

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

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

**ProReal Europa 10.** Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen gemäß **Vermögensanlagen-gesetz (VermAnlG)** durch eine GmbH, die entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen im Bereich der Projektentwicklungen von Immobilien plant. Dabei strebt die **ProReal Europa 10 GmbH** den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen insbesondere in Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich an. Das Gesamtvolumen der Namensschuldverschreibungen ist mit bis zu 75 Mio. € geplant; eine Aufstockung auf bis zu 250 Mio. € behält sich der Emittent vor. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 € jeweils zzgl. eines Agios von 3,5 %.



Emittent, Anbieter und Prospektverantwortlicher: **ProReal Europa 10 GmbH** (Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Konzeptionär und Geschäftsbesorger: **One Group GmbH** (gleiche Anschrift). Vertriebsbeauftragter: **One Consulting GmbH** (gleiche Anschrift). Anlegerverwaltung: **HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH** (Bei dem Neuen Krahn 2, 20457 Hamburg). Mittelverwendungskontrolleur und Verwahrstellenfunktion: **CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Hermannstr. 46, 20095 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Der Emittent wurde neu gegründet als eine 100%ige Tochter der One Group GmbH, die ihrerseits seit dem 13.07.2020 zum Konzernverbund der österreichischen **SORAVIA Investment Holding GmbH** gehört (vgl. 'k-mi' 11, 30 und 42/20). Die ONE GROUP emittiert die ProReal-Reihe seit 2011, hat mittlerweile über 600 Mio. € Kapital von über 12.000 Anlegern eingeworben und verfügt somit über das unabdingbar notwendige Know-how ● Entwicklungspartner der (noch nicht ausgewählten) Projekte dürfte im Wesentlichen die neue Konzernmutter SORAVIA sein. Das traditionsreiche österreichische Familienunternehmen kann nicht nur auf 140 Jahre Erfahrung mit einem realisierten Projektvolumen von 6,5 Mrd. € und u. a. 14.300 realisierten Wohnungen zurückblicken, sondern verfügt aktuell ++ über 92,8 Mio. € Eigenkapital auf Konzernebene ++ mehr als 100 Mio. € stille Reserven im Gesamtkonzern ++ ein Konzernergebnis (EBT) von 44,5 Mio. € in 2020 und ++ ein Projektvolumen von rund 3,9 Mrd. € in der Entwicklung. Wir gehen daher davon aus, dass die Anlegergelder beim ProReal Europa 10 rasch investiert

werden. Interessierte Anleger und Vertriebspartner können sich auf der Homepage der SORAVIA anhand des aktuellen Projektportfolios einen Überblick über (potentielle) Investitionsobjekte verschaffen.

● Die ersten fünf Emissionen der **ProReal Deutschland-Reihe** mit über 230 Mio. € Anlagevolumen wurden nach prospektkonformem Verlauf bereits wieder an die Anleger zurückgezahlt. Die Nachfolgeprodukte verlaufen laut der Geschäftsbesorgerin ebenfalls prospektkonform, was im Rahmen der bereits am 09.04.2021 veröffentlichten Leistungsbilanz auch extern bescheinigt wurde. Die Anbieterin hat somit bei ihren bisherigen Angeboten ihre Leistungsfähigkeit belegt ● Trotz Corona und dem Wechsel der Konzernmutter hat die ONE GROUP ihre Platzierungskraft beibehalten und seit dem 4. Quartal 2020 mit ihren ProReal-Produkten über 150 Mio. € eingeworben. Daher gehen wir auch bei dem aktuellen Angebot von einem raschen Platzierungsverlauf aus, zumal mehr als 50 % der Anleger Mehrfachzeichner sind und die Rückzahlung des **ProReal Deutschland 6** mit einem Volumen von 62,8 Mio. € zum 31.12.2021 ansteht.

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

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

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

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

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

- Ein besonderes Merkmal der ProReal-Reihe ist die kurze Laufzeit und rasche Rückzahlung der Anlagebeträge. Dies gilt auch bei diesem Angebot: So ist ++ der Platzierungszeitraum bis 31.03.2022, jedoch bis höchstens zum 14.06.2022 geplant und ++ die gesamte Laufzeit bis zum 30.06.2025 vorgesehen. Diese kann um maximal bis zu 18 Monate verlängert werden. Die erfolgten Rückzahlungen der Vorgängerfonds mit erheblichen Volumina untermauern, dass die ONE GROUP den ambitionierten Zeitplan einhalten konnte
- Die gemäß Vermögensanlagengesetz konzipierte Angebotsreihe weist aus Anlegersicht bereits seit Jahren einige sinnvolle Besserstellungen auf, wie z. B. einen externen Mittelverwendungskontrolleur. Mit der CORDES TREUHAND wurde bei dieser Vermögensanlage von der ONE GROUP eine **BaFin**-lizenzierte Verwahrstelle damit beauftragt, die hier umfangreiche Kontrollrechte und -pflichten für eine verwahrstellenähnliche Tätigkeit wahrnimmt. Damit erfüllt das Angebot bereits jetzt die erst in Zukunft geltenden Anforderungen für Vermögensanlagen, teils sogar die des **KAGB**, beim Anlegerschutz.
- Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest, so dass es sich um einen Blind-Pool handelt. Da die Finanzierungen insbesondere im Konzernverbund vergeben werden dürften, sind Interessenkonflikte möglich. Diese werden neben der Einbindung des Mittelverwendungskontrolleurs durch die sinnvollerweise als Anlage zu den Bedingungen für die nachrangige Namensschuldverschreibung verankerten Investitionskriterien reduziert. Gemäß diesen fließen die Investitionen zu mindestens ++ 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben ++ 60 % in wohnwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Quartiersentwicklung) ++ 90 % in Metropolregionen in Deutschland und Österreich ab 100.000 Einwohner ++ 80 % in Immobilien mit Verkehrswerten ab 1 Mio. € ++ 90 % in Immobilien, für die eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (Financial Due Diligence) vorliegen muss
- Grundsätzlich halten wir die Investitionsstrategie, durch die Beteiligung und Finanzierung von Projektentwicklungen mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien in Metropolregionen und ausgewählten Großstädten ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen, auch mittelfristig für sinnvoll. Trotz Corona-Krise hat sich der Wohnungsbereich äußerst stabil gezeigt und wir rechnen hier weiterhin mit hoher Nachfrage und steigendem Preisniveau gerade in Ballungszentren, so dass mit einem guten Abverkauf der Objekte und einem anhaltend hohen Preisniveau gerechnet werden kann.
- Wie bei den Vorgängerangeboten sind die Kosten niedrig und die Investitionsquote mit 94,49 % des

Anlegerkapitals bzw. 91,27 % (inkl. Agio) vergleichsweise hoch

- Anders als bei den Vorgängerangeboten wird die jährliche Verzinsung von 5,75 % bereits ab Zahlungseingang der Zeichnungssumme gerechnet und auf die Zahlung eines (reduzierten) Frühzeichnerbonus verzichtet. Dies führt trotz einer um 0,25-%-Punkte abgesenkten Verzinsung bei einem frühen Beitrittszeitpunkt zu einer etwas höheren Prognose beim Gesamtrückfluss im Vergleich zum Vorgängerangebot. Generell müssen Anleger bei solchen Angeboten den Rangrücktritt beachten, durch den sie dem unternehmerischen Geschäftsrisiko mit unterliegen und die Namensschuldverschreibungen wirtschaftlich gesehen Eigenkapitalcharakter haben, wobei es hier dem Emittenten untersagt ist, weiteres Fremdkapital außer zur Rückzahlung der Anlegergelder aufzunehmen.

- Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich berechnet und zu Beginn des folgenden Quartals ausgeschüttet, so dass sich unterjährig vier Zinszahlungen ergeben. Die Rückzahlung soll unter Berücksichtigung evtl. Laufzeitverlängerungen und entsprechender Liquidität zügig zum Laufzeitende, spätestens bis zum dreißigsten Bankarbeitstag nach Laufzeitende erfolgen
- Prognosegemäß wird von einem Gesamtrückfluss vor Steuern je nach Beitrittszeitpunkt von 123 % des Nennbetrags bei einer geplanten (festen) Laufzeit bis Ende Juni 2025 ausgegangen. Laut Sensitivitätsanalyse sinkt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss auf 119,8 % bei einem Minderertrag von 10 % auf Ebene der Emittentin, bzw. auf 114,27 % bei einem Minderertrag von 25 %, so dass sich selbst bei Mindererträgen gemessen an der Laufzeit und dem derzeitigen Zinsniveau eine gute Verzinsung ergäbe. Bislang verlaufen aber alle Investmentformen prospektkonform, so dass bei zu erwartendem prognosegemäßen Verlauf für diesen Kurzläufer mit der attraktiven Verzinsung entsprechende Anreize für eine Zeichnung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Die ONE GROUP setzt in Zusammenarbeit mit der SORAVIA – einem österreichischen Familienunternehmen mit 140 Jahren Erfahrung, großer Projektpipeline und besonderem Augenmerk auch auf Nachhaltigkeit – ihre ProReal-Reihe erfolgsversprechend fort. Anlageinteressenten haben hier die Chance, eine überdurchschnittliche Verzinsung durch die Partizipation an der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in deutschen und österreichischen Metropolregionen zu erzielen. Das in einem attraktiven Marktsegment platzierte, unternehmerisch geprägte Angebot verfügt zudem über einige zusätzliche Sicherheitskomponenten und ist daher zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)