstleistungsvertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung geschlossen. Die Emittentin hat mit der HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH am 17.06.2019 einen Vertrag über die Anlegerverwaltung abgeschlossen.

Die wesentlichen Inhalte der vorgenannten Verträge sind in Abschnitt 8. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner" (Seite 66 ff.) beschrieben. Ohne die auf Basis der vorgenannten Verträge bezogenen Dienstleistungen würde die Emittentin nicht über die erforderlichen finanziellen, organisatorischen, personellen und fachlichen Ressourcen verfügen, um ihre Geschäftstätigkeit in der geplanten Weise durchzuführen. Die genannten Verträge sind daher für den Aufbau des künftigen Geschäfts der Emittentin derart wesentlich, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von diesen Verträgen abhängig ist (§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV). Darüber hinaus ist die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können (§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV). Es bestehen keine laufenden Investitionen (§ 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV). Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden (§ 8 Absatz 2 VermVerkProspV).

6.6.2 Finanzzahlen der Emittentin gemäß § 15 VermVerkProspV (Prognose)

Die Emittentin ist vor weniger als 18 Monaten gegründet worden und hat weder Jahresabschluss noch Lagebericht nach § 24 VermAnlG erstellt. Die Emittentin hat daher im Verkaufsprospekt eine Eröffnungsbilanz sowie eine Zwischenübersicht abgebildet. Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das laufende Geschäftsjahr und die folgenden Geschäftsjahre sowie die Planzahlen sind nachfolgend dargestellt.

Eröffnungsbilanz zum 17.04.2019

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		I. gezeichnetes Kapital	25.000,00
1. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	25.000,00		
	25.000,00		25.000,00

Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz der Emittentin: Die Eröffnungsbilanz zum 17.04.2019 zeigt das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 25.000 welches eingefordert und noch ausstehend war.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 17.04.2019 zum 30.09.2019

1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-215,00
b) verschiedene betriebliche Kosten	-1.918,31
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1,16-
3. Ergebnis nach Steuern	-2.134,47
4. Jahresfehlbetrag	-2.134,47

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung: Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 17.04.2019 zum 30.09.2019 zeigt die in diesem Zeitraum entstandenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Emittentin ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Zwischenbilanz zum 30.09.2019

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		I. gezeichnetes Kapital	25.000,00
1. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00	II: Jahresfehlbetrag	2.134,47-
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinsituten und Schecks	23.510,92	B. Verbindlichkeiten	
		1. aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	645,39
	23.510,92		23.510,92

Erläuterungen zur Zwischenbilanz der Emittentin: Die Zwischenbilanz der Emittentin zum 30.09.2019 zeigt als Aktiva die nach Begleichung der Kosten bis zum Stichtag 30.09.2019 verbleibende Liquidität der Emittentin. Als Passiva zeigt die Bilanz das um den Jahresfehlbetrag geminderte Eigenkapital, sowie die Rückstellung und Verbindlichkeiten der Emittentin.

Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage (Prognose)	EUR 31.12.2019	EUR 31.12.2020	EUR 31.12.2021	EUR 31.12.2022	EUR 31.12.2023
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
Finanzanlagen	10.506.740	47.245.000	47.245.000	47.245.000	0
B. Umlaufvermögen					
Guthaben bei Kreditinstituten	5.359.561	1.899.796	2.714.635	3.312.620	25.000
	15.866.301	49.144.796	49.959.635	50.557.620	25.000
Vermögenslage (Prognose)	**EUR 31.12.2019**	**EUR 31.12.2020**	**EUR 31.12.2021**	**EUR 31.12.2022**	**EUR 31.12.2023**
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Bilanzgewinn	-919.699	-1.630.204	-815.365	-217.380	0
B. Nachrangige Namensschuldverschreibungen	16.650.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	0
C. Verbindlichkeiten aus Namensschuldverschreibungen (Zinsen)	111.000	750.000	750.000	750.000	0
	15.866.301	49.144.796	49.959.635	50.557.620	25.000

Finanzlage (Prognose)	EUR 17.04.2019 - 31.12.2019	EUR 01.01.2020 - 31.12.2020	EUR 01.01.2021- 31.12.2021	EUR 01.01.2022- 31.12.2022	EUR 01.01.2023- 31.12.2023
1. Zinseinnahmen / Erträge aus Beteiligungen	130.092	3.767.364	4.677.255	4.677.255	2.338.628
2. Laufende Verwaltungskosten	-15.281	-421.953	-775.247	-788.372	-432.656
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-87.169	-290.899	-188.591
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	114.811	3.345.411	3.814.839	3.597.984	1.717.380
4. Ausgabe und Rückzahlung von Darlehen / Beteiligungen	-10.506.740	-36.738.260	0	0	47.245.000
5. Investitionsabhängige Kosten	-1.506.260	-3.001.500	0	0	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-12.013.000	-39.739.760	0	0	47.245.000
6. Einzahlung aus und Rückzahlungen von Namensschuldverschreibungen	16.650.000	33.350.000	0	0	-50.000.000
7. Einzahlung des Agios	582.750	1.167.250	0	0	0
8. Einzahlungen gezeichnetes Kapital	25.000	0	0	0	0
9. Zinsen auf Namensschuldverschreibungen	0	-1.582.667	-3.000.000	-3.000.000	-2.250.000
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	17.257.750	32.934.583	-3.000.000	-3.000.000	-52.250.000
Cash-Flow	**5.359.561**	**-3.459.765**	**814.839**	**597.984**	**-3.287.620**
Liquide Mittel zum 01.01.	0	5.359.561	1.899.796	2.714.635	3.312.620
Liquide Mittel zum 31.12.	5.359.561	1.899.796	2.714.635	3.312.620	25.000
Ertragslage (Prognose)	EUR 17.04.2019 - 31.12.2019	EUR 01.01.2020 - 31.12.2020	EUR 01.01.2021- 31.12.2021	EUR 01.01.2022- 31.12.2022	EUR 01.01.2023- 31.12.2023
1. Sonstige betriebliche Erträge	582.750	1.167.250	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.521.541	-3.423.453	-775.247	-788.372	-432.656
3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens / Erträge aus Beteiligungen	130.092	3.767.364	4.677.255	4.677.255	2.338.628
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-111.000	-2.221.667	-3.000.000	-3.000.000	-1.500.000
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	-87.169	-290.899	-188.591
6. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-919.699	-710.505	814.839	597.984	217.380

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Prognose)

Die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterstellt, dass planmäßig Einzahlungen von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50.000.000 zzgl. Agio erfolgen. Für die Investitionen in Immobilienprojekte steht der Nettoemissionserlös (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin", Seite 13) zur Verfügung. Somit werden planmäßig in der Investitionsphase sukzessive Investitionen in Höhe von EUR 47.245.000 getätigt. Die weiteren wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge sind den Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Abschnitt 2.12.1 auf den Seiten 21 bis 23 zu entnehmen.

PLANZAHLEN DER EMITTENTIN (PROGNOSE) in EUR	2019	2020	2021	2022	2023
Investitionen	**10.506.740**	**36.738.260**	0	0	0
Umsatzerlöse / Zinserträge / Beteiligungserträge	130.092	3.767.364	4.677.255	4.677.255	2.338.628
Produktion	0	0	0	0	0
Handelsrechtliches Ergebnis	-919.699	**-710.505**	**814.839**	**597.984**	**217.380**

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Planzahlen

Unter den Investitionen sind ausschließlich die Investitionen in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen oder Finanzierungsverträgen dargestellt. Diese beinhalten nicht die vermögensanlagenabhängigen Kosten. Die Emittentin plant, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zur Investition in Immobilienprojekte innerhalb der Parameter der Investitionsplanung der Emittentin zu verwenden. Somit werden planmäßig im Geschäftsjahr 2019 und 2020 Vereinbarungen über Investitionen

in Immobilienprojekte von insgesamt EUR 47.245.000 getätigt und ausgezahlt. Aus den getätigten Investitionen in Immobilienprojekte erzielt die Emittentin planmäßig beginnend mit dem Geschäftsjahr 2019 Einnahmen, die hier unter der Position „Umsätze/Zinserträge/ Beteiligungserträge“ dargestellt sind. Die Emittentin wird nicht produzierend tätig sein und keine Umsatzerlöse erzielen. Die Zinserträge bzw. Beteiligungserträge und das handelsrechtliche Ergebnis ergeben sich aus der prognostizierten Ertragslage der Emittentin (vgl. „Ertragslage“ auf Seite 22). Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen und Investitionen steht der Emittentin über die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen plangemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung, die Zinszahlungen an den Anleger entsprechend der Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu bedienen sowie die Rückzahlung zu leisten. Mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2019, dem Jahr der Gründung, sowie dem Geschäftsjahr 2020, welche durch die einmaligen Emissionskosten geprägt sind, werden planmäßig Jahresüberschüsse erwirtschaftet. Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage unverändert bleiben. Die Emittentin agiert in Deutschland auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in definierten Metropolregionen und deutschen Großstädten. Die Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll aus den Einnahmen der Emittentin aus den ausgereichten Finanzierungsverträgen und Beteiligungen an Immobilienprojekten sowie deren Rückzahlung erfolgen. Die Nachfrage nach solchen Finanzierungsmodellen sowie die Konditionen, zu denen die Emittentin die jeweiligen Finanzierungen und Beteiligungen im Bereich der Immobilienprojekte eingehen wird, werden insbesondere auch von den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen, sowohl allgemeinen als auch projektspezifischen Marktbedingungen abhängig sein. Steigt beispielsweise die Nachfrage an Projektfinanzierungen für Immobilienprojekte, kann die Emittentin möglicherweise bessere Konditionen für sich durchsetzen. Stagniert oder sinkt jedoch die Nachfrage an Immobilienprojekten, kann die Emittentin möglicherweise nur schlechtere Konditionen als prognostiziert vereinbaren (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.4.5 auf Seite 29). Veränderungen der Marktbedingungen können die Emittentin unmittelbar über die Konditionen der Finanzierungen und Beteiligungen aber auch mittelbar über die Bonität ihrer jeweiligen Finanzierungsnehmer und Beteiligungen beeinträchtigen.

6.6.3 Weitere Angaben über die Anlageobjekte der Emittentin

Eigentum oder andere dingliche Berechtigungen am Anlageobjekt

Den nach § 3 VermVerkProspV (Anbieterin und Prospektverantwortliche, die ProReal Deutschland 8 GmbH), § 7 VermVerkProspV (Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die One Group GmbH) und § 12 VermVerkProspV (Mittelverwendungskontrolleur, die CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, und Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Bernhard Bucher und Malte Thies) zu nennenden Personen stand oder steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kein Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben zu. Auch steht diesen vorgenannten Personen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV).

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen. Eine etwaige Aufnahme einer weiteren Fremdfinanzierung ist lediglich gestattet, sofern es sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern handelt und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Darüber hinaus ist es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, Angaben zu machen über nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte der Emittentin sowie der 2. und späterer Ordnung (§ 9 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts

Die Anlageobjekte der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Finanzierung der Immobilien, die (mittelbar) Gegenstand der Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte sind, also die Anlageobjekte 2. oder späterer Ordnung der Emittentin, ggf. Fremdfinanzierungen insbesondere bei finanzierenden Banken aufgenommen werden können. Hierbei ist es möglich, dass sich die finanzierenden Banken ggf. dingliche Besicherungen in Bezug auf diese Immobilien einräumen lassen werden. Bei solchen dinglichen Besicherungen kann es sich insbesondere um Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen handeln.

Soweit wie vorstehend beschrieben ggf. weitere Fremdfinanzierungen in Bezug auf die Immobilien aufgenommen werden sollten, ist es möglich, dass die Finanzierungsgeber (insbesondere finanzierende Banken) das Einräumen rechtlicher Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, zur Bedingung für die Finanzierungsvergabe machen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, d.h. der Anlageobjekte 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, d.h. der Anlageobjekte 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel (§ 9 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV).

Behördliche Genehmigungen

In Bezug auf Immobilienprojekte, in welche die Emittentin zu investieren beabsichtigt, sind i.d.R. behördliche Genehmigungen erforderlich, insbesondere baubehördliche Genehmigungen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen (sog. **„Blindpool"**). Es können daher keine konkreten Angaben gemacht werden, welche behördlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, d.h. den Anlageobjekten 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, voraussichtlich erforderlich sein werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine behördlichen Genehmigungen vor und sind von der Emittentin nicht beantragt (§ 9 Absatz 2 Nr. 5 VermVerkProspV).

Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 17.06.2019 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen und mit der One Group GmbH jeweils am 17.06.2019 einen Dienstleistungsvertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen sowie die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Emittentin keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen (§ 9 Absatz 2 Nr. 6 VermVerkProspV).

Bewertungsgutachten

Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, gibt es kein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte. Daher ist es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, Angaben in Bezug auf den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte, d.h. den Anlageobjekten 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis (§ 9 Absatz 2 Nr. 7 VermVerkProspV) zu machen.

Lieferungen oder Leistungen durch Personen i.S.v. §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV

Die Emittentin als nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und zugleich Prospektverantwortliche emittiert die angebotene Vermögensanlage. Sie erbringt keine Lieferungen und Leistungen.
Die nach § 7 VermVerkProspV als Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zu nennende One Group GmbH erbringt durch die Konzeption sowie die laufende Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung Lieferungen und Leistungen. Die nach § 12 VermVerkProspV als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin zu nennenden Bernhard Bucher und Malte Thies erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin sowie zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche und der Geschäftsführung der mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragten One Group GmbH sowie im Rahmen der Geschäftsführung der mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragten One Consulting GmbH jeweils Lieferungen und Leistungen. Der nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mittelverwendungskontrolleur CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erbringt mit den formalen Prüfungsleistungen, ob der Abschluss von Investitionsverträgen und Auszahlungen der Emittentin hierauf dem Investitions- und Finanzierungsplan sowie den Investitionskriterien der Emittentin entsprechen, Lieferungen und Leistungen. Die nach § 12 VermVerkProspV als Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs zu nennenden Thies Goßmann, Christian Harms, Jan Bernhardt, Ralf Krüger, Dr. Christian Reiß, Stefan Bethge, Thomas Krause und Torben Schaaf erbringen im Rahmen der Geschäftsführung des mit den formalen Prüfungsleistungen beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs jeweils Lieferungen und Leistungen.

Darüber hinaus werden von den nach § 3 VermVerkProspV (Emittentin als Anbieterin und Prospektverantwortliche), § 7 VermVerk ProspV (Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) und § 12 VermVerkProspV (Mittelverwendungskontrolleur, Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs und Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin) zu nennenden Personen keine Lieferungen und Leistungen erbracht (§ 9 Absatz 2 Nr. 8 VermVerkProspV).

Angestrebte Fremdkapitalquote und Hebeleffekte

Die Emittentin darf kein weiteres Fremdkapital aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital dar. Die angestrebte Fremdkapitalquote beträgt gemäß Finanzierungsplan (Seite 13) unter Berücksichtigung der angebotenen Namensschuldverschreibungen 99,95 %.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist für die Emittentin und ihre Gesellschafter mit einem sog. **„Hebeleffekt"** verbunden. Dieser wirkt sich dahingehend aus, dass Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin in Prozent durch die Aufnahme von Fremdkapital

höher ausfallen können, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital wären. Dieser **„positive Hebeleffekt“** führt dazu, dass höhere Geschäftsüberschüsse als prognostiziert zu überproportional höheren Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin führen können.

Die Fremdkapitalgeber werden unabhängig von etwaigen Geschäftsüberschüssen der Emittentin auf die jeweiligen Zins- und Rückzahlungen bestehen. Für den Fall von niedrigeren Geschäftsüberschüssen als prognostiziert würde dieser **„negative Hebeleffekt“** zu überproportional niedrigeren Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin führen können. Das Vorstehende gilt entsprechend auch auf Ebene der Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin). Hier können ebenfalls positive und negative Hebeleffekte die Geschäftsüberschüsse der Immobilienprojekte positiv und negativ beeinflussen und sich anschließend über die Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant (Anlageobjekte 1. Ordnung), entsprechend positiv oder negativ auf das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken.

Sonstige Personen i.S.v. § 12 Abs. 6 VermVerkProspV

Personen, die nicht in den Kreis der nach der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben existieren nicht.

6.6.4 Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Gründungsgesellschafterin ist zugleich die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie ist zudem die einzige Gesellschafterin der Emittentin.

Der Gesamtbetrag des von der Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (nachfolgend auch nur **„One Group GmbH“**) insgesamt gezeichneten und eingezahlten Stammkapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt EUR 25.000. Bei der Einlage der One Group GmbH handelt es sich um einen GmbH-Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag in Höhe von EUR 25.000.

Der One Group GmbH stehen die folgenden Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, zu:
Ihr steht aus ihrer Beteiligung i.H.v. EUR 25.000 ein Recht auf Gewinnausschüttungen zu. Unter Berücksichtigung der in der Prognoseberechnung unterstellten Annahmen beträgt die Beteiligung am Gewinn und Verlust (kumuliert) über die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis einschließlich 30.06.2023 EUR 0,00.

Der One Group GmbH steht aus dem mit der Emittentin geschlossenen Konzeptionsvertrag (vgl. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ Abschnitt 8.1. auf Seite 66) für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen eine Vergütung in Höhe von 0,50 % des von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und beträgt unter der Voraussetzung einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000 zzgl. 3,5 % Agio EUR 250.000. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 50.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 100.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 500.000.
Der One Group GmbH stehen aus dem mit der Emittentin geschlossenem Vertrag über die Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ Abschnitt 8.2. auf Seite 66) unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 30.06.2023 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000 zzgl. 3,5 % Agio Gesamtbezüge in Höhe von insgesamt EUR 1.781.557 zu. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 50.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 100.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 3.563.114. Die One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist (vgl. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ Abschnitt 8.4. auf Seite 68).

Die One Consulting GmbH erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 5 % des Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahlten Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Unter der Voraussetzung einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000 zzgl. 3,5 % Agio beträgt die Vergütung somit EUR 4.250.000, die der One Group GmbH indirekt zusteht. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 50.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 100.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 8.500.000. Der Gesamtbetrag aller Vergütungen über die geplante Laufzeit der Vermögensanlage, die der One Group GmbH insgesamt sowohl direkt als auch indirekt zustehen, beträgt somit EUR 6.281.557 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 50.000.000 hinaus auf insge-

samt bis zu EUR 100.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 12.563.114. Darüber hinaus stehen der One Group GmbH keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die One Group GmbH ist eine juristische Person mit Sitz und Ort der Geschäftsleitung in Deutschland, für die kein Führungszeugnis erstellt wird. Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), liegen dementsprechend nicht vor.

Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar sind, liegen für die One Group GmbH nicht vor (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 VermVerkProspV).

Über das Vermögen der One Group GmbH wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die One Group GmbH war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 a) und b) VermVerkProspV).

Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend die One Group GmbH (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 VermVerkProspV).

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind (§ 7 Absatz 2 Nr. 1 VermVerkProspV).

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen (§ 7 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV).
Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist und damit im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt.

Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen (§ 7 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

Die One Group GmbH ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an den folgenden Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Real Estate GmbH i.L. (100 %),
- One Komplementär GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Residential 1 GmbH (100 %),
- One Project Development AIF 4 GmbH (100 %),
- One Project Development GmbH (100 %),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH i.L. (100 % über die One Project Development GmbH),
- One Group Objekt Herbartstraße 23 GmbH i.L. (100 % über die One Project Development GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (0 % über die One Komplementär 2 GmbH),
- ProReal Deutschland 5 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 6 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 7 GmbH (100 %),
- ProReal Private 1 GmbH (100 %),
- ProReal Private 2 GmbH (100 %),
- ProReal Certum GmbH (100 %),
- ProReal Plus GmbH (100 %).

Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 7 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV).

Die One Group GmbH ist in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen (§ 7 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 und 2 VermVerkProspV).

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die One Group GmbH ist nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen (§ 7 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

Die One Group GmbH ist nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 7 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV).

Die One Group GmbH ist in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, noch stellt sie der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt sie der Emittentin Fremdkapital (§ 7 Absatz 4 Nr. 1 und 2 VermVerkProspV). Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die One Group GmbH ist mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt. Darüber hinaus erbringt sie keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte (§ 7 Absatz 4 Nr. 3 VermVerkProspV).

6.6.5 Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- Recht auf quotalen Gewinnbezug, wenn die Gesellschafterversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben - insbesondere unter Beachtung des Kapitalerhaltungsgrundsatzes - die Ausschüttung von Gewinnen der Emittentin beschließt.
- Recht auf den Liquidationserlös bei Auflösung der Emittentin (Liquidation).
- Bezugsrecht im Falle einer Kapitalerhöhung der Emittentin auf neue Geschäftsanteile.
- Teilnahme- und Stimmrechte im Rahmen der Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafterversammlung hat einen gesetzlich in § 46 GmbHG zugewiesenen Aufgabenkreis (z.B. die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Ergebnisses) und ist als Organ weisungsbefugt gegenüber der Geschäftsführung der Emittentin.
- Kontrollrechte, Informations- und Auskunftsrechte gegenüber der Emittentin.
- Recht auf unverzügliche Auskunft über die Angelegenheiten der Emittentin.
- Recht auf Einsicht der Bücher und sonstigen Aufzeichnungen der Emittentin.
- Pflicht zur Leistung der auf ihren Geschäftsanteil entfallenden Stammeinlage.
- Treuepflichten gegenüber der Emittentin, d. h. sie ist verpflichtet, sich stets loyal gegenüber der Emittentin zu verhalten, die gemeinsam vereinbarten Ziele und den Gesellschaftszweck zu fördern und jeglichen Schaden von der Emittentin abzuwenden.
- Pflicht im Rahmen des durch die Satzung erlaubten Wettbewerbs die Interessen der Emittentin nicht zu verletzen.
- Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrags für den Fall, dass die Emittentin einen Insolvenztatbestand (Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit) verwirklichen sollte und zudem die Gesellschaft keinen Geschäftsführer oder Liquidator hat.
- Befreiung von Wettbewerbsbeschränkungen.

6.6.6 Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche

Die nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche ProReal Deutschland 8 GmbH sind Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies (Geschäftsanschrift jeweils: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg) als Geschäftsführer. Gemäß der allgemeinen Vertretungsregelung der Gesellschaft wird die Emittentin durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alle Geschäftsführer sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es existiert keine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche beim Führen der Geschäfte der Emittentin (§ 12 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Group GmbH, die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist. Es existieren keine Aufsichtsgremien, Beiräte oder ein Vorstand der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortlichen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche stehen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und keine sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art im Zusammenhang mit der Vermögensanlage zu (§ 12 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 6 VermVerkProspV). Dem Geschäftsführer Malte Thies stehen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, ggf. Provisionen und Nebenleistungen jeder Art von der One Group GmbH zu, die sich nicht auf

die Vermögensanlage beziehen. Dem Geschäftsführer Bernhard Bucher stehen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, ggf. Provisionen und Nebenleistungen jeder Art von der Isaria Wohnbau AG zu, die sich nicht auf die Vermögensanlage beziehen.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), die im jeweiligen Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche jeweils nicht (§ 12 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche sind Deutsche. Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche nicht (§ 12 Absatz 1 Nr. 4 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde (§ 12 Absatz 1 Nr. 5 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin haben bisher weder eine Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen beantragt, noch wurde eine solche durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) aufgehoben. Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche (§ 12 Absatz 1 Nr. 6 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies nicht für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist (§ 12 Absatz 2 Nr. 1 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind nicht für ein Unternehmen tätig, das der Emittentin Fremdkapital gibt (§ 12 Absatz 2 Nr. 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).
Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist, und zugleich Geschäftsführer der One Group GmbH, die mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt ist. Darüber hinaus sind sie nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen (§ 12 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher ist als Geschäftsführer für folgende Gesellschaften tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

- One Group GmbH,
- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Real Estate GmbH i.L. (100 %),
- One Komplementär GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Residential 1 GmbH (100 %),
- One Project Development AIF 4 GmbH (100 %),
- One Project Development GmbH (100 %),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH i.L. (100 % über die One Project Development GmbH),
- One Group Objekt Herbartstraße 23 GmbH i.L. (100 % über die One Project Development GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die

One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (0 % über die One Komplementär 2 GmbH),
- ProReal Deutschland 5 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 6 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 7 GmbH (100 %),
- ProReal Private 1 GmbH (100 %),
- ProReal Private 2 GmbH (100 %),
- ProReal Certum GmbH (100 %),
- ProReal Plus GmbH (100 %).

Als Geschäftsführer der vorbezeichneten Gesellschaften leitet Bernhard Bucher diese Unternehmen und übernimmt jeweils die Geschäftsführung als gesetzlicher Vertreter. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.
Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Malte Thies ist als Geschäftsführer für folgende Gesellschaften tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:
- One Group GmbH,
- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Real Estate GmbH i.L. (100 %),
- One Komplementär GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Residential 1 GmbH (100 %),
- One Project Development AIF 4 GmbH (100 %),
- One Project Development GmbH (100 %),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH i.L. (100 % über die One Project Development GmbH),
- One Group Objekt Herbartstraße 23 GmbH i.L. (100 % über die One Project Development GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (0 % über die One Komplementär 2 GmbH),
- ProReal Deutschland 5 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 6 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 7 GmbH (100 %),
- ProReal Private 1 GmbH (100 %),
- ProReal Private 2 GmbH (100 %),
- ProReal Certum GmbH (100 %),
- ProReal Plus GmbH (100 %).

Als Geschäftsführer der vorbezeichneten Gesellschaften leitet Malte Thies diese Unternehmen und übernimmt jeweils die Geschäftsführung als gesetzlicher Vertreter. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Malte Thies nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 12 Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut sind. Sie sind auch nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben (§ 12 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 und 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).
Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen (§ 12 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 12 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen der Emittentin auch kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses (§ 12 Absatz 4 Nr. 1 und 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin sowie zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche und im Rahmen der Geschäftsführung der mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragten One Group GmbH sowie im Rahmen der Geschäftsführung der mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragten One Consulting GmbH jeweils Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung

oder Herstellung der Anlageobjekte. Darüber hinaus erbringen die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher und Malte Thies zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte (§ 12 Absatz 4 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

6.7 ANGABEN ZUM MITTELVERWENDUNGSKONTROLLEUR

Die Emittentin hat am 17.06.2019 mit der CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (der „Mittelverwendungskontrolleur") mit Sitz und Geschäftsanschrift Hermannstraße 46, 20095 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 123302, einen Vermögensanlagen-Kontrollvertrag („Mittelverwendungskontrollvertrag") abgeschlossen, welcher neben der Mittelverwendungskontrolle zahlreiche weitere umfangreiche Kontrollhandlungen vorsieht. Der Mittelverwendungskontrollvertrag ist im Abschnitt 10. dieses Verkaufsprospekts (Seite 77 ff.) vollständig wiedergegeben. Er bildet die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs.

Die Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs sind im Abschnitt „8.5 Mittelverwendungskontrollvertrag" auf Seite 68 ff. beschrieben. Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs sind nachfolgend dargestellt. Einzelheiten können dem abgedruckten Vertrag entnommen werden.

Die wesentlichen Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs:

a. Pflicht zur Eigentumsüberprüfung bzgl. der unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin);
b. Pflicht zur Kontrolle des Anlegerregisters, der Jahresergebnisse der Emittentin und der Zins- und Rückzahlungen an die Anleger;
c. Pflicht zur Überwachung der Zahlungsströme der Emittentin;
d. Pflicht zur Kontrolle, ob bei Veräußerungen eines unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsvertrags der Emittentin (Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin) der jeweilige Gegenwert der Emittentin innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird;
e. Pflicht zur Freigabe von Verfügungen über die von Anlegern eingezahlten Mittel, über die Erlöse aus Veräußerungen der unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge der Emittentin (die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin) und über deren Rückzahlungen (im Falle von Finanzierungen), sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen; im Fall der Beteiligung an und/oder unmittelbaren Finanzierung von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur Investitionen in immobilienhaltende Gesellschaften bzw. Immobilienprojektgesellschaften tätigen, ist der Mittelverwendungskontrolleur verpflichtet, die Erfüllung der Anforderungen betreffend jede Investitionsstufe zu prüfen;
f. Pflicht zur Prüfung bestimmter Geschäfte (Aufnahme von Krediten, Belastung eines Investitionsgegenstandes 1. Ordnung und Verfügung über einen Investitionsgegenstand 1. Ordnung), ob diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen;
g. Pflicht zur Prüfung aller Zahlungen von Vergütungen und Aufwendungsersatz an ein Unternehmen der One Group-Unternehmensgruppe sowie an die mit der Anlegerverwaltung beauftragte Dienstleisterin, ob diese nicht gegen die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen sowie in Einklang mit den entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarungen und Rechnungen sowie den diesbezüglichen Angaben im Verkaufsprospekt stehen;
h. Pflicht zum kalenderjährlichen Erstellen eines Kurzberichts über die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten;
i. Pflicht zur Einhaltung von Datenschutz und Vertraulichkeit;
j. Pflicht zur Sicherstellung von Verschwiegenheits- bzw. Geheimhaltungsverpflichtungen von unterbeauftragten Dritten, Pflicht zum Vertretenmüssen für Verschulden der beauftragten Dritten wie eigenes Verschulden sowie Pflichten zur Übermittlung von Informationen an die Emittentin über die Beauftragung von Dritten;

Die wesentliche Rechte des Mittelverwendungskontrolleurs

a. Recht auf rechtzeitigen Erhalt aller Informationen aus der Sphäre der Emittentin, die bei Beginn der Wahrnehmung der Pflichten und danach kontinuierlich zur Erfüllung der Aufgaben benötigt werden;
b. Recht auf unbeschränkten Zugang zu den Büchern der Emittentin (z.B. durch Besuche in ihren Geschäftsräumen), um Nachforschungen zum Wohlverhalten der Emittentin anzustellen und die Qualität der übermittelten Informationen bewerten zu können;
c. Recht auf Bedienung der Dienste Dritter zur Erfüllung der Aufgaben;
d. Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund;
e. Recht auf ein Honorar und Aufwendungsersatz.

Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 30.06.2023) beträgt plangemäß EUR 126.146 (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Darüber hinaus stehen dem Mittelverwendungskontrolleur keine weiteren Vergütungen zu. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können, liegen nicht vor.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind: Thies Goßmann, Christian Harms, Jan Bernhardt, Ralf Krüger, Dr. Christian Reiß, Stefan Bethge, Thomas Krause und Torben Schaaf (Geschäftsanschrift: jeweils Hermannstraße 46, 20095 Hamburg). Es existiert keine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs beim Führen der Geschäfte des Mittelverwendungskontrolleurs.

Es existieren keine Vorstände, Aufsichtsgremien oder Beiräte des Mittelverwendungskontrolleurs.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs partizipieren an der Vergütung des Mittelverwendungskontrolleurs. Diese Partizipation an der Vergütung kann nicht auf die vorliegende Vermögenanlage heruntergerechnet werden. Darüber hinaus stehen den Mitgliedern der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und keine sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art im Zusammenhang mit der Vermögensanlage, zu.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs nicht.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind Deutsche. Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs nicht.

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend der Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind oder der Emittentin Fremdkapital geben.

Dem Mittelverwendungskontrolleur obliegt auf Grundlage des Mittelverwendungskontrollvertrages u.a. die Kontrolle der Verwendung der Erlöse aus der Emission der Namensschuldverschreibungen, insbesondere ob der Abschluss von Investitionsverträgen und Zahlungen der Emittentin hierauf den Investitionskriterien der Emittentin entspricht (siehe Abschnitt 10. **„Mittelverwendungskontrollvertrag“** Seite 77 ff.). Durch diese Überprüfung erbringt der Mittelverwendungskontrolleur folglich Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Anlageobjekte. Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind daher durch ihre Geschäftsführungstätigkeit für den Mittelverwendungskontrolleur für ein Unternehmen tätig, das im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut sind oder der Emittentin Fremdkapital geben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs Jan Bernhardt, Christian Harms, Ralf Krüger, Dr. Christian Reiß, Thies Großmann und Stefan Bethge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zu den folgenden Beteiligungsquoten unmittelbare Gesellschafter des Mittelverwendungskontrolleurs: Jan Bernhardt zu 22,5 %, Christian Harms zu 22,5 %, Ralf Krüger zu 22,5 %, Dr. Christian Reiß zu 22,5 %, Thies Großmann zu 5,0 %, Stefan Bethge zu 5,0 %.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs Jan Bernhardt, Christian Harms, Ralf Krüger, Dr. Christian

Reiß, Thies Großmann und Stefan Bethge sind daher an einem Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar beteiligt, das im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs Jan Bernhardt, Christian Harms, Ralf Krüger, Dr. Christian Reiß, Thies Großmann und Stefan Bethge nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs Thomas Krause und Torben Schaaf sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Mittelverwendungskontrolleurs erbringen in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

6.8 KEINE GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGE

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen. Deshalb können die Angaben nach den §§ 5 bis 13 VermVerkProspV über derartige Personen oder Gesellschaften nicht gemacht werden (§ 14 VermVerkProspV).

6.9 BEENDIGUNG DER VERMÖGENSANLAGE

6.9.1 Möglichkeit, Bedingungen und Folgen der vorzeitigen Beendigung der Vermögensanlage durch Kündigung der Namensschuldverschreibungen

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger.

Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurück zu zahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist eine Rückzahlung unmittelbar nach erfolgter Kündigung vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu einer solchen unmittelbaren Rückzahlung vor Ablauf der vorgenannten Frist von sechs Monaten verpflichtet.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt. Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insbesondere, wenn:

a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils vorbehaltlich des Eintritts einer Nachzahlungspflicht (§ 3 Absatz 5 (Seite 73) bzw. § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 73 f.)) nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt; oder
b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fortdauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fortdauert; oder
d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.

Die gekündigten Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten.

6.9.2 Ausschluss eines Anlegers

Möglichkeiten zum Ausschluss eines Anlegers bestehen nicht.

6.9.3 Tod eines Anlegers

Im Falle des Versterbens eines Anlegers werden die Namensschuldverschreibungen mit dessen Erben fortgesetzt. Im Hinblick auf die Umschreibung im Anlegerregister sind die Erben gemäß § 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 75) verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr zu entrichten.

6.10 UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE GROUP und deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der ISARIA Wohnbau AG als alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen.

Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/oder außerhalb der ONE GROUP auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insbesondere die Herren Bernhard Bucher und Malte Thies, die innerhalb der ONE GROUP eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insbesondere auch bei Vertragspartnern der Emittentin.

So sind Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt. Im Konzern der ISARIA Wohnbau AG werden Interessenkonflikte von der Compliance-Richtlinie abgedeckt.

Mögliche Folgen von Interessenkonflikten sind in Kapitel 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.6.7 auf Seite 33 beschrieben.

6.11 KEIN TREUHÄNDER UND TREUHANDVERTRAG

Es existiert kein Treuhänder. Ein Treuhandvertrag besteht daher ebenfalls nicht.

7. STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption dargestellt. Die Entscheidung für diese Vermögensanlage sollte auf der Gesamtkonzeption der Vermögensanlage beruhen. Steuerliche Faktoren sollten nicht ausschlaggebend für die Entscheidung sein. Die Erläuterungen beschränken sich auf die für die Anleger wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

Wichtiger Hinweis

Die nachstehenden steuerlichen Erläuterungen beruhen auf Rechtsstand, der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes. Das geltende Steuerrecht, die Rechtsprechung und/oder die Verwaltungsauffassung können sich weiterentwickeln oder ändern. Dies kann zu einer anderen steuerrechtlichen Qualifikation des Erwerbs, des Haltens sowie einer etwaigen Übertragung der Namensschuldverschreibungen führen. Anlegern (Erwerbern von Namensschuldverschreibungen) wird vor Erwerb der Namensschuldverschreibungen dringend empfohlen, sich im Hinblick auf ihre individuelle steuerliche Situation und die steuerlichen Konsequenzen eines etwaigen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch einen qualifizierten Berater steuerlich beraten zu lassen. Die nachfolgenden, allgemeinen steuerlichen Erläuterungen können eine solche individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen.

7.1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen der folgenden Darstellung über die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Anlegern ausschließlich um natürliche Personen handelt, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegen, die nicht kirchensteuerpflichtig sind, ihre Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen halten und die den Erwerb der Namensschuldverschreibungen ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren.

Soweit die Namensschuldverschreibungen von Personen erworben und gehalten werden, die diese Annahmen nicht erfüllen, können sich andere als die im Folgenden beschriebenen Steuerfolgen ergeben bzw. die Steuerfolgen ggf. nicht eintreten.

Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, sodass auch eine Erhöhung der steuerlichen Belastung eintreten kann. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Emittentin und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Folgen wird nicht übernommen. Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.7 auf Seite 33 f. verwiesen.

Zudem ist zu beachten, dass in dieser Darstellung individuelle anlegerbezogene Kriterien nicht berücksichtigt werden können.

Die Ausführungen erheben auch keinen Anspruch auf eine vollständige und abschließende Darstellung der steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger. Es wird allen an der Zeichnung interessierten Personen empfohlen, sich vor einer Zeichnung von Namensschuldverschreibungen über die individuellen steuerlichen Auswirkungen eines Erwerbs der Vermögensanlage mit ihrem steuerlichen Berater abzustimmen. Die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Grundlagen können weder die individuellen Umstände der Anleger berücksichtigen noch eine Abstimmung mit bzw. Beratung durch einen steuerlichen Berater ersetzen.

7.1.1 Besteuerung der Namensschuldverschreibungen

Besteuerung der laufenden Zinsen

Zinsen, die ein privater Anleger bezieht, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf, also insgesamt 26,375 %, und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer ist die Einkommensteuer des privaten Anlegers hinsichtlich der Zinsen grundsätzlich abgegolten (sog. Abgeltungsteuer). Bemessungsgrundlage für die Abgeltungsteuer sind die ausgezahlten Zinsen ohne jeglichen Abzug. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist nicht zulässig (Bruttobesteuerung). Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder durch die Finanzverwaltung noch durch den Bundesfinanzhof geklärt, ob die variablen Zinsen, die die Anleger erhalten, wegen der Vereinbarung eines variablen Zinssatzes als Einnahmen vergleichbar einem partiarischen Darlehen (§ 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG) oder als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) zu qualifizieren sind. Nach Auffassung der Emittentin handelt es sich um Einkünfte aus § 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG, sodass die Emittentin bzw. die auszahlende Stelle (inländisches Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut) zum Einbehalt der Steuern verpflichtet ist.

Private Anleger können unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere wenn sie eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder einen Freistellungsauftrag vorlegen und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft wurde, ihre Zinsen ohne Abzug von Kapitalertragsteuer vereinnahmen. In diesem Fall müssen sie diesen Freistellungsauftrag spätestens eine Woche vor der jeweiligen Zinszahlung der Emittentin bzw. der Zahlstelle vorlegen.

Der einzelne private Anleger unterliegt mit seinen gesamten Kapitaleinkünften, abzüglich des Sparerpauschbetrags i. H. v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der Abgeltungsteuer. Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig. In besonderen Fällen - wenn z. B. der persönliche Einkommensteuersatz des privaten Anlegers unter 25 % liegt - besteht gem. § 32d Absatz 6 EStG für den privaten Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen („Günstigerprüfung").

Der Antrag auf Günstigerprüfung kann bei der persönlichen Einkommensteuererklärung für den jeweiligen Veranlagungszeitraum nur einheitlich für alle Kapitalerträge des Anlegers gestellt werden. Die tatsächlichen Werbungskosten sind nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch in diesen Fällen nicht zu berücksichtigen.

Verluste aus Kapitalvermögen (ohne Verluste aus Aktiengeschäften) dürfen nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich bzw. eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten oder mit Verlusten aus Aktiengeschäften ist nicht möglich.

Die Kirchensteuer auf Kapitalerträge wird von den sog. Abzugsverpflichteten (z. B. den Kreditinstituten bzw. der Emittentin) automatisch einbehalten. Dazu fragt der Abzugsverpflichtete unter Verwendung der Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Kirchensteuerabzugsmerkmale des jeweiligen Anlegers ab und führt die auf Basis dieser Abzugsmerkmale ermittelte Kirchensteuer an die steuererhebenden Religionsgemeinschaften ab. Zur Durchführung dieser Abfrage sind die Anleger verpflichtet, ihre Identifikationsnummer mitzuteilen. Sofern die Kirchensteuer nicht vom Abzugsverpflichteten einbehalten werden soll, muss er der Übermittlung seiner Kirchensteuermerkmale gegenüber dem BZSt widersprechen (Sperrvermerk). Die Erklärung des Widerspruchs muss der Anleger auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck bei dem BZSt einreichen oder elektronisch über das BZStOnline-Portal übermitteln („Sperrvermerkserklärung"). Der Vordruck steht auf der Internetseite www.formulare-bfinv.de unter dem Stichwort „Kirchensteuer" bereit. In diesem Fall ist der Anleger verpflichtet, die Kirchensteuer selbstständig von dem für ihn zuständigen Finanzamt im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung erheben zu lassen.

Besteuerung bei Veräußerung

Bei privaten Anlegern unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer (§ 20 Absatz 2 Nr. 4 oder Nr. 7 EStG). Es findet auch diesbezüglich die Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,375 % ggf. zzgl. Kirchensteuer Anwendung.
Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten für die Namensschuldverschreibungen sowie den Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung und der Anschaffung stehen.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen eines Jahres (also der Zinsen und eines möglichen Veräußerungsgewinns) ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die Besteuerung erfolgt unabhängig von der Haltedauer. Negative Kapitaleinnahmen (z.B. gezahlte Stückzinsen) und Verluste aus Kapitalvermögen (z.B. Veräußerungsverluste) sind grundsätzlich nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen des laufenden bzw. der folgenden Jahre verrechenbar. Eine Verrechnung von Veräußerungsgewinnen mit Verlusten aus Aktiengeschäften ist nicht möglich.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen aus Veräußerungsgewinnen sind von den Anlegern im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung zu erklären und zu versteuern.

7.2 WEITERE STEUERARTEN

7.2.1 Umsatzsteuer

Der Erwerb, das Halten, die Zinszahlungen sowie die Veräußerung der Namensschuldverschreibungen unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

7.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen durch Tod des Anlegers sowie die Schenkung der Namensschuldverschreibungen unterliegen der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zum Zeitpunkt der Vermögensübernahme in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort haben oder deutscher Staatsangehöriger ist und weitere Voraussetzungen vorliegen.

Bei den Namensschuldverschreibungen handelt es sich um Fremdkapital. Diese sind mit dem Nennwert der Schuldverschreibungen zu bewerten (§ 12 BewG).

Ob eventuelle steuerliche Vergünstigungen bei Schenkung oder Erbschaft von Betriebsvermögen auch für die Namensschuldverschreibungen - obwohl sie wie Fremdkapital behandelt werden - in Betracht kommen, sollte durch ihren Steuerberater abschließend geprüft werden. Denn im Falle einer unentgeltlichen Übertragung

hängen die Auswirkungen auf die Erbschaft- oder Schenkungsteuer entscheidend von den individuellen Gegebenheiten der an der Übertragung beteiligten Personen ab.

Die Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Wert des gesamten übertragenen Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser und der Höhe des für den Beschenkten bzw. Erben anzuwendenden Freibetrags. Bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer werden persönliche Freibeträge berücksichtigt, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richten (§ 16 ErbStG). Die Freibeträge betragen gegenwärtig bspw. EUR 500.000 für Ehegatten, EUR 400.000 für Kinder und EUR 200.000 für Enkelkinder. Die Höhe des Steuersatzes ist von der persönlichen Steuerklasse abhängig, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Erwerbs bemisst (§ 19, § 15 ErbStG). Die Steuersätze betragen gegenwärtig zwischen 7 % und 50 %.

8. WESENTLICHE VERTRÄGE UND VERTRAGSPARTNER

8.1 KONZEPTIONSVERTRAG

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 17.06.2019 einen Konzeptionsvertrag geschlossen.

Firma:	One Group GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 108645
Tag der ersten Eintragung:	02.03.2009
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	430.000 EUR
Gesellschafter:	ISARIA Wohnbau AG, München
Geschäftsführung:	Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck, Malte Thies, Halstenbek
Unternehmensgegenstand:	Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung von unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen jeglicher Art sowie die Erbringung von diversen Dienstleistungen gegenüber den Beteiligungen (z.B. Buchhaltung, Personal, Rechnungswesen).

Auf der Grundlage des Konzeptionsvertrags hat die One Group GmbH die Konzeption und Prospektierung der von der Emittentin emittierten Namensschuldverschreibungen übernommen. Gegenstand der Tätigkeit sind insbesondere die Strukturierung der Vermögensanlage und der damit verbundenen Vertragsverhältnisse (soweit erforderlich unter Einbindung von Rechts- und Steuer- und sonstigen Beratern) sowie die Erstellung des Verkaufsprospekts (einschließlich Satz, Druck etc.) auf der Grundlage der von der Emittentin zur Verfügung zu stellenden Informationen und Daten.

Für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen erhält die One Group GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,50 % des von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Schuldverschreibungskapitals. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird sukzessive entsprechend dem Einzahlungsstand des Emissionskapitals fällig.

Der Vertrag endet mit der Schließung der Emission des Beteiligungsangebotes. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

8.2 VERTRAG ÜBER LAUFENDE ADMINISTRATION UND GESCHÄFTSBESORGUNG

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 17.06.2019 einen Vertrag über die Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung geschlossen.

Firma: One Group GmbH (Details siehe 8.1)

Die One Group GmbH erhält von der Emittentin für die laufenden Administrationstätigkeiten und Geschäftsbesorgung ab dem 01.07.2020 eine Vergütung in Höhe von 1,172 % des Schuldverschreibungskapitals p.a. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und erhöht sich beginnend mit dem Jahr 2022 jährlich um 2,0 %.

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

8.3 VERTRAG ÜBER DIE ANLEGERVERWALTUNG

Die Emittentin (Auftraggeber) hat die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg (im Folgenden auch die „Anlegerverwalterin“) mit Vertrag vom 17.06.2019 mit administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anlegerverwaltung mit Bezug auf die von der Emittentin angebotenen Namensschuldverschreibungen beauftragt.

Firma:	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Geschäftsanschrift:	20457 Hamburg, Bei dem Neuen Krahn 2
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 99317
Tag der ersten Eintragung:	24.11.2006
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	Dr. Dirk Baldeweg, Buss Capital Holding GmbH & Co. KG, Stefan Krueger, alle geschäftsansässig in Hamburg
Geschäftsführung:	Stefan Krueger, Hamburg
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die treuhänderische Verwaltung von Kommanditeinlagen in geschlossenen Anlagefonds sowie die Beratung

und das Controlling dieser Fonds-Gesellschaften sowie das treuhänderische Halten von Beteiligungen an Kommanditgesellschaften.

Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH übernimmt die Tätigkeit der Anlegerverwaltung neben den im Unternehmensgegenstand genannten Tätigkeiten. Gegenstand des Vertrages sind insbesondere folgende Leistungen:

- Verwaltung der relevanten persönlichen Daten der Anleger und deren Vertragsdaten in Form von Kopien oder Originalen der Unterlagen und Speicherung in der Verwaltungsdatenbank des Auftragnehmers;
- Prüfung der eingehenden Vertragsunterlagen auf Vollständigkeit; fehlende Unterlagen/Daten werden beim Auftraggeber angefordert;
- Annahme (im Rahmen der Vollmacht gemäß diesem Vertrag) und Bestätigung der Verträge an die Anleger;
- Anforderung und Überwachung der Einzahlungen der Anleger;
- Zusendung von wöchentlichen Anlegerlisten mit den für die Überwachung der Einzahlungen und Widerrufsfristen erforderlichen Daten an den Auftraggeber;
- Vorbereitung der Auszahlung von Zinsen an die Anleger nach Vorgabe der Berechnungsgrundlage durch den Auftraggeber ggf. unter Berücksichtigung von Freistellungsaufträgen/NV-Bescheinigungen und Steuerabzügen inkl. Anschreiben an die Anleger; dabei werden die Steuerabzugsbeträge an den Steuerberater des Auftraggebers oder den Auftraggeber zur Abgabe der Steuererklärung und Abführung der Steuern an das Finanzamt übermittelt; die Auszahlung an die Anleger erfolgt ggf. über ein noch einzurichtendes Bankkonto des Auftraggebers, über das dem Auftragnehmer zu diesen Zwecken die Verfügungsberechtigung erteilt wird;
- Vornahme des Abrufes der Kirchenzugehörigkeit der Anleger und Meldung der Freistellungsbeträge an das Bundeszentralamt für Steuern, sofern dies erforderlich ist;
- Vorbereitung und Versand von Steuerbescheinigungen auf Basis der durchgeführten Auszahlungen und vorliegenden steuerlichen Informationen an die Anleger; dies erfolgt jeweils im Anschluss an die Auszahlung der Zinsen an die Anleger;
- Vorbereitung der Rückzahlungen von Namensschuldverschreibungen an die Anleger inkl. Anschreiben an die Anleger; dies erfolgt ggf. über ein noch einzurichtendes Bankkonto des Auftraggebers, über das dem Auftragnehmer zu diesen Zwecken die Verfügungsberechtigung erteilt wird;
- Bearbeitung von Übertragungen (Austritte, Erbfälle, Schenkungen und Verkäufe);
- Ausdrücklich ausgeschlossen ist jegliche Form der steuerlichen und/oder rechtlichen Beratung des Auftraggebers oder der Anleger; dies gilt insbesondere auch für eine Beratung der Anleger hinsichtlich ihrer Freistellungsaufträge;
- Die Kommunikation mit den Anlegern erfolgt durch den Auftragnehmer auf dessen Briefpapier und im Auftrag des Auftraggebers.

Die Anlegerverwalterin ist nicht berechtigt, im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben rechtswirksam Erklärungen im Namen des Auftraggebers abzugeben oder Handlungen mit Wirkung für und gegen den Auftraggeber vorzunehmen, soweit sich diese nicht aus diesem Vertrag selbst ergeben. Im Außenverhältnis und insbesondere gegenüber den Anlegern des Auftraggebers tritt die Anlegerverwalterin nur als Verwalter auf. Die Anlegerverwalterin kommuniziert mit den Anlegern im eigenen Namen, aber im Auftrag des Auftraggebers.

Die Anlegerverwalterin erhält eine laufende Vergütung. Die laufende Vergütung nach Schließung der Zeichnungsphase erfolgt vierteljährlich und richtet sich nach der durch die Anlegerverwalterin verwalteten Höhe der ursprünglichen Schuldverschreibungsbeträge der Anleger an den Auftraggeber. Sie beträgt 0,20 % p.a. der Höhe der zum Ende eines jeweiligen Kalenderquartals verwalteten Schuldverschreibungsbeträge, mindestens jedoch EUR 5.000 im Jahr. Die laufende Vergütung wird jeweils zum Quartalsende abgerechnet und ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Endet der Vertrag unterjährig, so hat die Anlegerverwalterin einen Anspruch auf die anteilige laufende Vergütung pro rata temporis je angefangenen Monat. Zusätzlich zu der laufenden Vergütung erhält die Anlegerverwalterin für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Übertragung von Verträgen der Anleger (Verkauf, Schenkung, Erbschaft) eine Vergütung in Höhe von EUR 150,00 von der Emittentin. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen hat diese EUR 150,00 gemäß § 8 Absatz 1 i.V.m. § 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen (vgl. Seite 75) an die Emittentin zu entrichten. Sämtliche vorgenannt geschuldeten Vergütungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit diese gesetzlich geschuldet ist.

Die Haftung der Anlegerverwalterin sowie ihrer Erfüllungsgehilfen ist grundsätzlich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

Die Vertragslaufzeit beträgt ein Jahr und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn der Vertrag nicht von einer Partei mit einer Frist von sechs Monaten vor Vertragsende gekündigt wird. Der Vertrag endet jedoch anteilig spätestens mit der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen und abschließenden Zinszahlung an die Anleger. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

8.4 VERTRIEBSVEREINBARUNG

Mit Vertrag vom 17.06.2019 wurde die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte exklusiv von der Emittentin damit beauftragt, ein von Anlegern zu zeichnendes Schuldverschreibungskapital von bis zu 100.000.000 EUR zzgl. 3,5 % Agio einzuwerben.

Firma:	One Consulting GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 119678
Tag der ersten Eintragung:	07.09.2011
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	One Group GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck, Malte Thies, Halstenbek, Dennis Gaidosch, Hemdingen
Unternehmensgegenstand:	Fremdkapitalvermittlung (gekürzt)

Die One Consulting GmbH wird als selbstständiger Unternehmer im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig und übernimmt es, Anleger zu vermitteln. Die One Consulting GmbH ist berechtigt, sich zum Zwecke der Platzierung des Vermögensanlage Dritter (Vertriebspartner) zu bedienen und/oder die Platzierung ganz oder teilweise auf Vertriebspartner zu übertragen und zu diesem Zweck entsprechende Vereinbarungen mit Vertriebspartnern zu schließen. Vertragsbeziehungen bestehen in diesem Falle nur zwischen der One Consulting GmbH und ihren jeweiligen Vertriebspartnern, die für die von ihnen vermittelten Namensschuldverschreibungen eine Vergütung ausschließlich von der One Consulting GmbH erhalten.

Die One Consulting GmbH erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 5 % des Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahlten Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird 14 Tage nach Anspruchsentstehung zur Zahlung fällig, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

a. Annahme der Zeichnungserklärung des Anlegers durch die Anlegerverwaltung;
b. Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers, ohne dass der Anleger seine Willenserklärung widerrufen hat;
c. Einzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungskapitals sowie des Agios durch den Anleger.

Der Vertrag endet mit der Schließung des Angebots. Während der Laufzeit ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund wird hierdurch nicht berührt.

8.5 MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG

Die Emittentin hat am 17.06.2019 mit der CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (der „Mittelverwendungskontrolleur“) mit Sitz und Geschäftsanschrift Hermannstraße 46, 20095 Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 123302, einen Vermögensanlagen-Kontrollvertrag („Mittelverwendungskontrollvertrag“) abgeschlossen, welcher neben der Mittelverwendungskontrolle zahlreiche weitere umfangreiche Kontrollhandlungen vorsieht. Der Mittelverwendungskontrollvertrag ist im Abschnitt 10. dieses Verkaufsprospekts (Seite 77 ff.) vollständig wiedergegeben. Er bildet die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs.

Der Mittelverwendungskontrolleur übernimmt die folgenden Aufgaben:

a. Eigentumsüberprüfung bzgl. der unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin);
b. Kontrolle des Anlegerregisters, der Jahresergebnisse der Emittentin und der Zins- und Rückzahlungen an die Anleger;
c. Überwachung der Zahlungsströme der Emittentin;
d. Kontrolle, ob bei Veräußerungen eines unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsvertrags der Emittentin (Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin) der jeweilige Gegenwert der Emittentin innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird;
e. Freigabe von Verfügungen über die von Anlegern eingezahlten Mittel, über die Erlöse aus Veräußerungen der unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge der Emittentin (die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin) und über deren Rückzahlungen (im Falle von Finanzierungen), sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen;
f. Prüfung bestimmter Geschäfte, ob diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen;
g. Prüfung aller Zahlungen von Vergütungen und Aufwendungsersatz an ein Unternehmen der One Group-Unternehmensgruppe sowie an die mit der Anlegerverwaltung beauftragte Dienstleisterin, ob diese nicht gegen die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen sowie in Einklang mit den entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarungen und Rechnungen sowie den diesbezüglichen Angaben im Verkaufsprospekt stehen.

Der Mittelverwendungskontrolleur erstellt außerdem kalenderjährlich einen Kurzbericht über die Ergebnisse seiner Kontrolltätigkeiten, der der Emittentin spätestens vier Wochen nachdem der Mittelverwendungskontrolleur der Jahresabschlussprüfungsbericht der Emittentin für das jeweilige Berichtsjahr vorgelegt wurde, zu übergeben ist. Der Mittelverwendungskontrolleur hat der Emittentin rechtzeitig alle Informationen aus seiner Sphäre zu übermitteln,

die diese zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt. Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur rechtzeitig alle Informationen aus seiner Sphäre zu übermitteln, die diese bei Beginn der Wahrnehmung seiner Pflichten und danach kontinuierlich zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt. Hinsichtlich der Informationen bzw. der Unterlagen findet § 320 HGB (Vorlagepflicht, Auskunftsrecht) sinngemäß Anwendung. Soweit einzelne Informationen bzw. Unterlagen in Einzelfällen nicht erteilt bzw. vorgelegt werden können, ist dies dem Mittelverwendungskontrolleur plausibel zu begründen. Die Emittentin hat außerdem jederzeit sicherzustellen, dass der Mittelverwendungskontrolleur in die Lage versetzt wird, Nachforschungen zum Wohlverhalten der Emittentin anzustellen und die Qualität der an den Mittelverwendungskontrolleur übermittelten Informationen zu bewerten. Insbesondere gewährt die Emittentin dem Mittelverwendungskontrolleur unbeschränkten Zugang (z.B. durch Besuche in ihren Geschäftsräumen) zu ihren Büchern.

Die zwischen den Parteien im Rahmen des Vertragsverhältnisses ausgetauschten - auch sensiblen - Informationen und Daten können ganz oder teilweise elektronisch gespeichert, ausgewertet und per Fax und/oder im Internet bzw. im jeweiligen Intranet der Parteien per E-Mail in unsignierter, unverschlüsselter Form übermittelt werden. Diese Regelung kann von jeder Partei jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, ebenso kann jede Partei den Einsatz von Signatur- oder Verschlüsselungsverfahren fordern. Zum Zwecke der Erfüllung der Informationspflichten nach den Art. 13 und 14 DSGVO haben sich die Parteien gegenseitig über die jeweilige Datenverarbeitung informiert. Die Parteien verpflichten sich zu einer ordnungsgemäßen Aufzeichnung dieser Informationen und Daten. Ferner haben sie sich zur gegenseitigen Vertraulichkeit verpflichtet.

Gelangt der Mittelverwendungskontrolleur zur Auffassung, dass von ihm zu überprüfende Sachverhalte nicht den geltenden Rechtsvorschriften oder den Regelungen der Schuldverschreibungsbedingungen entsprechen, unterrichtet er die Emittentin entsprechend und fordert sie auf, zeitnah Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist gemäß folgenden Eskalationsstufen vorzugehen, wobei die jeweils nächste Stufe immer dann eingeschaltet wird, sofern auf einer Stufe innerhalb von 3 Büroarbeitstagen (ohne Sa.) keine gemeinsame Lösung bzw. keine Einigung über das weitere Vorgehen erzielt werden kann:

a. Versuch der Klärung des Sachverhalts auf Ebene der von den Parteien spätestens mit Prospektveröffentlichung zu benennenden - ggf. auch externen- Fachverantwortlichen;
b. Einschaltung der jeweiligen Geschäftsleitung zur Klärung des Sachverhalts;
c. Aufforderung an die Geschäftsführung der Emittentin, die Anleger über den strittigen Sachverhalt zu informieren;
d. Ausschließlich bei gravierend missbräuchlicher Verwendung der von Anlegern eingezahlten Mittel: Information der BaFin über den Sachverhalt.

Die Emittentin und der Mittelverwendungskontrolleur dürfen sich zur Erfüllung seiner Aufgaben unter Beachtung der einschlägigen Regelungen der Mithilfe Dritter bedienen. Sie übermitteln sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig Einzelheiten zu Dritten, die sie mit der Ausführung von Aufgaben, die durch diesen Vertrag tangiert werden, beauftragen. Auf Anforderung wird die jeweilige Partei Informationen darüber zur Verfügung stellen, nach welchen Kriterien diese Dritten ausgewählt wurden und wie deren Tätigkeit überwacht wird.

Für den Ersteinrichtungsaufwand bis zur Prospektveröffentlichung erhält der Mittelverwendungskontrolleur ein einmaliges pauschales Honorar i.H.v. EUR 4.000. Es ist fällig 2 Wochen nach Prospektveröffentlichung, spätestens jedoch am Ende des vierten Kalendermonats der Tätigkeit.
Ab Prospektveröffentlichung bis zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen („Rückzahlungstag“) erhält der Mittelverwendungskontrolleur ein laufendes, ggf. zeitanteiliges, jährliches Honorar i.H.v. 0,05% der zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres von Anlegern gezeichneten nominellen Schuldverschreibungsbeträge, mindestens jedoch EUR 18.000 p.a. Das Honorar erhöht sich ab dem dritten Kalenderjahr der Tätigkeit um 2% p.a. Es ist in vier angemessenen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines Kalenderjahres fällig. Die Schlussabrechnung erfolgt jeweils zum 31.12., wobei evtl. entstehende Nachzahlungen oder Erstattungen zum 15.01. fällig werden.
Für die ausstehenden Arbeiten ab dem Rückzahlungstrag bis zum Ende des Vertrags gem. § 11 Abs. 1 erhält der Mittelverwendungskontrolleur ein einmaliges pauschales Honorar i.H.v. EUR 9.000. Es ist fällig 3 Monate nach dem Rückzahlungstrag, spätestens jedoch 2 Wochen nach Ende des Vertrags gem. § 11 Abs. 1. Alle Honorare des Mittelverwendungskontrolleurs erhöhen sich um die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Dem Mittelverwendungskontrolleur werden außerdem Vergütungen evtl. Gutachter, Sachverständiger, etc. ersetzt, soweit der Mittelverwendungskontrolleur gemäß dem Mittelverwendungskontrollvertrag zu deren Beauftragung berechtigt war.

Der Mittelverwendungskontrollvertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung durch die Parteien. Er endet ohne weitere Erklärung

- vier Wochen nachdem dem Mittelverwendungskontrolleur der Jahresabschlussprüfungsbericht der Emittentin für das Jahr, in das das Laufzeitende gem. den Schuldverschreibungsbedingungen gefallen ist, vorgelegt wurde, und
- alle Zinsansprüche der Anleger befriedigt worden sind, und
- die Rückzahlung der Schuldverschreibungen an die Anleger erfolgt ist.

Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist für beide Parteien ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien jeweils unberührt. Wichtige Gründe

liegen u.a. vor, wenn die Emission ohne vorherige Zuteilung einer Schuldverschreibung abgebrochen wurde oder wenn eine vorzeitige vollständige Rückabwicklung der Emission vorgenommen wurde.

Für die Durchführung der Tätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs und seiner Verantwortlichkeit auch gegenüber Dritten gelten die vom IDW herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 („AAWW"), welche Bestandteile des Mittelverwendungskontrollvertrags sind.
Der Mittelverwendungskontrolleur haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anlegern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist, nicht für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit des von der Emittentin erstellten Verkaufsprospekts und nicht für den Erfolg der Vermögensanlage. Er haftet stattdessen ausschließlich bei Verletzungen seiner in diesem Vertrag festgelegten Pflichten.
Gemäß den AAWW ist die Haftung des Mittelverwendungskontrolleur für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auf EUR 4 Mio. beschränkt. Leiten mehrere Anspruchsteller Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Mittelverwendungskontrolleurs her, gilt dieser Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.
Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann die CORDES TREUHAND nur bis zur Höhe von insgesamt EUR 5 Mio. in Anspruch genommen werden.
Ist neben dem fahrlässigen Verhalten des Mittelverwendungskontrolleurs zugleich ein Verhalten eines anderen für einen Schaden ursächlich, so haftet der Mittelverwendungskontrolleur anteilig in Höhe seines Verursachungsbeitrages. Dies gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die vorgenannten Begrenzungen der Höhe nach bleiben unberührt.

Der Mittelverwendungskontrolleur handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig. Die Beauftragung des Mittelverwendungskontrolleurs begründet ausschließlich ein Rechtsverhältnis zwischen der Emittentin und dem Mittelverwendungskontrolleur. Ein Rechtsverhältnis zwischen dem Mittelverwendungskontrolleur und den Anlegern, die eine Schuldverschreibung der Emittentin übernehmen, wird mit der Beauftragung des Mittelverwendungskontrolleurs nicht begründet, insbesondere stellt der Mittelverwendungskontrollvertrag keinen Vertrag mit Schutzwirkungen für die Anleger dar, aus dem diese Ansprüche direkt gegen den Mittelverwendungskontrolleur geltend machen können.

Der Mittelverwendungskontrollvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

9. BEDINGUNGEN FÜR DIE NACHRANGIGEN NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Im Folgenden werden die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) wiedergegeben. Diese Bedingungen sind für die gesamte Dauer des Bestehens der Namensschuldverschreibungen für beide Vertragspartner - die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, als Schuldnerin der Namensschuldverschreibungen einerseits sowie die Anleger als Inhaber der Namensschuldverschreibungen andererseits - verbindlich festgelegt und nicht einseitig veränderbar.

§ 1 Emissionsvolumen, Zeichnung, Erwerbspreis, Einzahlung

1. Die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg (im Folgenden auch die „**Emittentin**“ genannt), begibt aufgrund des Beschlusses ihrer Gesellschafter vom 27.05.2019 nachrangige Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000 (in Worten: Euro fünfzig Millionen). Die Emittentin behält sich eine etwaige Aufstockung der Namensschuldverschreibungen auch während des Zeichnungsverfahrens vor (§ 12, Seite 76).

   Der Mindestbetrag, der als Gesamtsumme der Nennbeträge aller Inhaber von Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch die „Anleger“) erreicht werden soll, beträgt EUR 10.000.000 („Investitionsschwelle“). Die Höhe des Emissionsvolumens wird also voraussichtlich zwischen EUR 10.000.000 und maximal EUR 50.0000.000 liegen, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung.
2. Die Emittentin verpflichtet sich, den Emissionserlös aus dem Angebot dieser Namensschuldverschreibungen ausschließlich entsprechend der diesen Schuldverschreibungsbedingungen als Anlage 1 beigefügten Investitionskriterien (die „**Investitionskriterien**“) zu verwenden.
3. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500 teilbar sein. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.
4. Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die „**Zeichnungsphase**“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend verkürzen. Die Emittentin behält sich ferner vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.
5. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu erheben.
6. Die Anleger haben die Zahlung ihres „**Erwerbspreises**“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Deutschland 8 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank AG
IBAN:	DE77 2105 0000 1001 4137 64
BIC:	HSHNDEHH
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRD8“

   Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.
7. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 500 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.
8. Sollte die unter Absatz 1 beschriebene Investitionsschwelle (EUR 10.000.000) nicht erreicht werden, kann die Emittentin in Ihrem freien Ermessen entscheiden, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen nicht zustande kommt und rückabgewickelt wird. Der Anleger erhält dann den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio (Absätze 5 und 6) zurück, jedoch erhalten die Anleger im Fall der Rückabwicklung keine variable Verzinsung gemäß § 3.

§ 2 Form, Status, Nachschusspflicht

1. Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in diesen Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen bestimmten Rechte zu.
2. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt.
3. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insb. auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.
4. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.

§ 3 Variable Verzinsung

1. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Er-

werbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio (§ 1 Absatz 5), auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung (§ 1 Absatz 6) durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 7 ist für den Beginn der Zinsberechnung an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio der Tag der Herabsetzung maßgeblich.

2. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag wie folgt variabel verzinst, wobei der qualifizierte Rangrücktritt gemäß § 9 zu beachten sind:

a. Ab Beginn der Zeichnungsphase (§ 1 Absatz 4) bis zum (einschließlich) 30.06.2020 erhält der Anleger eine variable Verzinsung (die „Frühzeichnerverzinsung“) wie folgt:

. Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung ist jeweils

- der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
- vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
- vor Abzug der Steuern sowie
- unter Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (5,52 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) nach Maßgabe der nachfolgend in Absatz 2 d. dargestellten Regelung.
- Die Anleger erhalten hierdurch die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und unter teilweiser Berücksichtigung der Initialkosten vorab. Die Frühzeichnerverzinsung ist begrenzt auf maximal 4,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird nachträglich berechnet. Frühere bereits unterjährig erfolgende Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger sind vorgesehen (Absatz 11). Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung sowie für die jährliche variable Verzinsung (Absatz 2.b.) im Jahr 2020 insgesamt nicht ausreichen sollte, um die jeweils vorgesehenen Höchstbeträge der Verzinsung an die Anleger zu leisten, wird die Bemessungsgrundlage zu 1/3 für die bis zum (einschließlich) 30.06.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf Frühzeichnerverzinsung verwendet und zu 2/3 für die vom 01.07.2020 bis zum (einschließlich) 31.12.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf jährlich variable Verzinsung.

b. Im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung erhält der Anleger ab dem (einschließlich) 01.07.2020 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4) eine jährliche variable Verzinsung (die „jährliche variable Verzinsung“) wie folgt:

. Bemessungsgrundlage für die jährliche variable Verzinsung ist jeweils

- der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
- vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
- vor Abzug der Steuern sowie
- unter Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (vgl. Buchstabe a.) nach Maßgabe der nachfolgend in Absatz 2 d. dargestellten Regelung.
- Die jährliche variable Verzinsung beträgt 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird jährlich nachträglich berechnet. Frühere bereits unterjährig erfolgende Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger sind vorgesehen (Absatz 11). Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung (Absatz 2.a.) sowie für die jährliche variable Verzinsung im Jahr 2020 insgesamt nicht ausreichen sollte, um die jeweils vorgesehenen Höchstbeträge der Verzinsung an die Anleger zu leisten, wird die Bemessungsgrundlage zu 1/3 für die bis zum (einschließlich) 30.06.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf Frühzeichnerverzinsung verwendet und zu 2/3 für die vom 01.07.2020 bis zum (einschließlich) 31.12.2020 entstandenen Zinsansprüche der Anleger auf jährlich variable Verzinsung.

c. Zusätzlich zur jährlichen variablen Verzinsung erhält der Anleger nach Ende der Laufzeit (§ 4) außerdem eine einmalige, endfällige variable Verzinsung (die „endfällige variable Verzinsung“) wie folgt:

. Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist

- der gesamte, von Beginn der Verzinsung (Absatz 1) bis zum Ende der Laufzeit (§ 4) kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz,
- vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
- ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern.

. Die endfällige variable Verzinsung beträgt 50,00 % der Bemessungsgrundlage. Sie wird einmalig nachträglich nach Ende der Laufzeit (§ 4) berechnet.

d. Die Bemessungsgrundlage der Frühzeichnerverzinsung im Rumpfgeschäftsjahr 2019 wird ohne Berücksichtigung etwaiger bereits entstandener Initialkosten der Emittentin ermittelt. Die Berücksichtigung der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (5,52 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) für die Bemessungsgrundlagen der Frühzeichnerverzinsung und der jährlichen variablen Verzinsung erfolgt zu jeweils 2/7 für die Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 und zu 1/7 für das Geschäftsjahr 2023 zwecks einer jährlichen anteiligen Verteilung ab dem 01.01.2020, sodass diese Initialkosten über die 3,5 Jahre in der Zeit vom 01.01.2020 bis zum Ende der Grundlaufzeit (§ 4 Absatz 1) zu insgesamt 100 % angerechnet werden.

. Die Frühzeichnerverzinsung, die jährliche variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung werden im Folgenden gemeinsam auch die „**Verzinsung**“ oder die „**Zinsen**“ genannt.

3. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Negative Zinsen werden nicht berechnet, d.h. die Verzinsung beträgt immer mindestens Null. Das bedeutet insb. auch, dass im Fall einer etwaigen negativen Bemessungsgrundlage bei der Berechnung der jeweiligen Zinsen kein Anspruch der Emittentin gegen die Anleger auf Rückzahlung von für Vorjahre erhaltenen Zinsen besteht.

4. Die Emittentin hat ihren Jahresabschluss jeweils bis zum 15. Juni des

Folgejahres unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften aufzustellen. Wenn die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (§ 4) nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet, wird die Emittentin für Zwecke der Ermittlung der jährlichen variablen Verzinsung (Absatz 2.b.) und der endfälligen variablen Verzinsung (Absatz 2.c.) einen Zwischenabschluss auf den Zeitpunkt der Laufzeitbeendigung aufstellen.

5. Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
6. Der Zinsanspruch auf die Frühzeichnerverzinsung (Absatz 2.a.) entsteht:
   a. für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 zum Ablauf des 31.12.2019 (die „**Berechnungsperiode**“) und ist spätestens am 30.06.2020 fällig und zahlbar (der „Zinszahlungstag“) sowie
   b. für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum (einschließlich) 30.06.2020 zum Ablauf des 30.06.2020 (die „**Berechnungsperiode**“) und ist spätestens am 30.06.2021 fällig und zahlbar (der „Zinszahlungstag“).

   In keinem Fall wird der jeweilige Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst.
7. Der Zinsanspruch auf die jährliche variable Verzinsung (Absatz 2.b.) entsteht zum Ende eines jeden Geschäftsjahres (jeweils die „**Berechnungsperiode**“), erstmalig für die Zeit vom 01.07.2020 bis (einschließlich) 31.12.2020 zum Ende des Geschäftsjahres 2020, und ist spätestens am 30. Juni des Folgejahres fällig und zahlbar (jeweils der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. Im Fall des Laufzeitendes zum Ende der Grundlaufzeit (§ 4 Absatz 1) ist die letzte jährliche variable Verzinsung für die Zeit vom 01.01.2023 bis zum Ende der Grundlaufzeit spätestens am 31.12.2023 fällig und zahlbar. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 4 Absatz 2 erfolgt die letzte Zinszahlung spätestens sechs Monate nach Laufzeitende, wenn die verlängerte Laufzeit nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet.
8. Der Zinsanspruch auf die endfällige variable Verzinsung (Absatz 2.c.) entsteht zum Ende der Laufzeit (§ 4) und ist zusammen mit der letzten jährlichen variablen Verzinsung fällig und zahlbar (Absatz 7.), d.h. spätestens am 31.12.2023 bzw. im Fall der Verlängerung der Laufzeit grundsätzlich sechs Monate nach Laufzeitende (der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. Eine früher erfolgende Abschlagszahlung ist vorgesehen (Absatz 11).
9. Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.
10. Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgejahres entsprechend („**Nachzahlungspflicht**“). Für diese nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu zehn Jahre nach Laufzeitende (§ 4).
11. Die Emittentin ist berechtigt, in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger jeweils Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist jeweils im April, Juli und Oktober des laufenden Jahres, in dem der Zinsanspruch der Anleger entsteht, eine Abschlagszahlung auf die voraussichtlichen anteiligen Zinsansprüche vorgesehen sowie eine weitere Abschlagszahlung unmittelbar nach dem jeweiligen Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet. Geleistete Abschlagszahlungen sind mit künftigen Zinsansprüchen der Anleger zu verrechnen. Sollte sich herausstellen, dass die Emittentin mehr Abschlagszahlungen geleistet hat, als den Anlegern Zinsansprüche zustehen (Überzahlung), ist die Emittentin berechtigt, den überzahlten Betrag spätestens auch nach Ende der Laufzeit (§ 4) vom jeweiligen Rückzahlungsanspruch der Anleger (§ 4 Absatz 1 und 3) in Abzug zu bringen.
12. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

§ 4 Laufzeit, Tilgung, Rückzahlung, Verlängerungsoption, Zahlungsvorbehalt

1. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 30.06.2023 befristet (die „**Grundlaufzeit**“). Die Laufzeit beginnt jeweils mit dem ersten Tag der Verzinsung nach § 3 Absatz 1 und endet mit Ablauf des 30.06.2023, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (Absatz 1) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 1,5 Jahre durch Mitteilung gemäß § 11 zu verlängern.
3. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens sechs Monate nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 1) unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2 (der „**Rückzahlungstag**“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Rangrücktritt gemäß § 9 zu beachten sind. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens

jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Für diese Zeit findet Absatz 4 keine Anwendung. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem Laufzeitende (§ 4 Absatz 1, unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2) vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet.

4. Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

§ 5 Kündigung durch die Emittentin / Anleger

1. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und 2) ordentlich kündigen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anleger im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist eine Rückzahlung unmittelbar nach erfolgter Kündigung vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu einer solchen unmittelbaren Rückzahlung vor Ablauf der vorgenannten Frist von sechs Monaten verpflichtet. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und insb. die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.
3. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt. Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insb., wenn:
   a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils vorbehaltlich des Eintritts einer Nachzahlungspflicht (§ 3 Absatz 10 bzw. § 4 Absatz 3) nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt; oder
   b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fortdauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
   c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fortdauert; oder
   d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
   e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.
   f. Die gekündigten Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.
4. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten.

§ 6 Zahlstelle, Zahlungen

1. Sämtliche Zahlungen aus den Namensschuldverschreibungen erfolgen durch die Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, als Zahlstelle.
2. Die Zahlstelle leistet die Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister (§ 10) jeweils angegebene Konto des Anlegers.
3. Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.

§ 7 Zahlung von Steuern, Hinterlegung

1. Soweit die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter zur Abführung von Abzug- oder Ertragsteuern von Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszuzahlenden Betrag. Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Anleger tragen sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern selbst.
2. Die Emittentin ist jeweils berechtigt, beim Amtsgericht Hamburg Beträge der Forderungen aus den Namensschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anlegern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn die Anleger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die

Emittentin.

§ 8 Übertragung der Namensschuldverschreibungen

1. Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen, die die Voraussetzungen von § 1 Absatz 3 Satz 4 erfüllen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist gemäß § 10 Absatz 5 verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten. Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr gemäß § 10 Absatz 5 an sie leistet. Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden.
2. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d.h. die Übertragung einzelner Rechte aus einer Namensschuldverschreibung ist nicht möglich, insb. können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus der Namensschuldverschreibung nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist nur innerhalb der Grenzen des § 1 Absatz 3 zulässig.
3. Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister (§ 10).

§ 9 Qualifizierter Rangrücktritt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)

1. Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen (§ 3) und auf Rückzahlung (§ 4) sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen auf Zinszahlung und Rückzahlung gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin.
2. Die Geltendmachung der Ansprüche auf Zinsen und Rückzahlung ist solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung gemäß § 17 InsO (Zahlungsunfähigkeit), § 18 InsO (drohende Zahlungsunfähigkeit) oder § 19 InsO (Überschuldung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde. Wenn also die Emittentin bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen der Anleger zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung oder Rückzahlung in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein.
3. Zahlungen der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem - freien - Vermögen in der Lage ist
4. Die nachrangigen Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren.
5. Auf die Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung wird nicht verzichtet. Das bedeutet, dass solche Ansprüche auch dann bestehen bleiben, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Zahlung zu einem gewissen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

§ 10 Anlegerregister, Inländische Bankverbindung, Gebühren

1. Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insb. Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „Anlegerregister"). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen.
2. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten (siehe auch Absatz 1) unverzüglich in Textform mitzuteilen. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.
3. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.
4. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke dieser Namensschuldverschreibungen ein Girokonto bei einer inländischen Bank zu führen, dass auf die gesetzliche Währung der Bundesrepublik Deutschland lautet. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insb. Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.
5. Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger grundsätzlich keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bzw. Erben bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung oder Erbschaft. Soweit der Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insb. mit seinen Ansprüchen auf Zinsen (§ 3) und Rückzahlung (§ 4).

§ 11 Mitteilungen

1. Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.onegroup.ag) und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen.
2. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.

§ 12 Aufstockung, weiteres Fremdkapital

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit weitere Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben und sie mit diesen Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu höchstens EUR 100.000.000 (in Worten: Euro einhundert Millionen) zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen besteht nicht. Ein solches Bezugsrecht ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.
2. Über vorstehenden Absatz 1 hinaus verpflichtet sich die Emittentin, kein weiteres Fremdkapital aufzunehmen, es sei denn es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 3) .

§ 13 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen

1. Die Emittentin wird ihre Jahresabschlüsse nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insb. dem HGB und dem VermAnlG, offenlegen.
2. Der Anleger hat über alle ihm bekannt gewordenen Angelegenheiten der Emittentin Stillschweigen zu bewahren.

§ 14 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

Form und Inhalt der Namensschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus diesen Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen ergeben, ist Hamburg, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen.

§ 15 Salvatorische Klausel, Datenschutz

1. Sollte eine der Bestimmungen dieser Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte eine Bestimmung lückenhaft sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die zur Vertragserfüllung notwendigen anlegerbezogenen Daten werden elektronisch gespeichert und verarbeitet. Sofern eine Weitergabe erforderlich ist, wird diese ausschließlich aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften unter Beachtung des Bundesdatenschutzgesetzes erfolgen.

Anlage I - Investitionskriterien

1. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie wird dabei in folgende Vermögensgegenstände (im Folgenden insgesamt die „Immobilienprojekte“) investieren:
   a. Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften,
   b. Beteiligungen an und/oder unmittelbare Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen.
   c. Die Emittentin kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der vorgenannten Anlagestrategie erstmalig zu investieren bzw. im Falle von kurzlaufenden Investitionen erneut zu investieren. Bis zu 10 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals kann zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve ständig in Bankguthaben gehalten werden.
2. Sämtliche unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. - ggf. auch mehrstufigen- Zwischengesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der ISARIA Wohnbau AG handeln. Investitionen in Gesellschaften, bei denen es sich um ein Investmentvermögen (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch handelt, sind hingegen nicht zulässig.
3. Die Emittentin darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte (d.h. an solche, die nicht mittelbar oder unmittelbar Mutterunternehmen oder Schwester- oder Tochterunternehmen sind) in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen (d.h. an juristische Personen und Personengesellschaften).
4. Die Emittentin wird das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital über die unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. ggf. auch mehrstufigen Zwischengesellschaften letztendlich in folgende Immobilien investieren:
   a. zu mindestens 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben,
   b. zu mindestens 60 % in Immobilienvorhaben mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (mit Fokus auf Quartiersentwicklungen mit Hauptnutzung Wohnen),
   c. zu mindestens 90 % in Immobilien in den sieben definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in deutschen Großstädten ab 100.000 Einwohnern,
   d. zu mindestens 80 % in Immobilienvorhaben mit einem voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung von mindestens EUR 1.000.000,
   e. zu mindestens 90 % in Immobilien, für die der Emittentin eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (eine sogenannte „Financial Due Diligence“) vorliegt.

10. MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG

Im Folgenden ist der Mittelverwendungskontrollvertrag der Emittentin mit dem Mittelverwendungskontrolleur CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg vom 17.06.2019 wiedergegeben:

VERTRAG ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGEKONTROLLE

zwischen der

ProReal Deutschland 8 GmbH,

Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg

- nachfolgend auch **„Emittentin“** genannt -,

und der

CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Hermannstraße 46, 20095 Hamburg,

- nachfolgend auch **„Vermögensanlagekontrolleur“** genannt -

- gemeinsam nachfolgend auch die **„Parteien“** genannt -.

PRÄAMBEL

1. Bei der Emittentin handelt es sich um eine inländische Emittentin, die im Inland nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung („**Schuldverschreibungen**“) als Vermögensanlagen gem. Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) öffentlich anbieten wird und deren Verwaltung ohne Erlaubnis oder Registrierung nach dem KAGB zulässig ist. Im Rahmen dieses Angebots wird sie gem. § 6 VermAnlG einen Verkaufsprospekt („**Verkaufsprospekt**“) erstellen
2. Die Emittentin investiert in folgende Vermögensgegenstände (die „**Investitionsgegenstände 1. Ebene**“): a) Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften, b) Beteiligungen an und/oder unmittelbare Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur Investitionen gem. lit. a) tätigen. Die Kriterien für Investitionen in Investitionsgegenstände 1. Ebene (die „**Investitionskriterien**“) werden in den u.a. im Verkaufsprospekt abzudruckenden „Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen“ („Schuldverschreibungsbedingungen“) näher definiert.
3. Die CORDES TREUHAND fungiert seit 2013 als gesetzliche Verwahrstelle gem. dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) für Publikums- und Spezial-AIF verschiedener Asset-Klassen und wird bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unter der Verwahrstellen-Identifikationsnummer 10134782 geführt. Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei der verwahrstellenähnlichen Tätigkeit, mit der CORDES TREUHAND beauftragt wird, nicht um eine Verwahrstellentätigkeit nach dem KAGB handelt, sondern ausschließlich um eine individuell vertraglich vereinbarte Dienstleistung der CORDES TREUHAND, deren Inhalt sich ausschließlich nach diesem Vertrag einschließlich etwaiger Anlagen richtet. Das KAGB findet ausdrücklich keine, auch keine ergänzende, Anwendung.

§ 1 Beauftragung der CORDES TREUHAND

1. Die Emittentin beauftragt die CORDES TREUHAND mit der Kontrolle und Überwachung der Geschäftsführung der Emittentin nach Maßgabe dieses Vertrags. Die CORDES TREUHAND nimmt die Beauftragung an.
2. Die CORDES TREUHAND handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig. Die Beauftragung der CORDES TREUHAND begründet ausschließlich ein Rechtsverhältnis zwischen der Emittentin und der CORDES TREUHAND. Ein Rechtsverhältnis zwischen der CORDES TREUHAND und den Anlegern, die eine Schuldverschreibung der Emittentin übernehmen („Anleger“), wird mit der Beauftragung der CORDES TREUHAND nicht begründet, insb. stellt dieser Vertrag keinen Vertrag mit Schutzwirkungen für die Anleger dar, aus dem diese Ansprüche direkt gegen die CORDES TREUHAND geltend machen können.

§ 2 Rechte und Pflichten der CORDES TREUHAND

1. Die Rechte und Pflichten der CORDES TREUHAND ergeben sich ausschließlich aus diesem Vertrag.
2. Die CORDES TREUHAND übernimmt die folgenden in den §§ 3 bis 6 näher definierten Aufgaben:
   a. Eigentumsüberprüfung bzgl. der Investitionsgegenstände 1. Ebene;
   b. Kontrolle des Anlegerregisters, der Jahresergebnisse der Emittentin und der Zins- und Rückzahlungen an die Anleger;
   c. Überwachung der Zahlungsströme der Emittentin;
   d. Kontrolle, ob bei Veräußerungen eines Investitionsgegenstandes 1. Ebene der jeweilige Gegenwert der Emittentin innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird;
   e. Freigabe von Verfügungen über die von Anlegern eingezahlten Mittel, über die Erlöse aus Veräußerungen der Investitionsgegenstände 1. Ebene und über Rückzahlungen der Investitionsgegenstände 1. Ebene (im Falle von Finanzierungen), sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen;
   f. Prüfung bestimmter Geschäfte, ob diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen;
   g. Prüfung aller Zahlungen von Vergütungen und Aufwendungsersatz an ein Unternehmen der One Group-Unternehmensgruppe sowie an die mit der Anlegerverwaltung beauftragte Dienstleisterin, ob diese nicht gegen die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen sowie in Einklang mit den entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarungen und Rechnungen sowie den diesbezüglichen Angaben im Verkaufsprospekt stehen.
3. Die CORDES TREUHAND erstellt kalenderjährlich einen Kurzbericht über die Ergebnisse ihrer Kontrolltätigkeiten, der der Emittentin spätestens vier Wochen nachdem der CORDES TREUHAND der Jahresabschlussprüfungsbericht der Emittentin für das jeweilige Berichtsjahr vorgelegt wurde, zu übergeben ist.

§ 3 Eigentumsüberprüfung

1. Die CORDES TREUHAND muss sich im Rahmen der Kontrolltätigkeit gem. § 2 Abs. 2 lit. a) unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtslage Gewissheit verschaffen über den Erwerb und Bestand der Eigentums- bzw. Gläubigerrechte der Emittentin in Bezug auf die Investitionsgegenstände 1. Ebene. Zu dieser Verifikation gehört auch die Kontrolle etwaiger Rechte Dritter, die an diesen bestehen oder ihre Nutzbarkeit beschränken. Die CORDES TREUHAND geht dabei wie folgt vor:
   a. Sie stützt ihre Prüfung zunächst ausschließlich auf Informationen, Urkunden, Gutachten oder sonstige Unterlagen, die ihr von der Emittentin auf Anforderung in unregelmäßigen Abständen vorgelegt werden.
   b. Soweit die unter a) genannten Unterlagen nicht ausreichen, um den

Erwerb der Eigentumsrechte zur hinreichenden Überzeugung der CORDES TREUHAND zu belegen, verlangt sie von der Emittentin weitere Unterlagen.

c. Soweit auch diese Unterlagen nicht ausreichen, holt sie externe und unabhängige Nachweise ein.

d. Soweit die CORDES TREUHAND die Rechtslage immer noch nicht hinreichend überprüfen kann, holt sie die Unterstützung qualifizierter und unabhängiger Dritter ein.

2. Die Emittentin hat sicherzustellen, dass die CORDES TREUHAND spätestens 10 Büroarbeitstage (ohne Sa.) vorab über eine Übertragung oder Rückzahlung eines Investitionsgegenstandes 1. EBENE informiert wird.

§ 4 Kontrolle des Anlegerregisters, der Jahresergebnisse der Emittentin und der Zins- und Rückzahlungen an die Anleger

1. Im Rahmen der Kontrolltätigkeiten gem. § 2 Abs. 2 lit. b) hat die CORDES TREUHAND das Anlegerregister, die Jahresergebnisse der Emittentin und die Zins- und Rückzahlungen der Emittentin an die Anleger zu kontrollieren.
2. Das Anlegerregister prüft die CORDES TREUHAND in Stichproben insb. darauf, ob die Höhe der von Anlegern übernommenen Schuldverschreibungen und die entsprechenden Einzahlungsdaten korrekt aufgenommen wurden. Die Emittentin legt der CORDES TREUHAND zu diesem Zweck während der Zeichnungsphase mindestens zum Ende eines jeden Monats, bei starkem Zeichnungsaufkommen (> 5 Mio. EUR/Woche) zum Ende einer jeden Woche, das Anlegerregister sowie ggf. weitere angemessene Unterlagen vor.
3. Die CORDES TREUHAND prüft die Jahresergebnisse der Emittentin hinsichtlich der Übereinstimmung mit Rechtsvorschriften und Richtigkeit anhand des jeweiligen Jahresabschlussprüfungsberichtes, welcher der CORDES TREUHAND jeweils unverzüglich nach Fertigstellung zu übermitteln ist. Sofern der Abschlussprüfer dort Vorbehalte äußert, hat die Emittentin der CORDES TREUHAND sämtliche Informationen über diese Vorbehalte vorzulegen.
4. Die Zahlungen an die Anleger prüft die CORDES TREUHAND in Stichproben darauf, ob die in den Schuldverschreibungsbedingungen enthaltenen Regelungen eingehalten wurden und die Berechnungen unter Berücksichtigung der im Anlegerregister aufgeführten Einzahlungsdaten und Schuldverschreibungsbeträgen rechnerisch richtig ist. Die Emittentin legt der CORDES TREUHAND zu diesem Zweck spätestens 5 Büroarbeitstage (ohne Sa.) vor den geplanten Zahlungen angemessene Unterlagen vor.

§ 5 Mittelverwendungskontrolle, Einrichtung der Geldkonten

1. Im Rahmen der Kontrolltätigkeiten gem. § 2 Abs. 2 lit. c) bis e) führt die CORDES TREUHAND hinsichtlich der Verwendung der von Anlegern eingezahlten Mittel sowie hinsichtlich der Verwendung der Veräußerungserlöse und Rückzahlungen der Investitionsgegenstände 1. Ebene eine ex ante-Kontrolle durch. Sie ist dabei zur Mitzeichnung einer Verfügung berechtigt und verpflichtet, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstößt.
2. Sofern die Emittentin beabsichtigt, eine Investition gem. Präambel Abs. 2 Satz 1 zu tätigen, hat sie der CORDES TREUHAND bereits vor Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts einen unterschriftsreifen Vertrag bzgl. der Investitionsgegenstände 1. Ebene, einen eigenen Kurzbericht hinsichtlich der Einhaltung der Investitionskriterien (einschließlich Nachweisen) und alle sonstigen für die anstehende Prüfung notwendigen Unterlagen vorzulegen und diese zudem über Sachverhalte zu informieren, die dem Geschäft in irgendeiner Weise entgegenstehen könnten und/oder die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin, insb. auf Zinsen und Rückzahlung, gefährden könnten. Die CORDES TREUHAND prüft sodann, ob dieser Vertrag tatsächlich im Einklang mit den Investitionskriterien steht und teilt der Emittentin das Ergebnis dieser Prüfung innerhalb von 5 Büroarbeitstagen (ohne Sa.) nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen und Informationen mit. Nur wenn die Prüfung ergeben hat, dass die Investitionskriterien erfüllt werden, darf die Emittentin den Investitionsvertrag abschließen.
3. Soweit eine Investition gem. Präambel Abs. 2 Satz 1 lit. b) erfolgt, hat die Emittentin zusätzlich durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit der Zwischengesellschaft sicherzustellen, dass diese ausschließlich Investitionen („Investitionen 2. Ebene") i.S.d. Investitionskriterien tätigen dürfen und dass der CORDES TREUHAND von dieser Zwischengesellschaft - u.a. zwecks Prüfung auf andauernde Einhaltung der Investitionskriterien - folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:
   - Kurzberichte der Zwischengesellschaft hinsichtlich der Einhaltung der Investitionskriterien (einschließlich Nachweisen), die vor jeder Investition 2. Ebene angefertigt wurden bzw. werden (einmalig hinsichtlich aller bestehenden Investitionen 2. Ebene 5 Büroarbeitstage (ohne Sa.) vor der entsprechenden Investition gem. Präambel Abs. 2 Satz 1 lit b) und vor jeder neuen Investition 2. Ebene);
   - Portfolioberichte der Zwischengesellschaft, die unter Bestätigung der Vollständigkeit und Richtigkeit sämtliche Investitionen 2. Ebene mit ihren Nominalbeträgen und sämtliche Investitionsbeträge der Emittentin und aller anderen Investoren auflistet (mindestens zum Ende eines jeden Monats);
   - Jahresabschlussprüfungsberichte der Zwischengesellschaft (jährlich kurzfristig nach Fertigstellung), die eine eigenständige Anlage enthalten, aus der zum einen eine Aufstellung aller aktivierten Darlehen, stillen Beteiligungen und Beteiligungen sowie zum anderen eine Aufstellung aller passivierten Gesellschafterbeteiligungen und Darlehen ersichtlich ist (jeweils zum Bilanzwert).
4. Soweit eine Investition gem. Präambel Abs. 2 Satz 1 lit. b) erfolgt und auch die Zwischengesellschaft die letztendlichen Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur erwirbt bzw. vergibt, sind die Anforderungen gem. Absatz 3 auf jeder Stufe zu erfüllen. Dies ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen.
5. Die CORDES TREUHAND hat alle weiteren wesentlichen Zahlungsströme in Zeitabständen, die der Häufigkeit dieser Zahlungsströme angemessen sind, ex post daraufhin zu kontrollieren, ob diese gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen.
6. Die Emittentin hat durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass die von Anlegern eingezahlten Mittel sowie die o.a.

Veräußerungserlöse und Rückzahlungen bzgl. der Investitionsgegenstände 1. Ebene ausschließlich auf ein Geldkonto der Emittentin fließen, welches spätestens bis zum Tag der Veröffentlichung gem. § 9 VermAnlG des VerkaufsprospektS bzgl. der Vermögensanlage („**Prospektveröffentlichung**") von der Emittentin so einzurichten ist, dass ohne die Mitzeichnung der CORDES TREUHAND keine Verfügungen vorgenommen werden können (nachfolgend „**Mittelverwendungskontrollkonto**" genannt).

7. Zu allen Geldkonten der Emittentin hat die Emittentin der CORDES TREUHAND Lese-Zugänge einzurichten, damit diese sämtliche Kontobewegungen jederzeit selbst abrufen kann.

§ 6 Prüfung bestimmter Geschäfte

1. Ausschließlich folgende Rechtsgeschäfte hat die Emittentin vor deren Durchführung durch die CORDES TREUHAND prüfen zu lassen (vgl. § 2 Abs. 2 lit. f) und g)):
   a. die Aufnahme von Krediten (ohne valutarische Überziehungen) für die Emittentin,
   b. die Belastung eines Investitionsgegenstandes 1. Ebene,
   c. die Verfügung über einen Investitionsgegenstand 1. Ebene,
   d. die Zahlung von Vergütungen und Aufwendungsersatz an ein Unternehmen der One Group-Unternehmensgruppe sowie an die mit der Anlegerverwaltung beauftragte Dienstleisterin.
2. Die Pflichten der CORDES TREUHAND beschränken sich auf eine insb. an den Schuldverschreibungsbedingungen ausgerichtete Rechtmäßigkeitskontrolle der Rechtsgeschäfte. Sie hat folglich weder die Zweckmäßigkeit dieser Geschäfte noch deren Rechtswirksamkeit zu überprüfen.
3. Das Verfahren im Rahmen der Kontrolle der unter Abs. 1 lit. a)-c) genannten Verpflichtungsgeschäfte umfasst folgende Schritte:
   a. Die Emittentin legt der CORDES TREUHAND spätestens 3 Büroarbeitstage (ohne Sa) vor Abschluss den finalen Vertragsentwurf des Rechtsgeschäfts vor.
   b. Die CORDES TREUHAND prüft die Unterlagen daraufhin, ob das Rechtsgeschäft mit den Schuldverschreibungsbedingungen vereinbar ist.
   c. Das Ergebnis der Prüfung ist der Emittentin per E-Mail mitzuteilen.
4. Das Verfahren im Rahmen der Kontrolle der unter Abs. 1 lit. d) genannten Erfüllungsgeschäfte umfasst folgende Schritte:
   a. Die Emittentin legt der CORDES TREUHAND spätestens 2 Büroarbeitstage (ohne Sa) vor geplanten Zahlungen die entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarungen, die entsprechenden Rechnungen sowie - sofern aus den Rechnungen nicht ersichtlich- Herleitungen der Rechnungsbeträge vor.
   b. Die CORDES TREUHAND prüft die geplanten Zahlungen daraufhin, ob diese mit den Schuldverschreibungsbedingungen vereinbar sind sowie in Einklang mit den unter lit. a) genannten Unterlagen sowie den diesbezüglichen Angaben im Verkaufsprospekt stehen.
   c. Das Ergebnis der Prüfung ist der Emittentin per E-Mail mitzuteilen.
5. Nur wenn die jeweilige Kontrolle ergeben hat, dass das jeweilige Rechtsgeschäft mit den Schuldverschreibungsbedingungen vereinbar ist und -im Falle eines unter Abs. 1 lit. d) genannten Rechtsgeschäfts- im Einklang mit den unter Abs. 4 lit. b) genannten Unterlagen bzw. Angaben steht, darf die Emittentin dieses Rechtsgeschäft durchführen.

§ 7 Gegenseitige Informations- und Mitwirkungspflichten

1. Die CORDES TREUHAND hat der Emittentin rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.
2. Die Emittentin hat der CORDES TREUHAND rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese bei Beginn der Wahrnehmung ihrer Pflichten und danach kontinuierlich zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Hinsichtlich der Informationen bzw. der Unterlagen findet § 320 HGB (Vorlagepflicht, Auskunftsrecht) sinngemäß Anwendung. Soweit einzelne Informationen bzw. Unterlagen in Einzelfällen nicht erteilt bzw. vorgelegt werden können, ist dies der CORDES TREUHAND plausibel zu begründen.
3. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, haben jegliche Informationsübermittlungen in Textform per E-Mail zu erfolgen. Belege werden insoweit eingescannt als PDF übersandt. Die Emittentin ist jedoch verpflichtet, auf Verlangen der CORDES TREUHAND die jeweiligen Dokumente im Original vorzulegen.
4. Die Emittentin hat jederzeit sicherzustellen, dass die CORDES TREUHAND in die Lage versetzt wird, Nachforschungen zum Wohlverhalten der Emittentin anzustellen und die Qualität der an die CORDES TREUHAND übermittelten Informationen zu bewerten. Insb. gewährt die Emittentin der CORDES TREUHAND unbeschränkten Zugang (z.B. durch Besuche in ihren Geschäftsräumen) zu ihren Büchern.
5. Die Parteien werden sich bemühen, alle in diesem Vertrag beschriebenen Dienstleistungen bzw. Mitwirkungspflichten in angemessenen Zeiträumen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen kaufmännischen Sorgfaltspflicht zu erbringen. Jede Partei ist sich bewusst, dass zur pünktlichen Erbringung von Leistungen der jeweils anderen Partei auch die eigenen Mitwirkungsbeiträge rechtzeitig erfolgen müssen.

§ 8 Kommunikationsmanagement, Eskalationsverfahren

1. Die Parteien haben jeweils Kontaktpersonen auf zwei Hierarchieebenen (Fachverantwortliche, Geschäftsleitung) zu benennen.
2. Die zwischen den Parteien im Rahmen des Vertragsverhältnisses ausgetauschten - auch sensiblen - Informationen und Daten können ganz oder teilweise elektronisch gespeichert, ausgewertet und per Fax und/oder im Internet bzw. im jeweiligen Intranet der Parteien per E-Mail in unsignierter, unverschlüsselter Form übermittelt werden. Diese Regelung kann von jeder Partei jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, ebenso kann jede Partei den Einsatz von Signatur- oder Verschlüsselungsverfahren fordern. Zum Zwecke der Erfüllung der Informationspflichten nach den Art. 13 und 14 DSGVO haben sich die Parteien gegenseitig über die jeweilige Datenverarbeitung informiert. Die Parteien verpflichten sich zu einer ordnungsgemäßen Aufzeichnung dieser Informationen und Daten.
3. Gelangt die CORDES TREUHAND zur Auffassung, dass von ihr zu überprüfende Sachverhalte nicht den geltenden Rechtsvorschriften oder den Regelungen der Schuldverschreibungsbedingungen entsprechen, unterrichtet sie die Emittentin entsprechend und fordert sie auf, zeitnah Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist gemäß folgenden Eskalati-

onsstufen vorzugehen, wobei die jeweils nächste Stufe immer dann eingeschaltet wird, sofern auf einer Stufe innerhalb von 3 Büroarbeitstagen (ohne Sa.) keine gemeinsame Lösung bzw. keine Einigung über das weitere Vorgehen erzielt werden kann:

a. Versuch der Klärung des Sachverhalts auf Ebene der von den Parteien spätestens mit Prospektveröffentlichung zu benennenden - ggf. auch externen- Fachverantwortlichen
b. Einschaltung der jeweiligen Geschäftsleitung zur Klärung des Sachverhalts
c. Aufforderung an die Geschäftsführung der Emittentin, die Anleger über den strittigen Sachverhalt zu informieren
d. Ausschließlich bei gravierend missbräuchlicher Verwendung der von Anlegern eingezahlten Mittel: Information der BaFin über den Sachverhalt.

§ 9 Pflichten bei der Beauftragung von Dritten

1. Die Emittentin und die CORDES TREUHAND dürfen sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben unter Beachtung der einschlägigen Regelungen der Mithilfe Dritter bedienen. Die Parteien werden die Zusammenarbeit mit dem Dritten auf dem gleichen Level wie untereinander sicherstellen. Insb. ist die CORDES TREUHAND berechtigt, mit dem Dritten direkt Informationen über die Emittentin auszutauschen, wenn er zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet ist. Anderenfalls ist eine Geheimhaltungsvereinbarung abzuschließen. Ein evtl. Verschulden des Dritten hat die die Pflichten übertragende Partei in gleichem Maße zu vertreten wie eigenes Verschulden.
2. Die CORDES TREUHAND und die Emittentin übermitteln sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig Einzelheiten zu Dritten, die sie mit der Ausführung von Aufgaben, die durch diesen Vertrag tangiert werden, beauftragen. Auf Anforderung wird die jeweilige Partei Informationen darüber zur Verfügung stellen, nach welchen Kriterien diese Dritten ausgewählt wurden und wie deren Tätigkeit überwacht wird.

§ 10 Honorar und Aufwendungsersatz

1. Für den Ersteinrichtungsaufwand bis zur Prospektveröffentlichung erhält die CORDES TREUHAND ein einmaliges pauschales Honorar i.H.v. EUR 4.000. Es ist fällig 2 Wochen nach Prospektveröffentlichung, spätestens jedoch am Ende des vierten Kalendermonats der Tätigkeit.
2. Ab Prospektveröffentlichung bis zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen („**Rückzahlungstag**“) erhält die CORDES TREUHAND ein laufendes, ggf. zeitanteiliges, jährliches Honorar i.H.v. 0,05% der zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres von Anlegern gezeichneten nominellen Schuldverschreibungsbeträge, mindestens jedoch EUR 18.000 p.a. Das Honorar erhöht sich ab dem dritten Kalenderjahr der Tätigkeit um 2% p.a. Es ist in vier angemessenen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines Kalenderjahres fällig. Die Schlussabrechnung erfolgt jeweils zum 31.12., wobei evtl. entstehende Nachzahlungen oder Erstattungen zum 15.01. fällig werden.
3. Für die ausstehenden Arbeiten ab dem Rückzahlungstag bis zum Ende des Vertrags gem. § 11 Abs. 1 erhält die CORDES TREUHAND ein einmaliges pauschales Honorar i.H.v. EUR 9.000. Es ist fällig 3 Monate nach dem Rückzahlungstag, spätestens jedoch 2 Wochen nach Ende des Vertrags gem. § 11 Abs. 1.
4. Alle genannten Honorare erhöhen sich um die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer.
5. Der CORDES TREUHAND werden Vergütungen evtl. Gutachter, Sachverständiger, etc. ersetzt, soweit die CORDES TREUHAND gem. dem Vermögensanlagenkontrollvertrag zu deren Beauftragung berechtigt war (vgl. § 3 Abs. 1 lit. c) und d)).

§ 11 Beginn, Laufzeit und Kündigung

1. Der Vertrag beginnt mit seiner Unterzeichnung durch die Parteien. Er endet ohne weitere Erklärung
   - vier Wochen nachdem der CORDES TREUHAND der Jahresabschlussprüfungsbericht der Emittentin für das Jahr, in das das Laufzeitende gem. den Schuldverschreibungsbedingungen gefallen ist, vorgelegt wurde, und
   - alle Zinsansprüche der Anleger befriedigt worden sind, und
   - die Rückzahlung der Schuldverschreibungen an die Anleger erfolgt ist.
2. Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist für beide Parteien ausgeschlossen.
3. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien jeweils unberührt. Wichtige Gründe liegen u.a. vor, wenn die Emission ohne vorherige Zuteilung einer Schuldverschreibung abgebrochen wurde oder wenn eine vorzeitige vollständige Rückabwicklung der Emission vorgenommen wurde.
4. Eine Kündigung bedarf der Schriftform. Die elektronische Form (E-Mail) genügt nicht zur Wahrung der Schriftform.

§ 12 Vertraulichkeit

Die Parteien werden alle nicht öffentlich bekannten Informationen, die sie im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses erhalten, vertraulich behandeln. Hiervon ausgenommen ist die Weitergabe von Informationen im normalen Geschäftsverkehr an Aufsichtsbehörden, Rechtsberater, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und an mit der One Group GmbH verbundene Unternehmen, Informationen, zu deren Bekanntmachung eine gesetzliche Pflicht besteht sowie des Kurzgutachtens gem. § 2 Abs. 3 an Geschäftspartner der One Group GmbH, sofern diese vorher eine Auskunftsvereinbarung mit der CORDES TREUHAND abgeschlossen haben. Eine Weitergabe an beauftragte Dritte ist nur dann gestattet, wenn diese sich gegenüber der weitergebenden Partei zur Vertraulichkeit verpflichtet haben. Die Vertraulichkeit besteht über das Vertragsende hinaus fort.

§ 13 Haftung; Einbeziehung der AAWW

1. Für die Durchführung der Tätigkeit der CORDES TREUHAND und ihrer Verantwortlichkeit auch gegenüber Dritten gelten die vom IDW herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 („AAWW“), welche als Anlage Bestandteil dieses Vertrages sind.
2. Die CORDES TREUHAND haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anlegern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist, nicht für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit des von der Emittentin erstellten Verkaufsprospekt und nicht für den Erfolg

der Vermögensanlage. Sie haftet stattdessen ausschließlich bei Verletzungen ihrer in diesem Vertrag festgelegten Pflichten.

3. Gem. den AAWW ist die Haftung der CORDES TREUHAND für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auf EUR 4 Mio. beschränkt. Leiten mehrere Anspruchsteller Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung der CORDES TREUHAND her, gilt dieser Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.
4. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann die CORDES TREUHAND nur bis zur Höhe von insgesamt EUR 5 Mio. in Anspruch genommen werden.
5. Ist neben dem fahrlässigen Verhalten der CORDES TREUHAND zugleich ein Verhalten eines anderen für einen Schaden ursächlich, so haftet die CORDES TREUHAND anteilig in Höhe ihres Verursachungsbeitrages. Dies gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die vorgenannten Begrenzungen der Höhe nach bleiben unberührt.

§ 14 Sonstige Bestimmungen

1. Diese Vereinbarung ersetzt alle diesbezüglich vorangegangenen schriftlichen, mündlichen oder sonstigen Vereinbarungen der Parteien.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung, einschließlich dieser Schriftformklausel, bedürfen der Schriftform. Die elektronische Form (E-Mail) genügt nicht zur Wahrung der Schriftform.
3. Durch die Unwirksamkeit oder fehlende Durchsetzbarkeit einer Bestimmung dieses Vertrages wird die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt; in einem solchen Fall tritt an Stelle dieser Bestimmung eine wirksame oder durchsetzbare Vorschrift, die dem gewünschten wirtschaftlichen und rechtlichen Ergebnis so weit als möglich entspricht. Die gilt entsprechend für den Fall, dass der Vertrag Regelungslücken enthält.
4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Jede Partei erhält ein beidseitig unterschriebenes Vertragsexemplar.

Hamburg, den 17.06.2019

11. GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN

Im Folgenden ist der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH vom 17.04.2019 wiedergegeben.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

Die Firma der Gesellschaft lautet: ProReal Deutschland 8 GmbH.
Der Satzungssitz der Gesellschaft ist Hamburg.
Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insb. Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.
2. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

§ 3 Kapital und Gesellschafter

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000 (i. W. Euro fünfundzwanzigtausend) und wird wie folgt übernommen: Die Gesellschaft in Firma One Group GmbH, Hamburg, übernimmt einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag in Höhe von EUR 25.000 (i.W. Euro fünfundzwanzigtausend) (Geschäftsanteil Nr. 1).
2. Die Leistung auf den übernommenen Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe in bar zu bewirken.

§ 4 Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Verfügungen über Geschäftsanteile, insb. Veräußerungen oder Belastungen, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss.
2. Jeder Gesellschafter kann seine Geschäftsanteile ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit sofortiger Wirksamkeit teilen und, wenn die Geschäftsanteile ohne Nachschusspflicht voll erbracht sind und keine unterschiedlichen Rechte vermitteln, zusammenlegen. Teilung und Zusammenlegung sind der Geschäftsführung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
3. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Geschäftsführung Veränderungen in seiner Person oder seiner Beteiligung an der Gesellschaft schriftlich mit-zuteilen. Nachweise sind durch Urschriften oder beglaubigte Abschriften zu führen. Im Falle der Erbfolge gilt § 35 GBO entsprechend.

§ 5 Geschäftsführer und Vertretung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
2. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, vertritt er allein.
3. Sind mehrere Geschäftsführer vorhanden, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.
4. Die Gesellschafterversammlung kann die Vertretungsbefugnis abweichend regeln; insb. können Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden.
5. Vorstehende Regelungen gelten in gleicher Weise für Liquidatoren.

§ 6 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen erfolgen nur im Bundesanzeiger.

§ 7 Sonstiges

1. Die Gesellschafter sind von jeder gesellschaftsvertraglichen Wettbewerbsbeschränkung befreit.
2. Für die Aufstellung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie für die Gewinnverwendung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Gründungskosten

Die mit der Gesellschaftsgründung entstehenden Notar-, Gerichts- und Veröffentlichungskosten trägt die Gesellschaft bis zur Höhe von EUR 2.500,00.

Gezeichnet gemäß notariellem Gründungsprotokoll ProReal Deutschland 8 GmbH [URNr. 00961/2019J vom 17.04.2019] in Hamburg durch Herrn Bernhard Bucher und Herrn Malte Thies, jeweils handelnd als Geschäftsführer für die One Group GmbH, Hamburg.

12.VERBRAUCHERINFORMATIONEN

VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND BEI FERNABSATZVERTRÄGEN

Besondere Informationen gemäß § 312d Absatz 2 BGB in Verbindung mit Art. 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

12.1 INFORMATIONEN ZUM VERTRAGSPARTNER (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 1 BIS 4 EGBGB)

Der Anleger schließt mit der Unterzeichnung der Zeichnungserklärung sowie deren Annahme einen Vertrag über die nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**"). Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Vertreter und ladungsfähige Anschrift der Emittentin, die zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche ist, sowie des mit der Anlegerverwaltung beauftragten Unternehmens und die jeweils für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde (soweit vorhanden) sind den folgenden Angaben zu entnehmen.

12.1.1 Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlage sowie Prospektverantwortliche

Firma:	ProReal Deutschland 8 GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 157602
Geschäftsführer:	Bernhard Bucher, Malte Thies
Geschäftsadresse:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Telefon:	+49 (0) 40 69 666 69 0
Fax:	+49 (0) 40 69 666 69 99
E-Mail:	info@onegroup.ag

Unternehmensgegenstand:

Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien.

Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvorhaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insb. Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) ist für die ProReal Deutschland 8 GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Gesellschaft unterliegt in Deutschland der Aufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

12.1.2 Anlegerverwaltung

Firma:	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 99317
Geschäftsführung:	Stefan Krueger
Geschäftsadresse:	20457 Hamburg, Bei dem Neuen Krahn 2
Telefon:	+49 (0) 40 7560 118 0
Fax:	+49 (0) 40 7560 118 19
E-Mail:	info@hit-treuhand.de

Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist die treuhänderische Verwaltung von Kommanditeinlagen in geschlossenen Anlagefonds sowie die Beratung und das Controlling dieser Fonds-Gesellschaften sowie das treuhänderische Halten von Beteiligungen an Kommanditgesellschaften.

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) ist für die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Gesellschaft unterliegt in Deutschland der Aufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

12.2 NAME UND ANSCHRIFT DES VERMITTLERS

Informationen zum Anlageberater/Anlagevermittler ergeben sich aus der Zeichnungserklärung.

12.3 INFORMATIONEN ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 4 BIS 19 EGBGB)

Die Bedingungen über die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Emittentin (im Folgenden die „Schuldverschreibungsbedingungen") sind in diesem Verkaufsprospekt vollständig als Kapitel 9 (Seite 71 ff.) abgedruckt. Die wesentlichen Inhalte dieses Vertrages sowie die Bedingungen des Angebots werden im Kapitel 6 „Rechtliche Grundlagen" (Seite 41 ff.) erläutert. Hinsichtlich näherer Einzelheiten wird daher insb. auf die vorgenannten Prospektabschnitte verwiesen.

12.3.1 Zustandekommen des Vertrages

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungserklärung gibt der Anleger gegenüber der Emittentin ein Angebot auf den Erwerb von Namensschuld-

verschreibungen ab. Der Abschluss erfolgt auf Grundlage der im Abschnitt 9. (Seite 71 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen und auf Grundlage der Angaben in der Zeichnungserklärung. Der Erwerb wird wirksam, wenn die Emittentin das Angebot des Anlegers annimmt. Dem Anleger werden Annahme des Angebots und Abschluss des Erwerbs schriftlich bestätigt. Im Hinblick auf Details wird auf sämtliche Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt sowie auf die Angaben in der Zeichnungserklärung verwiesen.

12.3.2 Wesentliche Leistungsmerkmale der Vermögensanlage

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in den Schuldverschreibungsbedingungen bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insb. auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.

12.3.3 Erwerbspreis

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500 teilbar sein. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten Namensschuldverschreibungen.

12.3.4 Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern sowie zusätzliche Kommunikationskosten

Liefer- oder Versandkosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt. Eigene Kommunikationskosten hat der Anleger jedoch selbst zu tragen. Hat ein Anleger den Erwerb seiner Namensschuldverschreibungen fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Die Höhe der vorstehenden Kosten hängt vom jeweiligen Einzelfall des Anlegers ab, von dessen Umständen die Emittentin keine Kenntnis hat, sodass diese Kosten nicht näher quantifiziert werden können. Bezüglich der steuerlichen Auswirkungen der Vermögensanlage wird auf das Kapitel 7. „Steuerliche Grundlagen“ (Seite 63 ff.) in diesem Verkaufsprospekt verwiesen.

12.3.5 Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage

Das vorliegende Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung ist mit Risiken behaftet. Insb. bezüglich der gewinnabhängigen (variablen) Verzinsung handelt es sich um eine Vermögensanlage, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist. Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken werden in Abschnitt 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 25 ff. beschrieben.

12.3.6 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch. Die in diesem Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Prospektnachträge sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig, längstens jedoch für die Dauer des öffentlichen Angebotes der Emittentin. Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach der Billigung durch die BaFin gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann im eigenen Ermessen die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend verkürzen. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

12.3.7 Zahlungsbedingungen, weitere Vertragsbedingungen

Die Anleger haben die Zahlung ihres „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Deutschland 8 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank AG
IBAN:	DE77 2105 0000 1001 4137 64
BIC:	HSHNDEHH
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRD8“

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs

des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nominalbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nominalbetrag herabzusetzen, der dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 500 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.

12.3.8 Widerrufsrecht

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und im Wege eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder durch Fernabsatzvertrag die Namensschuldverschreibungen erwirbt, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312g Absatz 1 i.V.m §§ 355, 356 BGB zu. Die Einzelheiten des Widerrufs und seiner Rechtsfolgen ergeben sich aus der in der Zeichnungserklärung abgedruckten Widerrufsbelehrung.

12.3.9 Mindestlaufzeit, Verlängerungsoption

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 30.06.2023 befristet. Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigen Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 30.06.2023, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht jeweils dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten. Ferner ist die Emittentin berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 1,5 Jahre durch Mitteilung gemäß § 11 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 76) zu verlängern. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate.

12.3.10 Vertragliche Kündigungsbedingungen

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber den Anlegern und gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger.

Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73 f.), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und die Auswahl der Kündigung frei vorzunehmen. Die Emittentin ist dabei insb. auch berechtigt, die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. In § 5 Absatz 3 Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 74) ist ferner festgelegt, was insb. als wichtiger Grund anzusehen ist. Es wird auf die im Abschnitt 9. (Seite 71 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen.

12.3.11 Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache

Form und Inhalt der Namensschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus den Schuldverschreibungsbedingungen ergeben, ist Hamburg, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften etwas anderes bestimmen. Verhandlungs- und Vertragssprache ist deutsch.

12.3.12 Außergerichtliche Streitigkeiten / Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten betreffend den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen kann der Anleger (unbeschadet des Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet:
Deutsche Bundesbank - Schlichtungsstelle -
Postfach 10 06 02 I 60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69 9566 3232 I Telefax: +49 (0) 69 709090 9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

12.3.13 Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds und/oder eine andere Entschädigungsregelung besteht nicht.

ProReal Deutschland 8 GmbH

Bernhard-Nocht-Str. 99
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 69 666 69 0
Fax: +49 (0) 40 69 666 69 99

E-Mail: info@onegroup.ag
Web: www.onegroup.ag

Bitte **nicht** heften!

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) der ProReal Deutschland 8 nach § 13 Vermögensanlagengesetz

Anleger

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

Nachname, Vorname · Anleger

Ich habe den Warnhinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

X

Ort, Datum **Unterschrift** **Anleger**

!

Stand 19.11.2019 · Zahl der Aktualisierungen: 0

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Art der Vermögensanlage
Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden auch die „Namensschuldverschreibungen")

Bezeichnung der Vermögensanlage
ProReal Deutschland 8

2. Identität der Anbieterin und der Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit

Anbieterin und Emittentin
ProReal Deutschland 8 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, Amtsgericht Hamburg, HRB 157602

Geschäftstätigkeit der Emittentin
Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und die Anlageobjekte

Anlagestrategie
Die Anlagestrategie der Emittentin ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen) ausgeben. Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Das Ziel der Anlagestrategie ist es, über diese Investitionen Erträge zu generieren, die – einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel – für die Bedienung der variablen Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

Anlagepolitik
Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante Investition in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen und von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien, sowohl unmittelbar als auch mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften.

Anlageobjekte
Die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin sind die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant, sowie einer Liquiditätsreserve. Da die Anlageobjekte 1. Ordnung mit Ausnahme der Liquiditätsreserve zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden (sog. „Blindpool"). Die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung der Emittentin sind die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin. Die Anlageobjekte 2. Ordnung müssen die Investitionskriterien (vgl. Abschnitt 4.4, Verkaufsprospekt Seite 38) erfüllen. Da die Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden. Im Folgenden werden die Anlageobjekte 1. Ordnung sowie die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung gemeinsam auch als „die Anlageobjekte" bezeichnet.

4. Die Laufzeit, die Kündigungsfrist der Vermögensanlage und die Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Laufzeit der Vermögensanlage
Laufzeitbeginn jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Feste Laufzeit ist bis zum Ablauf des 30.06.2023 (Grundlaufzeit). Verlängerungsoption der Emittentin ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu eineinhalb Jahre. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate. Sollte die Emission nicht den Mindestbetrag („Investitionsschwelle") von EUR 10 Mio. erreichen, kann die Emittentin die Emission der Namensschuldverschreibungen rückabwickeln (vgl. Seite 71 Verkaufsprospekt)

Die Kündigungsfrist
Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anleger im gleichen Verhältnis vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen.

Die Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung
Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit auf Grundlage des handelsrechtlichen Gewinns der Emittentin ergebnisabhängig verzinst. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio; mindestens EUR 10.000 auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen (§ 3 der Schuldverschreibungsbedingungen): in der Zeichnungsphase eine Frühzeichnerverzinsung, anschließend eine laufende Verzinsung und mit Rückzahlung der Namensschuldverschreibung eine endfällige Verzinsung:

Die „Frühzeichnerverzinsung"
- ab Beginn der Zeichnungsphase bis zum (einschließlich) 30.06.2020;
- variable Verzinsung, nachträglich berechnet;
- Anleger erhalten die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und unter teilweiser Berücksichtigung der Initialkosten;
- begrenzt auf maximal 4,00 % p.a. (zeitanteilig) des Nominalbetrages (Höchstbetrag).

Die „jährliche variable Verzinsung"
- im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung ab dem (einschließlich) 01.07.2020 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen);
- jährliche variable Verzinsung, nachträglich berechnet;
- Anleger erhalten 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Bemessungsgrundlage ist der Gewinn der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der jährlichen Verzinsung selbst sowie abzüglich der Initialkosten nach folgender Maßgabe: die Initialkosten der Emittentin werden für die Bemessungsgrundlagen der Frühzeichnerverzinsung (siehe oben) und der jährlichen variablen Verzinsung zu jeweils 2/7 für die Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022 und zu 1/7 für das Geschäftsjahr 2023 berücksichtigt.

Die „endfällige variable Verzinsung"
- nach Ende der Laufzeit;
- einmalige, endfällige variable Verzinsung;
- Anleger partizipieren mit 50 % am kumulierten Gesamterfolg der Emittentin. Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist der gesamte, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz, vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern.

Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Negative Zinsen werden nicht berechnet, d.h. die Verzinsung beträgt immer mindestens Null. Die Zinszahlungen erfolgen plangemäß grundsätzlich jeweils im April, Juli und Oktober des laufenden Jahres, in dem der Zinsanspruch der Anleger entsteht, in Form einer Abschlagszahlung auf die voraussichtlichen anteiligen Zinsansprüche sowie als eine weitere Abschlagszahlung unmittelbar nach dem jeweiligem Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres; spätestens aber am 30. Juni des Folgejahres ist der entstandene Zinsanspruch zur Zahlung fällig. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist jeweils im April, Juli und Oktober des laufenden Jahres, in dem der Zinsanspruch der Anleger entsteht, eine Abschlagszahlung auf die voraussichtlichen anteiligen Zinsansprüche vorgesehen sowie eine weitere Abschlagszahlung unmittelbar nach dem jeweiligen Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Die Rückzahlung erfolgt spätestens sechs Monate nach Laufzeitende. Die Emittentin ist berechtigt, nach Laufzeitende in ihrem

eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger Abschlagszahlungen auf die Rückzahlungsansprüche der Anleger zu leisten und hierdurch die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise entsprechend früher zurückzuzahlen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu solchen Abschlagszahlungen verpflichtet. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen unmittelbar nach dem Laufzeitende vorgesehen. Sollte die Investitionsschwelle nicht erreicht werden und die Emittentin die Rückabwicklung beschließen, erhält der Anleger den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio zurück, jedoch erhalten die Anleger im Fall der Rückabwicklung keine variable Verzinsung gemäß § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen.

5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

Nachfolgend werden die wesentlichen mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken dargestellt. Bei den nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um eine mittelfristige, schuldrechtliche Beziehung, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Erwerber von Namensschuldverschreibungen werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der Emittentin. Das Angebot ist nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben. Es ist auch nicht zur Altersvorsorge geeignet. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten wesentlichen Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage in seiner jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

Maximalrisiko

Das maximale Risiko des Anlegers besteht in seiner Privatinsolvenz für den Fall des vollständigen Verlusts seines Anlagebetrages nebst Agio und damit seines eingesetzten Kapitals und der darüberhinausgehenden Gefährdung seines weiteren Vermögens.

Zu einer solchen Gefährdung des weiteren Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz kann es im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage kommen, weil der Anleger unabhängig davon, ob der Anleger Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung von der Emittentin erhält, verpflichtet wäre, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die persönliche Fremdfinanzierung seiner Vermögensanlage zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Des Weiteren besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögen begründen, was zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.

Blindpoolrisiko und allgemeine Prognoserisiken
Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um einen sogenannten „Blindpool": Die konkreten Anlageobjekte der Emittentin stehen noch nicht fest. Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Investitionen bzw. Immobilien und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Emittentin und deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geeignete und den Kriterien entsprechende Immobilienprojekte nicht, nicht in ausreichendem Umfang oder nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Verkaufsprospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

Risiken aus den geplanten Immobilienprojekten
Die Emittentin plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand, im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien tätig zu werden. Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die jeweiligen Investitionen in Immobilienprojekte plangemäß durchgeführt werden und die Emittentin hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen. Sie ist daher unmittelbar abhängig von der Entwicklung und Bonität der jeweiligen Immobilienprojekte. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Immobilienprojekte betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Emittentin negativ auswirken und die Leistungsfähigkeit der Emittentin im Hinblick auf die Namensschuldverschreibungen beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass Immobilienprojekte aus einer Vielzahl von Gründen nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Es können sich beispielsweise die Kosten von Projektentwicklungen erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten, die sich nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lassen. Ferner können die erzielbare Miete und/oder der Wert der Immobilienprojekte niedriger ausfallen als geplant. Nicht unerhebliche zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung der Projekte sowie ein gänzliches Scheitern von Projektentwicklungen sind ebenfalls nicht auszuschließen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

Interessenkonflikte
Die Emittentin beabsichtigt u. a., Finanzierungsverträge mit ihren Mutter-, Schwester- oder Tochterunternehmen abzuschließen. Die Emittentin ist in ihrer Entscheidung, ob und zu welchen Konditionen sie jeweils solche Finanzierungsverträge eingeht, als eigenständiges Unternehmen zwar grundsätzlich frei. Aufgrund bestehender Verflechtungen bestehen Interessenkonflikte. Insofern kann die freie Entscheidung der Emittentin, ob und zu welchen Konditionen sie jeweils Verträge mit ihren Mutter-, Schwester- oder Tochterunternehmen eingeht, eingeschränkt sein. Dies alles kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin und negativ auf ihre Fähigkeiten auswirken, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern auf Zins- und Rückzahlung nachzukommen. Dies kann zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

Risiko aus dem qualifizierten Rangrücktritt und Emittentenausfallrisiko
Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „Qualifizierten Rangrücktritt" (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen und auf Rückzahlung sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen auf Zinszahlung und Rückzahlung gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin. Die Geltendmachung der Ansprüche auf Zinsen und Rückzahlung ist so lange und so weit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung gemäß § 17 InsO (Zahlungsunfähigkeit), § 18 InsO (drohende Zahlungsunfähigkeit) oder § 19 InsO (Überschuldung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde. Wenn also die Emittentin bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen der Anleger zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung oder Rückzahlung in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein. Zahlungen der Ansprüche auf Zinszahlung oder Rückzahlung haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem freien Vermögen in der Lage ist. Die nachrangigen Ansprüche auf Zins- und Rückzahlung dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren. Es besteht insoweit das Risiko, dass Anleger bereits erhaltene Auszahlungen ganz oder teilweise an die Emittentin zurückerstatten müssen.Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Es ist nicht auszuschließen, dass nach Befriedigung aller nicht-nachrangigen Gläubiger kein oder kein ausreichendes – freies – Vermögen der Emittentin verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Die Emittentin kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, insbesondere könnten die Vertragspartner der Emittentin mit ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin ganz oder teilweise ausfallen. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Emissionsvolumen
Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 50 Mio., Erhöhung auf bis zu EUR 100 Mio. ist möglich. Sollte die Investitionsschwelle von EUR 10 Mio. nicht erreicht werden, kann die Emittentin die Emission der Namensschuldverschreibungen rückabwickeln (vgl. Seite 71 Verkaufsprospekt).

Art und Anzahl der Anteile
Angeboten werden nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung. Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen untereinander gleichrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000 zzgl. 3,5% Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500 teilbar sein; Entsprechend des Gesamtbetrags der angebotenen Vermögensanlage können maximal 5.000 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung auf bis zu EUR 100 Mio. Im Falle der Aufstockung auf EUR 100 Mio. können maximal 10.000 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden.

7. Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin

Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Daher kann ein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin nicht angegeben werden.

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Die Emittentin agiert in Deutschland auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung und mit Standorten in sieben definierten Metropolregionen und deutschen Großstädten (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.4 im Verkaufsprospekt auf Seite 38). Die Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namenschuldverschreibungen soll aus den Einnahmen der Emittentin aus den ausgereichten Finanzierungsverträgen und Beteiligungen an Immobilienprojektentwicklungen sowie deren Rückzahlung erfolgen. Die Nachfrage nach solchen Finanzierungsmodellen sowie die Konditionen, zu denen die Emittentin die jeweiligen Finanzierungen und Beteiligungen im Bereich der Immobilienprojekte eingehen wird, werden insbesondere auch von den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen, sowohl allgemeinen als auch projektspezifischen Marktbedingungen abhängig sein. Steigt beispielsweise die Nachfrage an Projektfinanzierungen für Immobilienprojektentwicklungen insbesondere mit

wohnwirtschaftlicher Nutzung oder an den gewählten Standorten und / oder verbessert sich die konjunkturelle Entwicklung, kann die Emittentin möglicherweise bessere Konditionen für sich durchsetzen. In diesem Fall könnte der Anleger neben den maximal begrenzten Auszahlungen aus der „Frühzeichnerverzinsung" und der „jährliche variable Verzinsung", ggf. höher als prognostiziert aufgrund der endfälligen variablen Verzinsung partizipieren und im Ergebnis dadurch eine effektiv erhöhte Verzinsung erhalten. Stagniert oder sinkt jedoch die Nachfrage an Immobilienprojektentwicklungen, insbesondere an den gewählten Standorten oder für Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung und / oder verschlechtert sich die konjunkturelle Entwicklung, kann die Emittentin möglicherweise nur schlechtere Konditionen als prognostiziert vereinbaren. In diesem Fall müsste der Anleger mit niedrigeren Auszahlungen aus der „Frühzeichnerverzinsung" und der „jährliche variablen Verzinsung" rechnen und hätte im Ergebnis dadurch eine effektiv schlechtere Verzinsung erhalten. Veränderungen der Marktbedingungen können die Emittentin unmittelbar über die Konditionen der Finanzierungen und Beteiligungen aber auch mittelbar über die Bonität ihrer jeweiligen Finanzierungsnehmer und Beteiligungen beeinträchtigen. Prognostiziert ist der nachstehende Gesamtmittelrückfluss vor individuellen Steuern in Deutschland.

Gesamtmittelrückfluss bezogen auf das Nennkapital der Namensschuldverschreibungen
Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen mit Ablauf des 30.06.2023. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig spätestens am 31.12.2023 erfolgen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger i. H. v. 120,33 % vor Steuern bzw. 114,97 % nach Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (Basisszenario). Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.12.2019 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend.

Abweichungen von der Prognose
Entwickelt sich das geplante Geschäftsmodell der Emittentin schlechter als im Rahmen des Basisszenarios unterstellt, sind davon abweichend auch niedrigere bzw. ausbleibende Zahlungen der Emittentin auf ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern möglich. So würde ein Minderertrag der Emittentin von 10 % innerhalb des Prognosezeitraums den Gesamtmittelrückfluss gegenüber dem Basisszenario auf 117,37 % verringern, ein Minderertrag der Emittentin von 25 % den Gesamtmittelrückfluss auf 112,80 % verringern. Ein Mehrertrag der Emittentin von 10 % innerhalb des Prognosezeitraums würde den Gesamtmittelrückfluss gegenüber dem Basisszenario auf 121,39 % erhöhen. Die vorstehenden Abweichungen von der Prognose stellen lediglich exemplarische Abweichungen dar. Es kann auch zu anderen oder darüber hinausgehenden negativen Abweichungen sowie zu einem Eintritt mehrerer Abweichungen kommen. Hierdurch können sich die einzelnen Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken.

9. Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen ...

... für den Anleger
Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) i. H. v. bis zu 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen (Erwerbspreis) zu zahlen. Ferner sind mit dem Erwerb, der Verwaltung oder der Veräußerung der Vermögensanlage für den Anleger folgende weitere Kosten verbunden: Kosten in Verbindung mit der Verfügung über Namensschuldverschreibungen oder oder Erbschaft insb. in Form von pauschalierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen, Kosten für einen Erbnachweis, Kosten für das Führen eines Girokontos bei einer inländischen Bank in EUR,Kosten bei Wohnsitz oder Bankverbindung des Anlegers außerhalb Deutschlands, Kosten bei Unterlassen der Mitteilung etwaiger Änderungen von Daten, Überweisungskosten, Lastschriftgebühren und Verzugskosten im Fall des Zahlungsverzugs des Anlegers in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, Kosten der Identifikation, der Kommunikation und Beratung, Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin.

... für die Emittentin
Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 30.06.2023 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen i. H. v. insgesamt EUR 50.000.000 zzgl. 3,5 % Agio entstehend der Emittentin Kosten und Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 6.281.557 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht 12,56 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen i. H. v. EUR 50.000.000. Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die Konzeptionsgebühr gemäß Investitionsplan (vgl. Verkaufsprospekt Seite 13) i. H. v. EUR 4.500.000 (inkl. 3,5 % Agio, entspricht EUR 1.750.000) sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. Verkaufsprospekt Seite 66) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 30.06.2023) i. H. v. insgesamt EUR 1.781.557.

10. Anlegergruppe

Die Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt, sind Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Eine Zeichnung durch professionelle Kunden und/oder geeignete Gegenparteien gemäß der §§ 67 und 68 WpHG sind jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es können nur volljährige natürliche Personen Namensschuldverschreibungen erwerben. Mit Zustimmung der Emittentin können auch Personenhandels- und Kapitalgesellschaften, rechtsfähige Stiftungen und Körperschaften Namensschuldverschreibungen erwerben. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch Ehepaare sowie sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist ausgeschlossen. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen sowie mit Erfahrungen in der Anlage in Vermögensanlagen. Der Anleger muss einen Anlagehorizont von mindestens 3 3/4 Jahren und bis zu 5 1/4 Jahren (für den Fall der Ausübung der Option zur Verlängerung der Laufzeit durch die Emittentin um insgesamt maximal bis zu 1,5 Jahre) haben. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 Prozent des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weiterer Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken. Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z. B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

11. Schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche

- Die angebotenen Namensschuldverschreibungen verfügen nicht über eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.

12. Hinweise gemäß § 13 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz

- Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts (VIB) unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Der Verkaufsprospekt vom 19.11.2019 einschließlich eventueller Nachträge und das VIB zu der Vermögensanlage können unter www.onegroup.ag kostenlos heruntergeladen werden sowie bei der Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, kostenlos angefordert werden.
- Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Künftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin können jeweils bei der Emittentin ProReal Deutschland 8 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, kostenlos angefordert werden und werden im Internet unter www.bundesanzeiger.de abrufbar sein.
- Der Anleger sollte eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen.
- Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.

13. Sonstiges

Zeichnungsfrist, Gewährleistung, Nachschusspflicht und weitere Fremdfinanzierung
- Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet plangemäß am 30.06.2020, spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz.
- Für die Verzinsung oder Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.
- Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger.
- Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anschlussemission.

Besteuerung
Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namenschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Emittentin wird Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer einbehalten und abführen. Die Kapitalertragsteuer beträgt im Zeitpunkt der Prospektaufstellung 25 %, der Solidaritätszuschlag 5,5 % darauf. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland.

Sonstige wichtige Hinweise
Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Abschluss eines Vertrages dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes und die vollständige Lektüre des Verkaufsprospektes ersetzt. Die vollständigen Angaben zu dieser Vermögensanlage, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken des Erwerbs der angebotenen Namenschuldverschreibungen sowie die zugrundeliegenden Verträge, sind einzig dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.