

© ProReal Secur 4

Private Placement ab 100.000 € Mindestzeichnung



» **Wichtiger Hinweis**

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

» **Warnhinweis**

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

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Zeiten haben sich geändert: Statt Niedrigzinsen bestimmen nunmehr Inflation und Zinswende die Investmentschlagzeilen. Das Interesse der Anleger hingegen ist unverändert: möglichst stabile und zuverlässige Investments in Kombination mit einem möglichst attraktiven Renditepotenzial.

Mit unserer ProReal-Serie bieten wir unseren Anlegern genau das: Investments, die sich bisher in jeder Marktlage prospektkonform entwickelt haben und gleichzeitig kurze Laufzeiten sowie attraktive Renditechancen bieten. Dies erklärt das unveränderte große Interesse an unseren Produkten. Mehr als 32.000-mal haben Anleger in die ProReal-Serie investiert und damit über 850 Millionen Euro Kapital zur Verfügung gestellt. Unser Investitionsansatz hat sich über die Jahre bewährt und wird auch beim ProReal Secur 4 im Mittelpunkt stehen: Mit Ihrem Kapital schließen wir zwei strukturelle Marktlücken: eine Angebotslücke beim Neubau von Wohnraum, sowie eine Finanzierungslücke aufseiten der Projektentwickler.

Die Angebotslücke ergibt sich aus einer unzureichenden Neubauaktivität bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohn- und städtischem Lebensraum. Gleichzeitig entsteht eine Finanzierungslücke, da sich Banken aus konjunkturellen und regulatorischen Gründen zunehmend bei der Projektfinanzierung von neuen Immobilienprojekten zurückhalten. Dadurch sind Projektentwickler auf alternative Finanzierungslösungen angewiesen. Und genau hier kommen Sie als Anleger ins Spiel:

Sie stellen Ihr Kapital zur Verfügung und schaffen den dringend benötigten Wohn- und Lebensraum für die kommenden Generationen. Ihr Vorteil: Sie werden zum kurzfristigen Finanzierer und profitieren von regelmäßigen Ausschüttungen, anstatt langfristig Bestandsimmobilien im aktuell herausfordernden Marktumfeld zu erwerben, zu halten und zu verwalten.

Unser Mutterkonzern SORAVIA, ein führendes und seit mehr als 140 Jahren etabliertes Immobilienunternehmen, gewährt uns Zugriff auf seine beachtliche Projektpipeline von 5,6 Milliarden Euro. So sind den Investitionsmöglichkeiten des ProReal Secur 4 kaum Grenzen gesetzt.

Die ONE GROUP steht für Leistungstärke und Zuverlässigkeit. Wir sind stolz, dass wir bereits sieben Produkte mit einem Anlagevolumen von über 314 Millionen Euro erfolgreich an unsere Anleger zurückgeführt haben. Sämtliche Produkte entwickeln sich prospektgemäß. Lassen Sie uns diese Erfolgsserie mit dem ProReal Secur 4 gemeinsam fortsetzen.

Herzlichst Ihr



Malte Thies

Geschäftsführender Gesellschafter der One Group GmbH



Highlights auf einen Blick



- » **Laufzeit:** rund 2,5 Jahre (bis 30.06.2025)*
- » **Verzinsung:** 6,50 % p. a.
- » **Mindestzeichnung:** 100.000 €
- » **Bewährter Investitionsansatz aus der erfolgreichen ProReal-Serie**
- » **Diversifikation über mehrere Bauvorhaben geplant****

*Die Laufzeit beträgt rund 2,5 Jahre bis zum Ablauf des 30.06.2025 (Grundlaufzeit) und kann einmalig 12 Monate durch die Emittentin verlängert werden. ** Zum Zeitpunkt der Erstellung des Memorandum stehen die konkreten Immobilienprojekte der ProReal Secur 4 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Immobilienmarkt: Wohnraum bleibt teuer, knapp und heiß begehrt

Für Investoren birgt der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland und in Österreich trotz hoher Inflation und Zinswende großes Potenzial. Was die Aussichten betrifft, steht fest: Die Angebotslücke wird noch größer werden.

Der Immobilienmarkt – insbesondere das Wohnsegment – ist und bleibt attraktiv für Anleger, die nach stabilen Investments suchen. Auch wenn Corona und der Ukraine-Krieg die Märkte belastet haben, zeichnet sich der Wohnimmobilienmarkt durch anhaltende Angebotsknappheit aus. Die gestiegenen Energiepreise haben einen Inflationsschub auf breiter Front losgetreten. Infolgedessen hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinswende eingeleitet. Aber was bedeutet das für Sachwertinvestments und den Wohnimmobilienmarkt?

Das neue Normal

Nach der jahrelangen Preisrallye wuchs in den vergangenen Monaten die Sorge bezüglich der Bewertungen insbesondere im Wohnsegment. Nach einiger Zeit der Unsicherheit wich jedoch die Sorge der Marktteilnehmer einer differenzierten, Haltung: Unterm Strich steige zwar das Risiko von Preiskorrekturen, aber man stehe nicht vor dem Platzen einer Immobilienpreisblase, so das Fazit einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (DIW). Als „the new normal“ („das neue Normal“), bezeichnete Michael Voigtländer, Immobilienexperte des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln), im Oktober 2022 die aktuelle Marktsituation in einem Vortrag. Von Korrektur statt Sturz war die Rede. Ebenso sprach Voigtländer von einer „Rückkehr“ von Zinsen und Inflation im Kontext einer zwar durch externe Krisenfaktoren beschleunigten, aber durchaus „normalen“ Marktentwicklung.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Fest steht: Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in den deutschsprachigen Metropolregionen hoch, das Angebot knapp. Zuwanderung, der sich verändernde Bedarf an Wohnraum, sowie der

Trend der Singularisierung – immer mehr Menschen leben allein in einer Wohnung – sind Öl ins Feuer der Wohnraumnachfrage. Homeoffice bleibt auch nach Corona für viele Arbeitnehmer die präferierte Option, zeigen Umfragen. Dadurch spielen sowohl Wohnqualität als auch Raumangebot der eigenen Wohnung eine noch größere Rolle als vor der Pandemie.

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in deutschen Großstädten, darunter Berlin, Düsseldorf und Köln 2021 sei 2021 sogar gesunken, schreiben die DIW-Autoren weiter. Dagegen lag im Oktober 2022 die Zahl der Baugenehmigungen seit Jahresbeginn nach ZIA-Angaben mit 297.452 Wohnungen um fast fünf Prozent unter dem Vorjahr. Demgegenüber steht nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft allein in Deutschland ein jährlicher Bedarf von 350.000 bis 400.000 neuen Wohnungen.

Das Anfang 2022 von Klara Geywitz in Aussicht gestellte Ziel, in Deutschland 400.000 Neubauwohnungen zu errichten, werde klar fehlt, räumte die Bundesministerin für Bau und Wohnen im Dezember anlässlich einer Befragung im Bundestag ein. Branchenbeobachter sehen keine Trendwende, im Gegenteil: 2022 Jahr dürften nach Einschätzung des Baugewerbes 280.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein, in diesem Jahr etwa 245.000. Zum Vergleich: 2020 waren in Deutschland noch mehr als 306.000 Wohnungen errichtet worden.

Wohnen bleibt Investors Liebling

Umfragen des Finanzierungsexperten FAP zufolge bleibt das Wohnsegment in der Gunst der Anleger weiter ganz vorne – auch außerhalb der A- und B-Lagen. An Bedeutung gewinnen Nachhaltigkeit (ESG) sowie zukunftsfähige Quartiersentwicklungen, bei denen Wohn-, Arbeits- und Lebensräume miteinander in Einklang gebracht werden. Der Re-

port bezeichnet das Marktgeschehen als bereinigt: Professionelle Projektentwickler mit einer starken Projektpipeline, einer soliden Eigenkapitalausstattung und einem klaren Nachhaltigkeits-

konzept werden sich behaupten, so die Studie. Weiter heißt es, dass die Nachfrage nach alternativen Finanzierungen deutlich steigt. Denn Banken seien längst keine verlässlichen Partner mehr.

Fazit: Der Wohnungsmarkt bleibt ein attraktives Investitionsumfeld

1 Großstädte in Deutschland und Österreich verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und damit eine weiter steigende Wohnraumnachfrage.

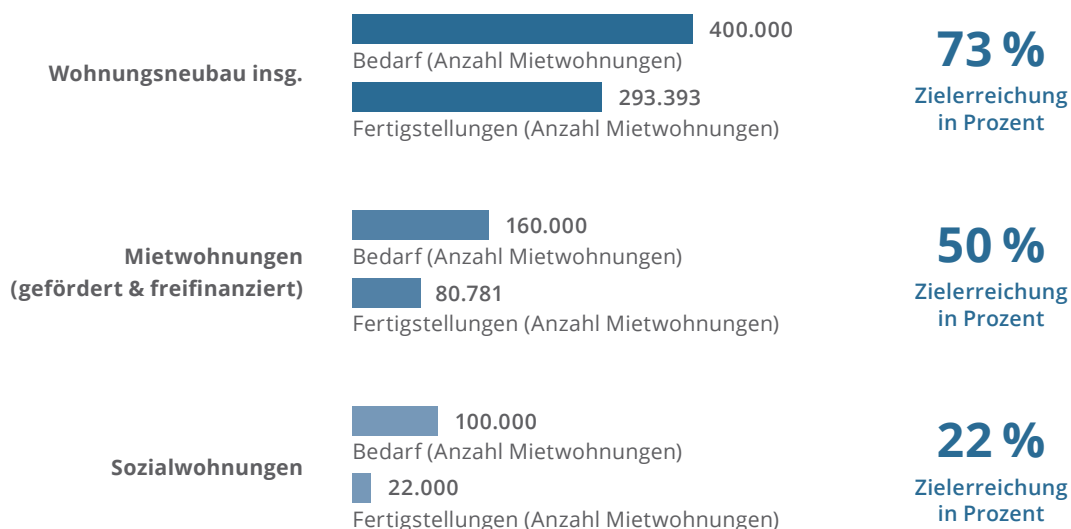
3 Die bestehende Angebotslücke am Wohnungsmarkt wird sich weiter vergrößern, da die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland 2023 voraussichtlich weiter sinkt.

2 Die Zinswende hat Sorgen vor einem starken und breiten Preisverfall ausgelöst. Dieser ist bislang in Deutschland und Österreich weitgehend ausgeblieben.

4 Projektentwickler brauchen weiterhin Kapital, um ihre Finanzierungslücke bei der Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schließen. Dies bietet Chancen für Anleger.

Bilanz zwischen Bedarf und Realität im deutschen Wohnungsbau im Jahr 2021

Während im deutschen Wohnungsbau eigentlich insgesamt 160.000 neue Mietwohnungen errichtet hätten werden müssen, wurden im Jahr 2021 lediglich 80.781 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Das entspricht etwa 50 Prozent des eigentlichen Bedarfs.



Quellen: Statista; Statistisches Bundesamt; GdW (Berechnungen)

ProReal Secur 4 (6,50 %) Angebot im Überblick



- ✓ **Geplante Laufzeit:** rund 2,5 Jahre (bis 30.06.2025)*
- ✓ **Geplante Verzinsung:** 6,50 % p. a. (ab 01.01.2023)
- ✓ **Auszahlungen:** jährlich, nachträglich per 31.12. geplant (erstmals am 04.01.2023)
- ✓ **Geplante Rückzahlung:** 100 % nach dem Ende der geplanten Laufzeit (30.06.2025)
- ✓ **Mindestbeteiligung:** 100.000 € (Stückelung: 1.000 €)
- ✓ **Zugang zu vorhandener Projektpipeline**
- ✓ **Diversifikation über mehrere Bauvorhaben geplant*****
- ✓ **ISIN / WKN:** DE000A30V3K1 / A30V3K
- ✓ **Zeichnungsphase:** 12/2022 bis 12/2023 geplant
- ✓ **Investitionszweck:** alternative Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Immobilienprojekten
- ✓ **Bewährter Investitionsansatz** aus der erfolgreichen Kurzläuferserie
- ✓ **Zahlstelle:** Quirin Privatbank AG

*Die Laufzeit beträgt rund 2,5 Jahre bis zum Ablauf des 30.06.2025 (Grundlaufzeit) und kann einmalig 12 Monate durch die Emittentin verlängert werden. **Vorbehaltlich etwaiger Verlängerungen. ***Zum Zeitpunkt der Erstellung des Investmentmemorandums stehen die konkreten Immobilienprojekte der ProReal Secur 4 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Wichtiger Hinweis: Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Alternative Kapitalgeber gesucht

Der Zuwachs an Wohnraum hinkt dem tatsächlichen Bedarf seit Jahren hinterher, entsprechend groß ist die Nachfrage. Doch Banken halten sich bei der Finanzierung von Bauprojekten zurück. Finanzierungsalternativen sind deshalb gefragt wie nie.

Banken und Sparkassen müssen bei der Kreditvergabe je nach Risikogewichtung einen ausreichenden Kapitalpuffer auf der eigenen Bilanz haben. Die Anforderungen an dieses Haftungskapital sind deutlich strenger geworden, vor allem bei der Projektfinanzierung. Eigenkapital ist für die Banken jedoch ein knappes Gut. Deshalb sind sie bei der Vergabe von gewerblichen Immobiliendarlehen zunehmend restriktiver und finanzieren nur noch kleine Tranchen. Bei vielen Projekten entsteht somit eine Finanzierungslücke.

Restriktive Kreditvergabe durch Banken

Erschwerend kommen nun noch steigende Zinsen, hohe Baukosten und unklare Konjunkturaussichten hinzu. Laut einer Umfrage der Berlin Hyp halten 68 % der befragten Immobilienexperten die Finanzierungsbereitschaft gewerblicher Immobilienfinanzierer – größtenteils Banken – derzeit für eingeschränkt und nur 14 % glauben, dass sich dies in den kommenden zwei Jahren verbessern wird.

Deshalb stehen seit einigen Jahren mehr und mehr alternative Finanzierungsgeber bereit, um die von

den Kreditinstituten hinterlassene Finanzierungslücke zu schließen. Dem Immobilienberatungsunternehmen BF.direkt zufolge ist die Nachfrage nach derartigen Alternativen in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. 40 % der befragten Immobilienfinanzierer gaben im Quartalsbarometer Q4/2022 an, dass Alternativfinanzierungen im Vergleich zum klassischen Bankkredit derzeit stärker nachgefragt werden.

ONE GROUP – der Finanzierungspartner

Die ProReal-Serie der ONE GROUP hat in den vergangenen Jahren viele Neubauvorhaben in deutschen oder österreichischen Metropolregionen zuverlässig mit alternativem Fremdkapital finanziert und gleichzeitig Investoren eine attraktive Kapitalanlage ermöglicht.

Mit erfahrenen Projektpartnern und einer tragfähigen Strategie sind Immobilienprojekte auch unter veränderten Rahmenbedingungen rentabel realisierbar, denn die fundamentale Nachfrage ist ungebrochen.

Die Folge ...

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

”

Banken sind kein verlässlicher Partner mehr. [...] Die Nachfrage nach alternativen Finanzierungen steigt deutlich.

“



Einfach mit dem Smartphone QR-Code scannen und den FAP Mezzanine Report 2022 lesen.

Quelle: FAP Mezzanine Report 2022

ProReal – Lückenlos positiv.

Die hohe Verlässlichkeit unserer Produkte sowie der zeitgemäße und marktgerechte Investitionsansatz spiegeln sich sowohl in der hohen Nachfrage der Investoren als auch in einem erfolgreichen Track Record wider: Alle Emissionen der ProReal-Serie verlaufen prospektkonform.

Produkt (Jahr der Platzierung)	Laufzeit in Jahren	Emissions- volumen	Agio	Zins-/Aus- zahlungen p. a. des Nominalkapitals ohne Agio	Gesamt- mittelrückfluss Nominalkapital ohne Agio****	
ProReal Deutschland Fonds 1 (2012)	1	7,8 Mio. €	5,0 %	8,5 %	108,5 %	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 2 (2013)	3	25,5 Mio. €	5,0 %	8,4 %	132,6 % (127,6 % zzgl. 5,0 % Agio)	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 3 (2014)	4	75,0 Mio. €	5,0 %	7,5 %	135,4 % (130,4 % zzgl. 5,0 % Agio)	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 4 (2016)	3	71,9 Mio. €	3,0 %	6,0–6,5 %	122,2 %	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland 5 (2018)	3	51,1 Mio. €	3,5 %	6,0 %	121,0 %	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland 6 (2019)	3	62,8 Mio. €	3,5 %	6,0 %	120,25 %	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Private 1 (2019)	3,5	20,0 Mio. €	1,5 %	7,0 %	129,5 %	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland 7 (2019)	4*	105,0 Mio. €	3,5 %	6,0 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Deutschland 8 (2020)	3**	32,5 Mio. €	3,5 %	6,0 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Europa 9 (2020)	3**	100,0 Mio. €	3,5 %	6,0 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Private 2 (2020)	5**	23,0 Mio. €	1,5 %	7,0 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Secur 1 (2020)	4**	18,3 Mio. €	–	5,75 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Europa 10 (2021)	3**	178,5 Mio. €	3,5 %	5,75 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Private 3 (2021)	4,5**	25,0 Mio. €	1,5 %	6,0–7,0 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Secur 2 (2021)	4**	9,7 Mio. €	-	5,75 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Secur 2 (2021)	4**	3,8 Mio. €		6,5 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Secur 2 (2021)	4**	1,9 Mio. €		7,25 %	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Private 4 (2022)	4,5**	21,15 Mio. € ***	1,5 %	7,0 %	In Einwerbung	
ProReal Kapstadtring (2022)	10,5**	22,0 Mio. € ***	3,5 %	4,5 - 5,0 %	In Einwerbung	
ProReal Hospitality Mallorca (2023)	5**	9,3 Mio. € ***	1,5 %	>7,5 %	In Einwerbung	
ProReal Secur 3 (2023)	4**	20 Mio. € ***		5,75 %	In Einwerbung	
ProReal Secur 4 (2023)	2,5**	20 Mio. € ***		5,0 %	In Einwerbung	

*Gemäß Prospekt inkl. Verlängerungsoption. **Geplante Laufzeit ohne Berücksichtigung möglicher Verlängerungsoptionen. ***Geplantes Emissionsvolumen ohne mögliche Aufstockungsoption. ****Musterbeteiligung gemäß den jeweiligen Verkaufsprospekten.

Wichtiger Hinweis: Alle Angaben vor Steuern. Die Wertentwicklungen früherer aufgelegter Fonds, Vermögensanlagen und Wertpapiere sind kein Indiz für die künftige Entwicklung aktuell angebotener Vermögensanlagen und Wertpapiere. Stand: 23.02.2023

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

ONE GROUP und SORAVIA auf einen Blick

Stabilität und Verlässlichkeit, dafür stehen das seit 140 Jahren bestehende Traditionsunternehmen SORAVIA und die ONE GROUP.

ONE GROUP

-  Rund 850 Mio. € eingeworbenes Kapital seit 2012
-  180 Mio. € eingeworbenes Kapital im Jahr 2022
-  32.000 Anleger-Investitionen, inkl. Mehrfachzeichnungen
-  530 Mio. € Assets under Management
-  314 Mio. € Anlegerkapital bereits zurückgezahlt
-  121 Mio. € Zinsen an Anleger ausgezahlt
-  100% Leistungserfüllung

Quelle: Unternehmensangaben per 31.12.2022

SORAVIA

-  7 Mrd. € realisiertes Projektvolumen
-  5,6 Mrd. € Projektvolumen in Entwicklung
-  127 Mio. € Eigenkapital auf Konzernebene
-  3,5 Mrd. € Assets under Management
-  47 Mio. € Konzernergebnis 2021 (EBT)
-  Mehr als 130 Mio. € stille Reserven im Gesamtkonzern
-  14.300 realisierte Wohnungen

Quelle: Unternehmensangaben per 31.12.2022

Wichtiger Hinweis: Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Exklusives Investitionsportfolio (Auszug)

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



1 DANUBEFLATS WIEN

Projekt:	Über 600 Eigentumswohnungen sowie Serviced-Apartments im höchsten Wohnturm Österreichs.
Nutzfläche:	ca. 42.000 m ²
Nutzungsart:	Wohnungen, Gewerbe, Serviced-Apartments, Gastronomie
Projektvolumen (geplant):	300 Mio. €
Status:	im Bau, nahezu vollständig verkauft
Geplante Fertigstellung:	Ende 2024



2 PARKSTADT MÜLHEIM A. D. RUHR

Projekt:	Revitalisierung und Quartierentwicklung der ehemaligen Tengelmann-Zentrale.
Nutzfläche:	ca. 130.000 m ²
Nutzungsart:	Wohnungen, Gewerbe, Serviced-Apartments, Gastronomie
Status:	in Entwicklung



3 BE.YOND OFFICE BERLIN

Projekt:	In Berlins Zentrum entsteht ein hochmoderner Bürokomplex und auf dem Gelände wird zudem eine altehrwürdige Villa revitalisiert.
Nutzfläche:	ca. 11.000 m ² + 2.200 m ² (Villa)
Nutzungsart:	Büro, Wohnen
Projektvolumen (geplant):	100 Mio. €
Status:	in Entwicklung
Fertigstellung (geplant):	Ende 2025



Hinweis: Bei den in dieser Broschüre erwähnten und gezeigten Projekten handelt es sich um aktuelle Projekte von SORAVIA und damit um potenzielle Zielinvestments der ProReal-Serie. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal-Serie noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben sind ohne Gewähr. Teilweise zzgl. weiterer (gewerblicher) Flächen. Diese Angaben sind nicht zwingend vollständig. Sämtliche dargestellten Illustrationen und Bilder sind unverbindlich.

Fotos: Dirk Krüll (Parkstadt Mülheim), Architectura Norte (Berlin), Squarebytes (DANUBEFLATS)

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

Erfolg = Nachhaltig

Die ONE GROUP setzt bei der ProReal-Serie auch auf die Finanzierung nachhaltiger Immobilienprojekte. Die Pipeline der SORAVIA ist dafür der beste Garant. Beispiele wie die Parkstadt Mülheim oder das Bürohaus Robin in Wien zeigen, dass sich Nachhaltigkeit und Rendite nicht ausschließen.

Klimaneutrale Parkstadt mit Zaubergarten

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Hierbei unterstützt sie die SORAVIA mit der Quartiersentwicklung „Parkstadt Mülheim“. Bei der Entstehung neuer Lebensräume werden ausschließlich klimaresiliente Baustoffe verwendet und jedes Dach mit Solarpaneelen ausgestattet oder begrünt. Herzstück des Projektes ist der „Zaubergarten“ mit dem historischen Baumbestand, welcher als grüne Lunge des Areals erhalten und als Ort der Entspannung und Inspiration ausgebaut wird.



„Robin“ - Ein Haus ohne Heizung

Konstante 22 Grad Celsius im Büro und das ganz ohne Heizung. Dieses Projekt setzt SORAVIA derzeit in der Seestadt Aspern um. Durch 80 Zentimeter dicke Ziegelwände und dreifachverglaste Fenster wird die von Menschen selbst produzierte Wärme zu jeder Jahreszeit gehalten. Das Bürohaus „Robin“ soll bereits im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

Zum Nachlesen: SORAVIA Nachhaltigkeitsbericht

Mehr konkrete Praxisbeispiele aus der Projektpipeline der SORAVIA Gruppe sowie Details zu nachhaltigen Arbeitsprozessen bei SORAVIA lesen Sie im aktuellen Nachhaltigkeitsbericht. Dabei geht es nicht allein um Klima- und Umweltschutz, sondern auch um Soziales und Governance. Jetzt mit dem QR-Code den aktuellen Bericht herunterladen und mehr erfahren:



Stabilitätsmerkmale der ProReal-Serie

Diversifikation



- Zugang zur Projektpipeline der SORAVIA mit über 5,6 Mrd. € Verkaufsvolumen
- Streuung über mehrere Bauvorhaben geplant
- Investitionsfokus: Metropolen in Deutschland und Österreich

Stabilität



- Wohnsegment auch in Krisenzeiten stabil
- Die SORAVIA beabsichtigt in den nächsten fünf Jahren aus den Bauvorhaben insgesamt Gewinne von mehr als 830 Mio. € zu erzielen. Planabweichungen würden im ersten Schritt die erwarteten Projektgewinne der SORAVIA negativ beeinflussen.

Performance



- Alle Produkte der ProReal-Serie verlaufen prospektkonform
- Bereits 23 Projektinvestments wurden erfolgreich zurückgeführt

Eigeninteresse



Die SORAVIA und die Projektpartner glauben fest an den Erfolg der von der ProReal-Serie finanzierten Bauvorhaben. Sie sind selbst signifikant engagiert. Per 31.12.2022 sind in der Projektpipeline in Summe über 144 Mio. € an Eigenkapital und Haftungsübernahmen integriert.

140 Jahre Erfahrung



Seit Ende des 19. Jahrhunderts steht der Name SORAVIA für Bau- und Immobilienkompetenz. Sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie werden durch konzerneigene Unternehmen erbracht. Partner und Anleger erzielen mit dieser Erfahrung und dem Know-how beste Ergebnisse und ein außerordentliches Maß an Zufriedenheit.

Nachhaltigkeit



SORAVIA gehört zu den innovativsten Immobilienentwicklern in Europa. Zahlreiche international beachtete Projekte vereinen ökologische, wirtschaftliche und soziale Ansprüche, wie es kaum ein anderer Projektentwickler schafft. Das macht SORAVIA Projekte zusätzlich zu hochinteressanten Investments für die ProReal-Serie.

Risikohinweis: Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der vom ProReal Secur 4 (6,50 %) finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

Warnhinweis: Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Risikohinweise

Der ProReal Secur 4 (6,50 %) ist eine Inhaberschuldverschreibung (Anleihe) mit fester Verzinsung. Es handelt sich dabei um eine mittelfristige schuldrechtliche Beziehung. Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Anleihen (Anleger) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der ProReal Secur 4 GmbH (Emittentin). Es bestehen daher keine Mitspracherechte der Anleger.

Maximalrisiko

Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des eingesetzten Kapitals. Bitte beachten Sie hierzu die detaillierten Ausführungen im Wertpapierprospekt.

Allgemeine Prognose- und Marktrisiken

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die Immobilienentwicklungen sowie die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Secur 4 GmbH noch nicht fest. Hieraus ergeben sich besondere Planungsunsicherheiten (Blindpoolrisiko).

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische und deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte könnte sich negativ auf die Investition des Anlegers auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen (insbesondere Zinsen und Rückzahlung) führen.

Auch kann ein starker Wettbewerb dazu führen, dass die Soravia ihre Geschäftstätigkeit nicht oder nicht in dem geplanten Umfang umsetzen kann

oder durch starken Wettbewerb Umsätze geringer ausfallen, als erwartet.

Projektentwicklungs- und Finanzierungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung der Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Dies kann zu höheren Baukosten und Schadensersatzansprüchen gegen die Projektgesellschaften sowie zu Haftungsrisiken führen. Auch können die erzielbaren Verkaufserlöse geringer als geplant ausfallen, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Projektgesellschaften.

Liquiditäts- und Auszahlungsrisiko

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus den einzelnen Beteiligungen sowie den Zinsrückflüssen der Projektfinanzierungen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Projektgesellschaften ihren Rückzahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und/oder unvollständig nachkommen, oder bei höheren als den geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger erst später und/oder in geringerem Umfang oder gar nicht erfolgen können.

Handelbarkeit

Ein Listing der Anleihe an einer Börse ist nicht geplant. Daher ist die Handelbarkeit der Anleihe stark eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die Anleihe nicht vor Ende der Laufzeit veräußern kann.

Stand: Februar 2023

Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar und soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Secur 4 GmbH (Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission.

Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu diesem Anlageprodukt wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Auszahlungen an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin gerin-

ger als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen. Diese hängen insbesondere von der Verzinsung und Rückzahlung der Beteiligungen oder der vergebenen Finanzierungen ab, über die die Emittentin in Immobilienprojekte investiert.

Maßgeblich für die Zeichnung der Inhaberschuldverschreibung ist ausschließlich das Memorandum vom 17.02.2023, nebst gegebenenfalls veröffentlichten Nachträgen. Das Memorandum enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Das Investmentmemorandum ist in deutscher Sprache erhältlich und wird bei der ProReal Secur 4 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, im Internet unter www.onegroup.de und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand: 28. Februar 2023



ProReal Secur4 GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg
Tel. +49 40 6966669-900 • info@prorealsecur4.de • www.prorealsecur4.de

Überreicht durch: