

Warnhinweis!

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

Stand 08.06.2021 · Zahl der Aktualisierungen: 0

Nachname, Vorname · Anleger

Ich habe den Warnhinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum



Unterschrift

Anleger



1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Art der Vermögensanlage

Nachrangige Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch die „Namensschuldverschreibungen“)

Bezeichnung der Vermögensanlage

ProReal Europa 10

2. Identität der Anbieterin und der Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit

Anbieterin und Emittentin

ProReal Europa 10 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, Amtsgericht Hamburg, HRB 167712

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 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 von Immobilien. Das Ziel der Anlagestrategie ist es, über diese Investitionen Erträge zu generieren, die – einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel – für die Bedienung der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern und Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie der Rückzahlungsbeträge der Namensschuldverschreibungen verwendet werden. Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können keine weiteren Angaben gemacht werden zu der Anlagestrategie auf Ebene der jeweiligen Anlageobjekte.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante Investition in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen und von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen von Immobilien. Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können keine weiteren Angaben gemacht werden zur Anlagepolitik auf Ebene der jeweiligen Anlageobjekte.

Anlageobjekte

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“). Die Anlageobjekte 1. und nachfolgender Ordnung müssen die Investitionskriterien (vgl. Abschnitt 4.4, Verkaufsprospekt Seite 51 f.) erfüllen. Die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung sind die Immobilienprojekte entweder unmittelbar der immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften oder mittelbar der Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen in Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften tätigen (zur Veranschaulichung siehe das Organigramm im Abschnitt 2.4 des Verkaufsprospekts auf Seite 13). 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 30.06.2025 (Grundlaufzeit). Verlängerungsoption der Emittentin ein- oder mehrmals um insgesamt maximal 18 Monate. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate.

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 Anlegern im gleichen Verhältnis vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln.

Die Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

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. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 5,75 % p.a. verzinst (im Folgenden auch die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“ genannt). An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. 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 (zur Verzinsung vgl. auch § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen). Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Quartals (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum Ablauf des zehnten Bankarbeitstags des nachfolgenden Quartals 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. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei welcher 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 zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.

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 der Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zu seiner Privatinsolvenz. 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 Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögen begründen, was bis zur Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko 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 Angebotsentscheidung 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 Immobilienpro-

jekte 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 umgesetzt 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 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, §§ 9 und 9a Schuldverschreibungsbedingungen). Der Anleger kann seine Ansprüche, insbesondere auf Zinszahlung und auf Rückzahlung, gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gemäß § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen. Die vorstehenden Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin. Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem der sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die der Emittentin gewährt wurden, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot gemäß dem qualifizierten Rangrücktritt verstößt, ist

die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen. Durch die Vereinbarung des qualifizierten Rangrücktritts werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Der Erwerb der nachrangigen Namensschuldverschreibungen, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Ansprüche gegen die Emittentin geltend zu machen. 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 75 Mio., Erhöhung auf bis zu EUR 250 Mio. ist möglich.

Art und Anzahl der Anteile

Angeboten werden nachrangige Namensschuldverschreibungen. 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 ganzjährig ohne Rest durch 500 teilbar sein; Entsprechend des Gesamtbetrags der angebotenen Vermögensanlage können maximal 7.500 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung auf bis zu EUR 250 Mio. Im Falle der Aufstockung auf EUR 250 Mio. können maximal 25.000 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 und Österreich auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in Metropolregionen in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.4 im Verkaufsprospekt auf Seite 51 f.). 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 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. Sofern die Emittentin höhere Erträge als geplant erwirtschaftet, wirkt sich dies grundsätzlich positiv auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. 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 entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin letztlich geringer ausfallen könnten als prognostiziert. Veränderungen der Marktbedingungen können die Emittentin mittelbar 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 30.06.2025. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig per 30.06.2025 erfolgen, d.h. die Emittentin beabsichtigt die Rückzahlung vorzeitig ohne Ausnutzen der Rückzahlungsfrist von dreißig Bankarbeitstagen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Progno-

seizeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger i. H. v. 123,00 % vor Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (Basisszenario). Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.07.2021 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 wie im Rahmen des Basisszenarios unterstellt (neutrales Szenario), erhält der Anleger die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage. Entwickelt sich das geplante Geschäftsmodell der Emittentin besser als im Rahmen des Basisszenarios unterstellt (positives Szenario), ergibt sich daraus keine Auswirkung auf den Gesamtmittelrückfluss, da die Höhe des Zinssatzes für die Verzinsung der Namensschuldverschreibung unveränderlich ist. 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 119,8 % verringern (erstes negatives Szenario), ein Minderertrag der Emittentin von 25 % den Gesamtmittelrückfluss auf 114,27 % verringern (zweites negatives Szenario). 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 insb. in Form von pauschalierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung oder Schenkung für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen, Kosten für einen Erbnachweis, Kosten für das Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos, Kosten bei Wohnsitz oder Bankverbindung des Anlegers außerhalb Deutschlands, etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insb. Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger; 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 einer etwaigen Fremdfinanzierung des Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger, Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin.

... für die Emittentin

Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 30.06.2025 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen i. H. v. insgesamt EUR 75.000.000 zzgl. 3,5 % Agio entstehen der Emittentin Kosten und Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 10.710.938 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht 14,28 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen i. H. v. EUR 75.000.000. Der Gesamtbetrag der Kosten und Provisionen umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 6.375.000 (inkl. 3,5 % Agio, entspricht EUR 2.625.000) sowie die Gebühr für die Konzeption (in Höhe von EUR 375.000) (vgl. Verkaufsprospekt Seite 15) sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. Verkaufsprospekt Seite 110 f.) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 30.06.2025) i. H. v. insgesamt EUR 3.960.938. Ferner entstehen der Emittentin Kosten für die Anlegerverwaltung durch die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, die laufende Jahresabschlussherstellung und -prüfung, Steuererklärungen, Steuerberatung und Buchhaltung sowie für den Mittelverwendungskontrollleur i.H.v. plangemäß insgesamt EUR 735.610 und aus Steuerzahlungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer i.H.v. plangemäß insgesamt EUR 914.477.

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. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beginnt für jeden Anleger individuell in Abhängigkeit vom Erhalt der Zahlungsaufforderung durch die Emittentin und vom Zeitpunkt der Einzahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio des Anlegers. Hiervon ausgehend muss der Anleger einen mittelfristigen Anlagehorizont mindestens bis zum Ablauf des festen Laufzeitendes der Namensschuldverschreibungen am 30.06.2025 haben, bzw. im Fall einer Verlängerung der Laufzeit durch die Emittentin bis maximal zum Ablauf des 31.12.2026. 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 Arbeits-erlaubnis 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 08.06.2021 einschließlich eventueller Nachträge und das ViB zu der Vermögensanlage können unter www.onegroup.ag kostenlos heruntergeladen werden sowie bei der Emittentin ProReal Europa 10 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 Europa 10 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 31.03.2022, 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 die 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 Anchlussmission.

Besteuerung

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 Zinsen unterliegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Da die Emittentin nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet ist, hat der Anleger die an ihn gezahlten Zinsen (Kapitalerträge), die nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen haben, in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland. Sollte die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter entgegen der Erwartungen der Emittentin dennoch zur Abführung von Abzug- oder Ertragsteuern von Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet sein, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag.

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 Namensschuldverschreibungen sowie die zugrundeliegenden Verträge, sind einzig dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.