

# **Wertpapierprospekt**

**für das öffentliche Angebot von  
5,00 % p.a. Inhaberschuldverschreibungen  
„ProReal Secur 4 – 5,00%“  
mit einem Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro mit  
Option zur Erhöhung auf 40.000.000 Euro  
der ProReal Secur 4 GmbH**

WKN: A30V20  
ISIN: DE000A30V208

Erhöhungsoption: Die Emittentin ist ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung des Anlegers berechtigt, das Emissionsvolumen von 20.000.000 Euro einmalig oder mehrmalig um bis zu 20.000.000 Euro auf das maximale Emissionsvolumen von 40.000.000 Euro zu erhöhen

Zinszahlung: jährlich

Laufzeit bis zum: 30. Juni 2025

Rückzahlungstag: 03. Juli 2025

Einseitige Verlängerungsoption der Emittentin um einmalig zwölf Monate

Alternativer Rückzahlungstag: 03. Juli 2026

**Hinweis:** Der Prospekt ist ab dem 23. Februar 2024 (0.00 Uhr) nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

**17. Februar 2023**

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

# Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
2	Risikofaktoren .....	12
2.1	Risiken in Bezug auf die Emittentin.....	12
2.2	Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung.....	18
3	Verantwortlichkeitserklärung .....	20
4	Allgemeine Informationen .....	20
4.1	Billigung des Prospektes.....	20
4.2	Einsehbare Dokumente.....	20
4.3	Abschlussprüfer .....	20
4.4	Angaben von Seiten Dritter .....	20
4.5	Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre .....	21
5	Angaben in Bezug auf die Emittentin .....	22
5.1	Allgemeine Unternehmensangaben .....	22
5.2	Gesellschaftskapital .....	22
5.3	Gesellschafter .....	22
5.4	Finanzlage und Finanzierung.....	22
5.5	Organisationsstruktur .....	24
5.6	Abhängigkeiten von Unternehmen der Soravia Gruppe.....	28
5.7	Organe der ProReal Secur 4 GmbH .....	29
6	Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin .....	31
6.1	Haupttätigkeitsbereiche.....	31
6.2	Investitionsgrundsätze .....	31
6.3	Die SORAVIA Gruppe.....	32
6.4	Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition.....	32
6.5	Wesentliche Verträge.....	34
6.6	Trendinformationen .....	34
6.7	Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	34
6.8	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	34
7	Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	35
7.1	Gegenstand des Angebots.....	35
7.2	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge .....	35
7.3	Kosten der Emission .....	36
7.4	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen .....	37
7.5	Währung der Wertpapieremission.....	37
7.6	Rang der Wertpapiere.....	37
7.7	Rechte der Anleger .....	37
7.8	Emissionstermin.....	40
7.9	Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	40
7.10	Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....	40
7.11	Zulassung zum Handel und Handelsregeln .....	42

8	Anleihebedingungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ der ProReal Secur 4 GmbH – WKN A30V20/ISIN DE000A30V208.....	43
9	Finanzanhang – Zwischenabschluss der ProReal Secur 4 GmbH zum 31. Oktober 2022 (geprüft) .....	50
9.1	Bilanz zum 31. Oktober 2022 .....	50
9.2	Gewinn- und Verlustrechnung vom 14. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022.....	51
9.3	Anhang zum 31. Oktober 2022 .....	52
9.4	Kapitalflussrechnung vom 14. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022.....	54
9.5	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	55
10	Glossar.....	58

# 1 Zusammenfassung

<b>ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE</b>
<b>Bezeichnung und die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:</b> Auf den Inhaber lautende Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 4 – 5,00%“, ISIN: DE000A30V208; WKN: A30V20.
<b>Identität und Kontaktdaten der Emittentin:</b> ProReal Secur 4 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). LEI: 984500487ED0877KBC82 Telefon: +49 40 / 69 666 69-0 Internet: <a href="http://www.prorealsecur.de">www.prorealsecur.de</a> (Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.)
<b>Zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat:</b> Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt
<b>Datum der Billigung des Wertpapierprospektes:</b> 23. Februar 2023.
<b>Warnhinweise</b> Die Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
<b>ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN</b>
<b>Wer ist der Emittent der Wertpapiere?</b>
<b>Sitz und Rechtsform des Emittenten, seine LEI, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung:</b> Emittentin der Inhaberschuldverschreibungen ist die ProReal Secur 4 GmbH mit Sitz in Hamburg. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in Deutschland in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 177690 eingetragen. LEI der Emittentin ist 984500487ED0877KBC82.
<b>Haupttätigkeitsbereich des Emittenten:</b> Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin wird in der Beteiligung und Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich sein. Weitere unternehmerische Tätigkeiten wird die Emittentin nicht vornehmen. Für diesen Tätigkeitsbereich hat die Emittentin Investitionskriterien aufgestellt. Projektentwicklungen werden regelmäßig in gesonderten Projektentwicklungsgesellschaften umgesetzt. Darüber hinaus besteht zum Prospektdatum keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien liegen. Die

Emittentin strebt den Aufbau eines Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich an.

Die Emittentin hat zum Datum des Prospektes noch keine Investitionen in Beteiligungen vorgenommen und keine Finanzierungen vergeben.

**Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt:**

Alleingesellschafterin (100% der Stimm- und Kapitalanteile) der Emittentin ist die One Group GmbH. Gesellschafter der One Group GmbH sind in Höhe von 85 % der GmbH-Anteile die OG Holding GmbH und in Höhe von 15 % der GmbH-Anteile die Moin Invest GmbH.

**Identität der Hauptgeschäftsführer:**

Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Malte Thies, Herr Carlo Soravia und Herr Oliver Quentin.

**Identität der Abschlussprüfer:**

Abschlussprüfer des Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2022 ist die nbs partners GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Am Sandtorkai 41, 20457 Hamburg.

**Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?**

Die wesentliche im Prospekt abgebildete Finanzinformation ist der Zwischenabschluss der Emittentin zum 31. Oktober 2022. Der Zwischenabschluss wurde von einem Prüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

<b>Wesentliche Finanzinformationen</b>	
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>14. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022</b>
operativer Verlust	6.997,36 Euro

<b>Bilanz</b>	<b>31. Oktober 2022</b>
Nettofinanzverbindlichkeiten	-23.501,64 Euro*

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>14. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-54,34 Euro
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	0 Euro**
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	25.000 Euro

\* ungeprüfte Finanzinformation; eigene Berechnung der Emittentin (Es wurde von den in der Bilanz der Emittentin ausgewiesenen Verbindlichkeiten die Position „Guthaben bei Kreditinstituten“ abgezogen).

\*\* ungeprüfte Finanzinformation; eigene Berechnung der Emittentin (Es wurden von der Position „Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds“ die Positionen „Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“ und „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“ abgezogen).

**Welche sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?**

**Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen**

Die Emittentin wird Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien vergeben. Entsprechende Finanzierungsverträge sind noch abzuschließen. Insoweit ist die Emittentin von der Erfüllung der Finanzierungsverträge abhängig. Es können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass keine oder nur geringere Zinsen gezahlt und die Finanzierungsmittel ganz oder teilweise nicht zurückgezahlt werden.

Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

**Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung und des Rufs der SORAVIA Gruppe**

Die Emittentin ist Teil der SORAVIA Gruppe. Ihre Gesellschaftsanteile gehören der One Group GmbH, die ihrerseits über eine Besitzgesellschaft (OG Holding GmbH) der Soravia Investment

Holding GmbH zugehörig ist. Von der Emittentin werden Immobilienprojekte finanziert, die von Gesellschaften der SORAVIA Gruppe realisiert werden.

Eine negative Entwicklung oder ein negativer Ruf der SORAVIA Gruppe kann sich auch nachteilig auf die Zielgesellschaften, die von der Emittentin finanziert werden, und damit auch auf die Emittentin auswirken.

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 der Anleger führen.

#### ***Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften***

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken dargestellt, die mittelbar Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben.

#### ***Kostenrisiko***

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere 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.

Bei Eintritt dieses Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

#### ***Verzögerung***

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, Vertragsstrafen 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.

Bei Eintritt eines solchen Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

#### ***Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen***

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte der Zielgesellschaften neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere 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 nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

#### **Schlüsselpersonen**

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Malte Thies, Herrn Carlo Soravia, Herrn Oliver Quentin und Herrn Mario Kuhn, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

### **ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE**

#### **Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

**Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere:** Mit diesem Prospekt werden auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 4 – 5,00%“; ISIN: DE000A30V208; WKN: A30V20 im Nennbetrag von je 1.000 Euro angeboten. Die Inhaberschuldverschreibungen beinhalten zu Gunsten der Anleger einen Zins. Die Inhaberschuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt wird.

**Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere:** Die Währung der Inhaberschuldverschreibungen lautet Euro. Das angebotene Emissionsvolumen beträgt 20.000.000 Euro. Die Inhaberschuldverschreibungen sind eingeteilt in bis zu 20.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro. Die Emittentin ist ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, das Emissionsvolumen einmalig oder mehrmalig um bis zu 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) auf das Gesamtemissionsvolumen von 40.000.000 Euro (vierzig Millionen Euro) (maximales Emissionsvolumen) zu erhöhen. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption besteht eine Einteilung in bis zu 40.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro. Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 30. Juni 2025. Die Emittentin wird die Inhaberschuldverschreibungen am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit („Rückzahlungstag“), also voraussichtlich am 03. Juli 2025, zum Nennbetrag zurückzahlen. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit einmalig um zwölf Monate einseitig zu verlängern. In einem solchen Fall erfolgt die Rückzahlung voraussichtlich am 03. Juli 2026.

#### **Mit den Wertpapieren verbundene Rechte:**

**Zinsen:** Die Inhaberschuldverschreibungen werden ab dem 01. Januar 2023 (einschließlich) zu einem Satz von 5,00 % p. a. verzinst. Der erste Zinslauf der Inhaberschuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 01. Januar 2023 und endet (einschließlich) am 31. Dezember 2023. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs.

**Kündigung:** Ein ordentliches Kündigungsrecht ist für Anleger während der Laufzeit ausgeschlossen. Die Emittentin ist berechtigt, die Inhaberschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen jeweils zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen. Außerordentliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

**Rangordnung der Wertpapiere:** Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs



<p>der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.</p> <p><b>Beschränkung der Handelbarkeit der Wertpapiere:</b> Die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist nicht beschränkt.</p>
<p><b>Wo werden die Wertpapiere gehandelt?</b></p> <p>Zum Datum des Prospektes sind die Inhaberschuldverschreibungen weder an einem geregelten Markt noch im Freiverkehr einer Börse gelistet. Ein Listing ist auch nicht geplant.</p>
<p><b>Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?</b></p> <p>Eine Garantie wird für die Inhaberschuldverschreibungen nicht gestellt.</p>
<p><b>Welche sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?</b></p> <p><b><i>Eingeschränkte Veräußerbarkeit</i></b></p> <p>Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt und nicht im Freiverkehr gelistet sind. Ein Listing ist auch nicht geplant. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.</p>
<p><b>ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN</b></p>
<p><b>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</b></p> <p>Die Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland, Republik Österreich, Liechtenstein und in Luxemburg im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.</p> <p><b>Zeitplan</b></p> <p>Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich am 24. Februar 2023. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 24. Februar 2023 bis zum 23. Februar 2024.</p> <p><b>Ausgabebetrag und Kosten des Anlegers</b></p> <p>Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung.</p> <p><b>Kosten der Emission</b></p> <p>Durch das Angebot der Inhaberschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von 20.000.000 Euro entstehen bei der Emittentin Gesamtkosten in Höhe von 1.205.700 Euro. Im Falle der Erhöhung des Emissionsvolumens auf 40.000.000 entstehen Gesamtkosten in Höhe von 2.411.400 Euro. Die Kosten teilen sich wie folgt auf:</p> <p><b>Konzeptionskosten</b></p> <p>Die Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle betragen bei einem Emissionsvolumen von 20.000.000 Euro voraussichtlich 305.700 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption auf ein Volumen von 40.000.000 Euro betragen die Konzeptionskosten voraussichtlich 611.400 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.</p> <p><b>Vertriebskosten</b></p> <p>Die Vertriebskosten erfassen die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten und betragen bis zu 4,5 % des eingezahlten Anleihekaptals. Im Falle der Vollplatzierung des Emissionsvolumens von 20.000.000 Euro entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 900.000 Euro. Im Falle der Erhöhung des Emissionsvolumens auf 40.000.000 Euro und dessen Vollplatzierung entspricht dies einem Betrag in Höhe von bis zu 1.800.000 Euro.</p>
<p><b>Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?</b></p> <p><b>Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse:</b></p> <p>Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von 1.205.700 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 18.794.300 Euro. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption auf ein Volumen von Euro 40.000.000 plant die Emittentin unter</p>

Berücksichtigung von Gesamtkosten in Höhe von 2.411.400 mit einem Nettoerlös von 37.588.600. Dieser soll ausschließlich für die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich verwendet werden. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Verwertung 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 Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen.

Die Emittentin wird die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Schuldverschreibungen so gemäß vorstehender Nr. 1 investieren, dass ihr eine Liquiditätsreserve von mindestens 20.000 Euro verbleibt. Die Liquiditätsreserve ist in Bankguthaben bei einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union zu halten.

Die unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. - ggf. auch mehrstufigen-Zwischengesellschaften haben ihren Sitz überwiegend in Deutschland oder Österreich. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der SORAVIA Gruppe handeln.

Die Emittentin 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.

Die Emittentin ist berechtigt, abgekürzte Zahlungswege einvernehmlich mit den jeweils berechtigten Vertragspartnern zu vereinbaren, so dass die Emittentin selbst oder ihre Schuldner auch durch Verrechnung oder durch Zahlung an einen Dritten von ihren jeweiligen Zahlungsverpflichtungen frei werden.

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 investieren, dass ihr Gesamtportfolio die folgenden Merkmale aufweist:

- mindestens 80 % der Immobilienprojekte sind Neubau- oder Revitalisierungsvorhaben;
- das Gesamtportfolio verfügt über mehr als 50 % wohnwirtschaftliche Nutzung (mit Fokus auf Quartiersentwicklungen mit Hauptnutzung Wohnen einschließlich besonderer Formen wie Serviced-Apartments, betreutes Wohnen oder studentisches Wohnen) in Bezug auf die Gesamtfläche des Gesamtportfolios, wobei die Ermittlung des Prozentbetrages unter Einbeziehung der Höhe der an die jeweiligen Immobilienprojekte tatsächlich ausgereichten bzw. konkret geplanten Finanzierungsbeträge durchzuführen ist (gewichtete Betrachtung);
- mindestens 70 % der Immobilienprojekte liegen in Städten in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von maximal 50km zu solchen Städten;
- mindestens 80 % der Immobilienprojekte verfügen über einen voraussichtlichen Verkehrswert des Immobilienprojekts nach Fertigstellung von mindestens 1.000.000 Euro.

Ein zeitweises Unterschreiten der vorgenannten Merkmale des Gesamtportfolios ist unbeachtlich, beispielsweise im Fall der Beendigung einer Beteiligung/Finanzierung und Reinvestition der hieraus resultierenden Rückflüsse in eine neue Beteiligung/Finanzierung.

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, die ersten Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.

#### **Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung:**

Es gibt für das Angebot der Wertpapiere keine feste Übernahmeverpflichtung.

#### **Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot:**

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführer und den Prokuristen der Emittentin:

Herr Malte Thies ist sowohl Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin als auch deren Muttergesellschaft, One Group GmbH. Ferner Herr Malte Thies; alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Moin Invest GmbH, welche als Gesellschafterin an der Muttergesellschaft der Emittentin, One Group GmbH, beteiligt ist. Darüber hinaus ist er auch Mitglied der Geschäftsführung der weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Carlo Soravia ist sowohl Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin als auch Mitglied der Geschäftsführung in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Oliver Quentin ist sowohl Geschäftsführer der Emittentin als auch Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Mario Kuhn ist sowohl Prokurist der Emittentin als auch Prokurist in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

In ihren Funktionen als Geschäftsführer sowie Gesellschafter verschiedener Gesellschaften ist nicht ausgeschlossen, dass die Geschäftsführer und der Prokurist der Emittentin Verträge zwischen diesen Gesellschaften abschließen und diese Verträge für alle Vertragsparteien aushandeln und als Geschäftsführer unterzeichnen. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betroffenen Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betroffenen Personen berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen.

## **2 Risikofaktoren**

Die Emittentin hat die nachfolgenden Risikofaktoren in verschiedene Kategorien eingeteilt. Dies sind:

- 2.1.1 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin
- 2.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften
- 2.1.3 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle
- 2.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen
- 2.2.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen

In jeder Risikokategorie werden zunächst die wesentlichsten zwei Risikofaktoren dargestellt. Die einzelnen Risikofaktoren sind von der Emittentin zum Datum des Prospekts im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ eingeschätzt worden. Die Einstufungen basieren sowohl auf Einschätzungen der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des beschriebenen Risikos als auch auf den zu erwartenden Umfang der negativen Auswirkungen.

### **2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin**

#### **2.1.1 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin**

##### ***2.1.1.1 Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen***

Die Emittentin wird Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien vergeben. Entsprechende Finanzierungsverträge sind noch abzuschließen. Insoweit ist die Emittentin von der Erfüllung der Finanzierungsverträge durch die Vertragspartner (Zielgesellschaften) abhängig. Es können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass von den Zielgesellschaften keine oder nur geringere Zinsen gezahlt und die Finanzierungsmittel ganz oder teilweise nicht zurückgezahlt werden. Ferner kann es zu verspäteten Zahlungen durch die Zielgesellschaften kommen. Die Emittentin kann ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nur aus den Finanzierungsverträgen erfüllen, da sie über kein anderweitiges Vermögen verfügen wird. Hieraus resultiert eine Abhängigkeit von den Zielgesellschaften.

Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

##### ***2.1.1.2 Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung und des Rufs der SORAVIA Gruppe***

Die Emittentin ist Teil der SORAVIA Gruppe. Ihre Gesellschaftsanteile gehören der One Group GmbH, die ihrerseits über eine Besitzgesellschaft (OG Holding GmbH) der Soravia Investment Holding GmbH zugehörig ist. Von der Emittentin werden Immobilienprojekte finanziert, die von Gesellschaften der SORAVIA Gruppe realisiert werden.

Eine negative Entwicklung oder ein negativer Ruf der SORAVIA Gruppe kann sich auch nachteilig auf die Zielgesellschaften, die von der Emittentin finanziert werden, und damit auch auf die Emittentin auswirken.

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 der Anleger führen. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

##### ***2.1.1.3 Risiken aus der COVID-19-Pandemie und dem Ukraine Krieg***

Die zum Datum des Prospektes weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) sowie der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen

für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin, die Zielgesellschaften sowie die gegenwärtigen und zukünftigen Immobilien haben. Die Planung und Realisierung von Immobilien können sich erheblich verzögern. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette zum Beispiel von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen. Zudem können Rohstoffpreise steigen und sich damit die Kosten der Errichtung von Immobilien erhöhen. Sowohl die COVID-19-Pandemie als auch der Krieg in der Ukraine können über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung von Immobilien und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und die Veräußerung/Vermietung von Immobilien erschweren oder unmöglich machen, wodurch die Emittentin und deren Zielgesellschaften geringere Einnahmen erzielen. Finanzierungen können erschwert werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich sein. Zum Prospektdatum können die Folgen der COVID-19-Pandemie und des Ukraine Krieges nicht abgeschätzt werden. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.1.4 Risiko aus dem Fehlen einer Gesellschafterstellung**

Soweit die Emittentin sich nicht an den Zielgesellschaften mit Gesellschaftsanteilen beteiligt, sondern lediglich Finanzierungen vergibt, stehen ihr keine Mitspracherechte in den Zielgesellschaften zu. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit in den Zielgesellschaften insbesondere die Durchführung von Investitionen entgegen den Interessen der Emittentin erfolgt. Zudem hat die Emittentin nicht die Möglichkeit, einer negativen Entwicklung in den Zielgesellschaften entgegen zu wirken. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht in der Lage ist, ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Der Eintritt dieses Risikos kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.1.5 Risiko aus fehlenden konkreten Investitionen (Blind-Pool-Risiko)**

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Projektentwicklungsgesellschaften ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilienprojekte bzw. Projektentwicklungsgesellschaften informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Projekte sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Bonität auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Projekte durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.1.6 Risiko aus dem kurzen Bestehen der Emittentin**

Die Emittentin wurde erst im September 2022 gegründet und im Oktober 2022 im Handelsregister eingetragen. Sie hat daher ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Es handelt sich bei der Emittentin also um ein junges Unternehmen, das zum Datum des Prospektes noch keine Finanzierungen vergeben hat. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen auftreten, die neu am Markt tätig sind. Insbesondere verfügt die Emittentin noch über kein wesentliches Vermögen. Dieses soll durch die Emission der Schuldverschreibungen erst aufgebaut werden. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen, welches durch die Ausgabe der Schuldverschreibungen finanziert werden soll, nicht ausreichend werthaltig ist. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, da sie über kein weiteres Vermögen verfügt. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **2.1.1.7 Risiken aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gesellschaft nach dem Erhalt einer Finanzierung durch die Emittentin bilanziell überschuldet ist. Die Überschuldung einer Gesellschaft kann zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen, wenn keine positive Fortführungsprognose vorliegt. Dies führt dazu, dass die jeweilige Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Ebene betroffener Gesellschaften Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, die auch die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen verpflichtet, um eine Insolvenz der Gesellschaften und den Verlust des eingesetzten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben.

Der Eintritt eines Risikos kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

## **2.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften**

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken dargestellt, die mittelbar Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben.

### **2.1.2.1 Kostenrisiko**

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gestehungskosten einschließlich der Höhe der Rohstoffpreise 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.

Bei Eintritt dieses Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### **2.1.2.2 Verzögerung**

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, Verzögerungen in den Lieferketten z.B. von Baumaterialien eintreten oder Kriege (z.B. der Ukraine-Konflikt) die Bautätigkeit behindern. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten, Vertragsstrafen 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.

Bei Eintritt eines solchen Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht

das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.2.3 Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen**

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte der Zielgesellschaften neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere 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 nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.2.4 Blind-Pool-Risiko auf Ebene der Zielgesellschaften**

Zum Datum des Prospekts stehen weder die Zielgesellschaften noch die Immobilienprojekte fest in die die Zielgesellschaften investieren. Auch auf Ebene der Zielgesellschaft handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Zielgesellschaften hängt wesentlich von der Auswahl der Projekte ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilienprojekte informieren. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Immobilienprojekte durch die Zielgesellschaften ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die Zielgesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.5 Wettbewerbsrisiken**

Die Zielgesellschaften sind bei der Auswahl geeigneter Immobilienprojekte einem Wettbewerbsrisiko ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Wettbewerber die Zielgesellschaften bei der Akquisition von Immobilienprojekten verdrängen und die Zielgesellschaften kein bzw. nur eine geringe Anzahl an Immobilienprojekten akquirieren können.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.6 Risiken aus Sicherheiten der Bankfinanzierungen**

Ferner besteht das Risiko, dass Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge (z.B. Bankkredite) nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber (z.B. Banken) oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Fremdfinanzierungsverträge 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 kann dazu führen, dass die jeweilige

Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.7 Risiko der Zinsentwicklung von Bankfinanzierungen**

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 zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. 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. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.8 Vermarktungsrisiken**

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insbesondere 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 insbesondere bei Vorhandensein vorrangig zu bedienenden Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der von der Emittentin in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.9 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 Gesellschaften sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.10 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 kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

#### **2.1.2.11 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 kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

### **2.1.3 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle**

#### **2.1.3.1 Schlüsselpersonen**

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Malte Thies, Herrn Carlo Soravia und Herrn Mario Kuhn, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.3.2 Interessenkonflikte**

Die Schlüsselpersonen Herr Malte Thies, Herr Carlo Soravia, Herr Oliver Quentin und Herr Mario Kuhn unterliegen verschiedenen Interessenkonflikten:

Herr Malte Thies ist sowohl Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin als auch deren Muttergesellschaft, One Group GmbH. Ferner Herr Malte Thies; alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Moin Invest GmbH, welche als Gesellschafterin an der Muttergesellschaft der Emittentin, One Group GmbH, beteiligt ist. Darüber hinaus ist er auch Mitglied der Geschäftsführung der weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Carlo Soravia ist sowohl Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin als auch Mitglied der Geschäftsführung in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Oliver Quentin ist sowohl Geschäftsführer der Emittentin als auch Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Mario Kuhn ist sowohl Prokurist der Emittentin als auch Prokurist in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

In ihren Funktionen als Geschäftsführer sowie Gesellschafter verschiedener Gesellschaften ist nicht ausgeschlossen, dass die Geschäftsführer und der Prokurist der Emittentin Verträge zwischen diesen Gesellschaften abschließen und diese Verträge für alle Vertragsparteien aushandeln und als Geschäftsführer unterzeichnen. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betroffenen Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betroffenen Personen berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen.

## **2.2 Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung**

### **2.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen**

#### **2.2.1.1 Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses**

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.2.1.2 Risiken in Bezug auf Beschlüsse der Anleger in der Gläubigerversammlung**

Auf Antrag der Emittentin, eines gemeinsamen Vertreters der Anleger oder von Anlegern, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 Prozent der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen erreichen, kann eine Versammlung der Anleger der Inhaberschuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Inhaberschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Die in der Gläubigerversammlung geänderten Anleihebedingungen sind unabhängig von der einzelnen Zustimmung oder Ablehnung für alle Anleger verbindlich. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger geringeren Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) aus den Inhaberschuldverschreibungen erhält, als bei Erwerb ursprünglich von ihm erwartet worden ist. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.2.1.3 Risiko der außerordentlichen Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen**

Die Anleihebedingungen sehen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Möglichkeit für Anleger vor, die Inhaberschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt z.B. vor, wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wird, die Emittentin in Liquidation tritt oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin gezahlt werden. Hierbei wird das Kündigungsrecht des Anlegers in zwei Fällen dahingehend eingeschränkt, dass seine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn mindestens Inhaberschuldverschreibungen im Volumen von 10 % des Gesamtnennbetrages gekündigt werden. Dies betrifft einerseits Fälle, in denen die Emittentin mit Zinszahlungen mehr als 90 Tage in Verzug ist und andererseits Fälle, in denen die

Emittentin wesentliche Verpflichtungen, Bedingungen oder Vereinbarungen aus den Inhaberschuldverschreibungen nicht beachtet und diese Nichtbeachtung mehr als 90 Tage andauert. Für den Anleger besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Kündigungen der Inhaberschuldverschreibungen erklärt werden und er trotz Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes keine Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen von der Emittentin verlangen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

#### **2.2.1.4 Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel**

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

## **2.2.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen**

### **2.2.2.1 Eingeschränkte Veräußerbarkeit**

Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt und nicht im Freiverkehr gelistet ist. Ein Listing ist auch nicht geplant. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### **2.2.2.2 Platzierungsrisiko**

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibung besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Inhaberschuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. In diesem Fall erzielt die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse aus den Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **2.2.2.3 Bindungsfrist**

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Zudem ist die Emittentin berechtigt, die Laufzeit einmal um zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall würde die Laufzeit bis zum 30. Juni 2026 dauern. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht zu Gunsten der Anleger nicht. Die Inhaberschuldverschreibung ist insoweit mit einer langfristigen Bindungsdauer versehen, die nur durch eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen verkürzt werden kann. Insoweit besteht für den Anleger das Risiko, dass er erst zum 03. Juli 2026 eine Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen erhält, soweit die Emittentin von der Verlängerungsoption Gebrauch gemacht hat. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos als auch der zu erwartende Umfang der negativen Auswirkungen wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **3 Verantwortlichkeitserklärung**

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 4 – 5,00%“ ist die ProReal Secur 4 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die ProReal Secur 4 GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die Angaben ihres Wissens nach richtig sind und dass der Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren können.

### **4 Allgemeine Informationen**

#### **4.1 Billigung des Prospektes**

Die Emittentin erklärt, dass

- (a) der Prospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- (b) die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- (c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte
- (d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- (e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

#### **4.2 Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien des Gesellschaftsvertrages und des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2022 in Papierform innerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr) am Sitz der Emittentin, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, eingesehen werden. Die genannten Dokumente können nicht auf elektronischem Wege übermittelt werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Emittentin unter [www.prorealsecur.de](http://www.prorealsecur.de) Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

#### **4.3 Abschlussprüfer**

Abschlussprüfer des Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2022 ist die nbs partners GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Am Sandtorkai 41, 20457 Hamburg. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2022 keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerks über die Prüfung des Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2022 findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

#### **4.4 Angaben von Seiten Dritter**

Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

In den Prospekt wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Ein Rating wurde weder für den Emittenten noch für die prospektgegenständlichen Inhaberschuldverschreibungen erstellt.

## **4.5 Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

### **4.5.1 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts**

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in der Bundesrepublik Deutschland, Republik Österreich, in Liechtenstein und in Luxemburg zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 24. Februar 2023 bis zum 23. Februar 2024. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Wertpapiere übernimmt.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

### **4.5.2 Zusätzliche Informationen**

**Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

## **5 Angaben in Bezug auf die Emittentin**

### **5.1 Allgemeine Unternehmensangaben**

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet ProReal Secur 4 GmbH (§ 1 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Kommerzieller Name der Emittentin ist ProReal Secur 4. Die Emittentin wurde am 14. September 2022 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 21. Oktober 2022 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 177690. eingetragen. Die LEI lautet: 984500487ED0877KBC82.

Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Telefonnummer lautet: 040 / 69 666 69-0. Die Website der Emittentin lautet: [www.prorealsecur.de](http://www.prorealsecur.de). Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages 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 an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Wertpapiere (insbesondere Inhaberschuldverschreibungen) 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.

### **5.2 Gesellschaftskapital**

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospekts 25.000 Euro. Es ist vollständig zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Gesellschafter ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg).

Das Stammkapital ist eingeteilt in einen Gesellschaftsanteil im Nennbetrag von 25.000 Euro. Der Gesellschaftsanteil gewährt Stimmrechte in der Gesellschaftsversammlung und das Recht auf Ausschüttung von Gewinnen entsprechend den Beschlüssen der Gesellschaftsversammlung.

### **5.3 Gesellschafter**

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Gesellschafter der One Group GmbH sind in Höhe von 85 % der GmbH-Anteile die OG Holding GmbH und in Höhe von 15 % der GmbH-Anteile die Moin Invest GmbH. Die One Group GmbH kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die One Group GmbH ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die One Group GmbH. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

### **5.4 Finanzlage und Finanzierung**

#### **5.4.1 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage**

Es sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Gruppe seit dem geprüften Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2022 eingetreten.

## **5.4.2 Jüngste Ereignisse von besonderer Bedeutung**

Es bestehen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

## **5.4.3 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Es sind keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr bzw. seit dem Datum der Gründung der Gesellschaft am 14. September 2022 eingetreten.

## **5.4.4 Finanzierung**

Die geplante Entwicklung der Emittentin beruht auf dem kalkulierten Zufluss des Anleihekaptals und den Investitionen in die Zielgesellschaften. Originärer Geschäftszweck der Emittentin ist die Verwaltung eigenen Vermögens durch eine Investition der Anlagemittel in die Zielgesellschaften. Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Zinsen erzielen.

Durch die Ausgabe der mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen verfolgt die Emittentin das Ziel, die Liquidität für Investitionen um ca. 18.794.300 Euro zu erhöhen. Soweit die Emittentin von der Option auf Erhöhung des Emissionsvolumens auf bis zu 40.000.000 Euro Gebrauch macht und die Inhaberschuldverschreibungen nach Erhöhung vollständig platziert, stehen ca. 37.588.600 Euro für Investitionen zur Verfügung. Mit einer vollständigen Platzierung rechnet die Geschäftsführung der Emittentin bis spätestens zum Zeichnungsfristende. Sobald Mittel aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen vorhanden sind, werden diese entsprechend der aufgestellten Investitionsgrundsätze investiert. Die Höhe der jeweiligen Investitionen erfolgt dabei nach Maßgabe der Investitionsstrategie. Sie sind abhängig vom Abverkauf der Inhaberschuldverschreibungen.

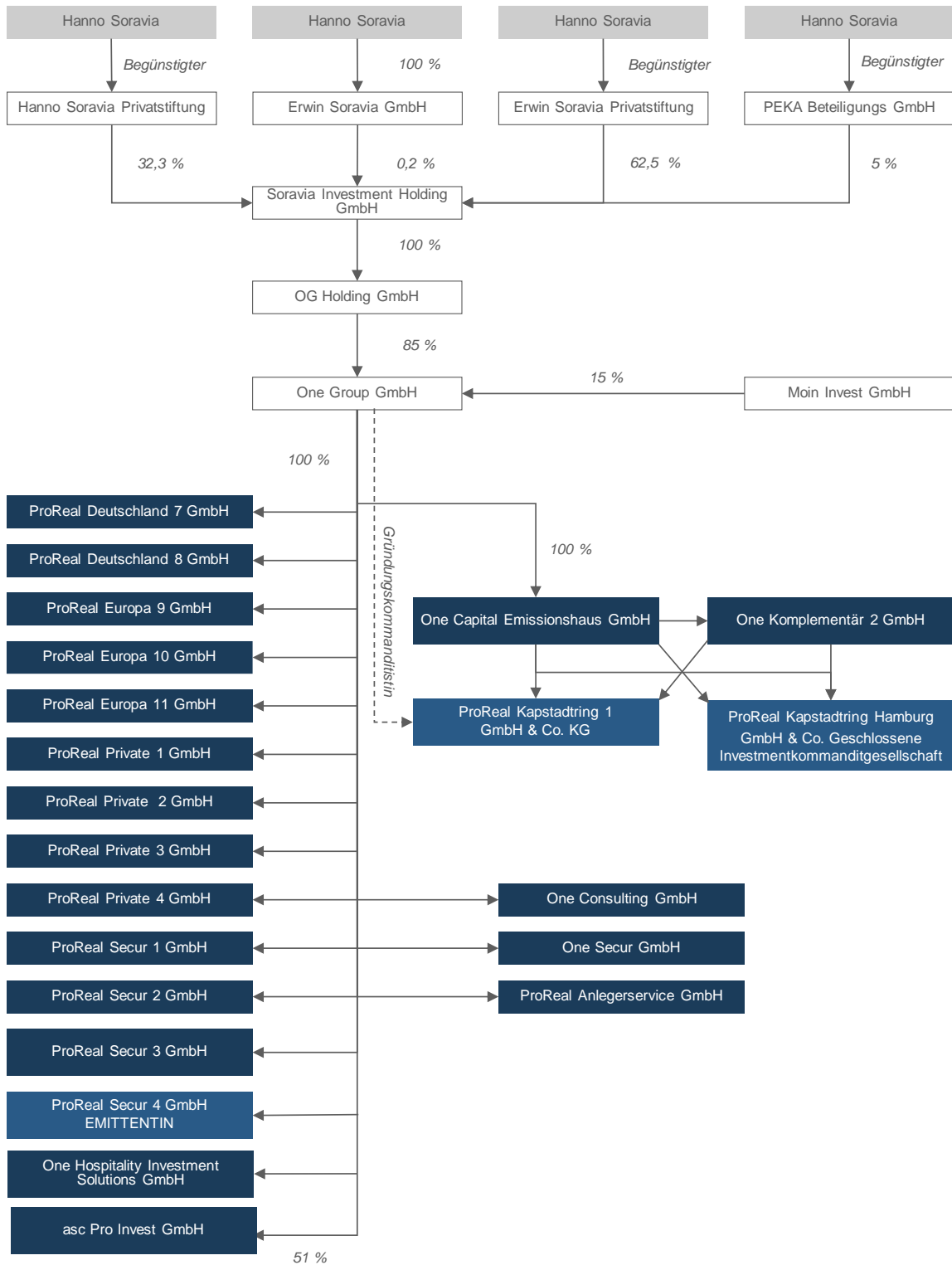
Sollte die Emittentin die angebotenen Inhaberschuldverschreibungen nicht vollständig platzieren, kann sie dennoch die geplante Geschäftstätigkeit umsetzen. Bereits mit geringen Mittelzuflüssen können erste Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen vorgenommen werden.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Geschäftstätigkeit besteht für die Emittentin voraussichtlich kein weiterer Fremdfinanzierungsbedarf. Beschränkungen bei dem Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt beeinflussen können, bestehen nicht.

Die dominierenden Aufwendungen der Emittentin werden die laufenden Zinsaufwendungen im Rahmen der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen sein.

## 5.5 Organisationsstruktur

Die Emittentin hält zum Datum des Prospekts keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Die Emittentin ist in die nachfolgende Unternehmensstruktur eingebunden:





### **5.5.1 One Group GmbH**

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg).

Die One Group GmbH wurde am 11. Februar 2009 gegründet und am 27. Februar 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 108645 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 430.000 Euro.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Veräußern von Beteiligungen sowie die Konzeption, Finanzierung, Umsetzung, Verwaltung und Abwicklung von Projekten der Gesellschaft, mit ihr verbundenen Unternehmen sowie Dritten.

Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer. Sie sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gesellschafter der One Group GmbH sind in Höhe von 85 % der GmbH-Anteile die OG Holding GmbH und in Höhe von 15 % der GmbH-Anteile die Moin Invest GmbH.

Die One Group GmbH ist ein Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment in Deutschland. Das Unternehmen konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilienprojekte – sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben – in deutschen und österreichischen Ballungszentren. Seit 2012 hat die One Group GmbH nach eigenen Angaben mit den ProReal-Produkten rund 659 Millionen Euro Kapital eingeworben und investiert. Mehr als 22.000 Investoren haben in die Kurzläufer-Serie investiert. Die Angebote der One Group GmbH richten sich sowohl an private als auch an semi-institutionelle Anleger und schaffen mittelbar in den begehrten Ballungszentren Deutschlands sowie Österreichs 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.

### **5.5.2 OG Holding GmbH**

Gesellschafterin der One Group GmbH in Höhe von 85 % der GmbH-Anteile ist die OG Holding GmbH mit Sitz Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 174257 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligungsverwaltung, der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleistung für Dritte, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Wahrnehmung sämtlicher mit Ausübung von Holding-Funktionen verbundenen Tätigkeiten. Alleingesellschafterin ist die Soravia Investment Holding GmbH. Geschäftsführer ist Herr Peter Steuerer.

### **5.5.3 Moin Invest GmbH**

Weitere Gesellschafterin der One Group GmbH in Höhe von 15 % der GmbH-Anteile ist die Moin Invest GmbH mit Sitz Halstenbek (Geschäftsanschrift: Königstraße 16, 25469 Halstenbek). Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Pinneberg unter der Nummer HRB 15203 PI eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung von unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen jeglicher Art, sowie sonstige Beratungsdienstleistungen mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Geschäfte. Alleingesellschafter und Geschäftsführer ist Herr Malte Thies.

### **5.5.4 Soravia Investment Holding GmbH**

Alleingesellschafterin der OG Holding GmbH ist die Soravia Investment Holding GmbH mit Sitz in Wien/Republik Österreich (Geschäftsanschrift: Schnirchgasse 17, 1030 Wien). Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Republik Österreich. Die Gesellschaft ist im Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 304129 z eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist Beteiligungsverwaltung; An- und Verkauf sowie Verwertung von Immobilien und Grundstücken sowie grundstücksähnlichen Rechten. Gesellschafter der Soravia Investment Holding GmbH sind die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG in Höhe von 62,5 % des Stammkapitals, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG in Höhe von 32,3 % des Stammkapitals, die Erwin Soravia GmbH in Höhe von 0,2

% des Stammkapitals sowie die PEKA Beteiligungs GmbH in Höhe von 5% des Stammkapitals. Mitglieder der Geschäftsführung sind Herr Erwin Soravia und Herr Peter Steuer.

## **5.5.5 Weitere Tochtergesellschaften der One Group GmbH**

Neben der Emittentin verfügt die One Group GmbH über folgende weitere Tochtergesellschaften:

### **5.5.5.1 ProReal Deutschland 7 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Deutschland 7 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 153000 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.5.5.2 ProReal Deutschland 8 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Deutschland 8 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 157602 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.5.5.3 ProReal Europa 9 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Europa 9 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164013 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.5.5.4 ProReal Europa 10 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Europa 10 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 167712 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.5.5.5 ProReal Europa 11 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Europa 11 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 172201 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies, Herr Peter Steuerer und Herr Oliver Quentin.

### **5.5.5.6 ProReal Private 1 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Private 1 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 151728 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.5.5.7 ProReal Private 2 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Private 2 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164552 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.5.5.8 ProReal Private 3 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Private 3 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister

des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 169 881 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.5.9 ProReal Private 4 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal ProReal Private 4 GmbH (ehemals ProReal Deutschland 6 GmbH) mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 149812 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.5.10 ProReal Secur 1 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Secur 1 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164014 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer. Die ProReal Secur 1 GmbH hat bereits Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

#### **5.5.5.11 ProReal Secur 2 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Secur 2 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 170177 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer. Die ProReal Secur 2 GmbH hat bereits Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

#### **5.5.5.12 ProReal Secur 3 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Secur 3 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 177689 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies, Herr Carlo Soravia und Herr Oliver Quentin.

#### **5.5.5.13 ProReal Secur 4 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Secur 4 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 177690 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies, Herr Carlo Soravia und Herr Oliver Quentin.

#### **5.5.5.14 One Hospitality Investment Solutions GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Hospitality Investment Solutions GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist noch nicht im Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies, Herr Roland Paar und Herr Oliver Quentin.

#### **5.5.5.15 asc Pro Invest GmbH**

Die One Group GmbH hält 51% des Stammkapitals der asc Pro Invest GmbH mit Sitz in Wien (Geschäftsanschrift: Austro Tower, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, Österreich). Die Gesellschaft ist noch nicht im Firmenbuch eingetragen. Das Stammkapital beträgt 35.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Uwe Richter und Herr Dr. Matthias Schulz.

#### **5.5.5.16 One Capital Emissionshaus GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Capital Emissionshaus GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Das Stammkapital beträgt 300.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.5.17 One Consulting GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Consulting GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 119678 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies, Herr Peter Steuerer und Herr Dennis Gaidosch.

#### **5.5.5.18 One Secur GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Secur GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164925 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.5.19 ProReal Anlegerservice GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Anlegerservice GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 172264 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.5.20 One Komplementär 2 GmbH**

Die Tochtergesellschaft der One Group GmbH, One Capital Emissionshaus GmbH, hält ferner 100 % des Stammkapitals an der One Komplementär 2 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 134216 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.5.21 ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG**

Die One Group GmbH ist Gründungskommanditistin der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG. Komplementärin ist die One Komplementär 2 GmbH. Die ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 128299 eingetragen.

#### **5.5.5.22 ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft**

Die One Group GmbH ist Gründungskommanditistin der ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Komplementärin ist die One Komplementär 2 GmbH. Die ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 128533 eingetragen.

### **5.6 Abhängigkeiten von Unternehmen der Soravia Gruppe**

Von der Emittentin werden vornehmlich Immobilienprojekte finanziert, die von Gesellschaften der SORAVIA Gruppe realisiert werden. Insoweit ist die Emittentin davon abhängig, dass diese Gesellschaften der SORAVIA Gruppe die in den Finanzierungsverträgen vereinbarten Zinsen und die Rückzahlung leistet. Von weiteren Unternehmen der Unternehmensgruppe ist die Emittentin nicht abhängig. Insbesondere wurden keine Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge geschlossen. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge hätten zur Folge, dass die Emittentin gegenüber der herrschenden Gesellschaft weisungsgebunden wäre und Jahresüberschüsse abführen müsste. Gleichzeitig wäre die herrschende Gesellschaft verpflichtet, etwaige Jahresfehlbeträge der Emittentin auszugleichen.

## **5.7 Organe der ProReal Secur 4 GmbH**

### **5.7.1 Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt durch den Geschäftsführer und/oder die Prokuristin. Sie leiten die Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Malte Thies, Herr Carlo Soravia und Herr Oliver Quentin. Sie sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit sowie geschäftsansässig unter Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg.

Zudem wurde Herrn Mario Kuhn Gesamtprokura in der Weise erteilt, dass er die Gesellschaft gemeinschaftlich mit einem Geschäftsführer oder in Gemeinschaft mit einem anderen Prokuristen vertritt. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit sowie geschäftsansässig unter Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg.

### **5.7.2 Managementkompetenz und -erfahrung**

#### **5.7.2.1 Malte Thies (Geschäftsführer)**

Herr Malte Thies ist seit 2017 als Geschäftsführer der One Group GmbH tätig. Zuvor war er seit 2012 im Unternehmen und seit 2016 als Geschäftsführer der One Consulting GmbH tätig. Insgesamt arbeitet Herr Thies seit 20 Jahren in der Finanzdienstleistungsbranche, unter anderem als Vertriebsdirektor bei der Wölbern Invest AG sowie als Vertriebsleiter bei der PCE Premium Capital Emissionshaus GmbH & Co. KG und der NORDCAPITAL Emissionshaus GmbH & Co KG. Er ist gelernter Bankkaufmann und absolvierte ein Studium an der Frankfurt School of Finance & Management zum Dipl. Bankbetriebswirt. Herr Malte Thies ist zudem seit 2020 Alleingesellschafter und Gesellschafter der Moin Invest GmbH, welche in Höhe von 15% der GmbH-Anteile an der Muttergesellschaft der Emittentin, One Group GmbH, beteiligt ist.

#### **5.7.2.2 Carlo Soravia (Geschäftsführer)**

Herr Carlo Soravia (Jahrgang 1993) hat nach seinem Studium für Wirtschaft und Finanzen am University College London, das er mit dem Bachelor (hons) abgeschlossen hat, an der London School of Economics einen Master der Immobilienwirtschaft und -finanzierung erworben (September 2016). Anschließend konnte er seine Fähigkeiten in die aam2core Holding AG, einem Immobilienunternehmen, als Investment Associate einbringen (2017 – 2021). Seit Januar 2022 ist Herr Soravia Head of Investment der Soravia Equity GmbH und seit ihrer Gründung Geschäftsführer der Emittentin.

#### **5.7.2.3 Oliver Quentin (Geschäftsführer)**

Herr Oliver Quentin (Jahrgang 1975) begann nach dem Studium der Rechtswissenschaften seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt in einer Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Hieran schloss sich eine Beschäftigung bei der Commerz Real AG (2009 bis 2012) an. Nach dieser beruflichen Station war Herr Quentin als Rechtsanwalt in seiner eigenen Kanzlei (seit 2014) und bei RoeverBroennerSusat (2012 bis 2014) sowie deren Nachfolger Mazars (2015 bis 2022) tätig. Seit 2022 ist er in der One Group GmbH für rechtliche Fragen verantwortlich.

#### **5.7.2.4 Mario Kuhn (Prokurist)**

Herr Mario Kuhn ist seit 2011 für die One Group GmbH tätig. Nach seiner Dienstzeit im Stabsdienst der Bundeswehr war Herr Kuhn zunächst im kaufmännischen Bereich eines deutschen Apothekennetzwerkes und anschließend für einen Dienstleister im Forderungsmanagement tätig. Der gelernte Immobilienkaufmann war bis 2012 für das Controlling einer Tochtergesellschaft der One Group GmbH zuständig, deren Geschäftstätigkeit unter anderem im Bereich der Vermittlung von Baufinanzierungen, Kapitalanlage- und Vermögensanlageprodukten lag. Er wechselte 2013 in die One Group GmbH und übernahm Aufgaben in der internen Verwaltung der Gesellschaft (Rechnungswesen, Liquiditätssteuerung, Vertragsmanagement, Steuerung und Überwachung von Arbeitsabläufen, Koordination interner und externer Fachstellen, Administration der IT-Landschaft und Erstellung von Auswertungen für das Controlling). 2015 wurde Herrn Kuhn die Leitung der internen Verwaltung der One Group GmbH übertragen. Seit 2021 ist Herr Kuhn Prokurist..

### **5.7.3 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane**

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführer und den Prokuristen der Emittentin:

Herr Malte Thies ist sowohl Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin als auch deren Muttergesellschaft, One Group GmbH. Ferner Herr Malte Thies; alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Moin Invest GmbH, welche als Gesellschafterin an der Muttergesellschaft der Emittentin, One Group GmbH, beteiligt ist. Darüber hinaus ist er auch Mitglied der Geschäftsführung der weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Carlo Soravia ist sowohl Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin als auch Mitglied der Geschäftsführung in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Oliver Quentin ist sowohl Geschäftsführer der Emittentin als auch Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

Herr Mario Kuhn ist sowohl Prokurist der Emittentin als auch Prokurist in weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH.

In ihren Funktionen als Geschäftsführer sowie Gesellschafter verschiedener Gesellschaften ist nicht ausgeschlossen, dass die Geschäftsführer und der Prokurist der Emittentin Verträge zwischen diesen Gesellschaften abschließen und diese Verträge für alle Vertragsparteien aushandeln und als Geschäftsführer unterzeichnen. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betroffenen Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betroffenen Personen berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen.

Weitere potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Geschäftsführers gegenüber der Emittentin und seinen privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

### **5.7.4 Praktiken der Geschäftsführung**

Die Emittentin hat keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

### **5.7.5 Gesellschafterversammlung**

In der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind die Gesellschafter mit ihrem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

## 6 Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin

### 6.1 Haupttätigkeitsbereiche

Bei der ProReal Secur 4 GmbH handelt es sich um eine Gesellschaft, die in die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich investieren wird. Weitere unternehmerische Tätigkeiten wird die Emittentin nicht vornehmen.

Darüber hinaus besteht zum Prospektdatum keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Investitionen in Immobilienprojekte sollen überwiegend im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien erfolgen. Die Emittentin strebt den Aufbau eines Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte überwiegend in Deutschland und Österreich an.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin keine Investitionen in etwaige Beteiligungen an andere Gesellschaften bzw. die Vergabe von Finanzierungen vorgenommen. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Beschlüsse über künftige Investitionen getroffen. Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, die ersten Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.

### 6.2 Investitionsgrundsätze

Die Investitionen der Emittentin erfolgen aus den liquiden Mitteln, die ihr aus der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen zufließen. Die Nutzung von Bankkrediten ist nicht vorgesehen.

Die Emittentin hat sich zur Einhaltung der folgenden Investitionskriterien verpflichtet, die für die Investition in die Vergabe von Finanzierungen insgesamt gelten:

1. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Verwertung 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 Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen.
2. Die Emittentin wird die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Schuldverschreibungen so gemäß vorstehender Nr. 1 investieren, dass ihr eine Liquiditätsreserve von mindestens 20.000 Euro verbleibt. Die Liquiditätsreserve ist in Bankguthaben bei einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union zu halten.
3. Die unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. - ggf. auch mehrstufigen-Zwischengesellschaften haben ihren Sitz überwiegend in Deutschland oder Österreich. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der SORAVIA Gruppe handeln.
4. Die Emittentin 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.
5. Die Emittentin ist berechtigt, abgekürzte Zahlungswege einvernehmlich mit den jeweils berechtigten Vertragspartnern zu vereinbaren, so dass die Emittentin selbst oder ihre Schuldner auch durch Verrechnung oder durch Zahlung an einen Dritten von ihren jeweiligen Zahlungsverpflichtungen frei werden.
6. 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 investieren, dass ihr Gesamtportfolio die folgenden Merkmale aufweist:
  - a. mindestens 80 % der Immobilienprojekte sind Neubau- oder Revitalisierungsvorhaben;

- b. das Gesamtportfolio verfügt über mehr als 50 % wohnwirtschaftliche Nutzung (mit Fokus auf Quartiersentwicklungen mit Hauptnutzung Wohnen einschließlich besonderer Formen wie Serviced-Apartments, betreutes Wohnen oder studentisches Wohnen) in Bezug auf die Gesamtfläche des Gesamtportfolios, wobei die Ermittlung des Prozentbetrages unter Einbeziehung der Höhe der an die jeweiligen Immobilienprojekte tatsächlich ausgereichten bzw. konkret geplanten Finanzierungsbeträge durchzuführen ist (gewichtete Betrachtung);
- c. mindestens 70 % der Immobilienprojekte liegen in Städten in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von maximal 50km zu solchen Städten;
- d. mindestens 80 % der Immobilienprojekte verfügen über einen voraussichtlichen Verkehrswert des Immobilienprojekts nach Fertigstellung von mindestens 1.000.000 Euro.

Ein zeitweises Unterschreiten der vorgenannten Merkmale des Gesamtportfolios ist unbeachtlich, beispielsweise im Fall der Beendigung einer Beteiligung/Finanzierung und Reinvestition der hieraus resultierenden Rückflüsse in eine neue Beteiligung/Finanzierung.

Die Einhaltung der Investitionskriterien wird nicht durch eine externe Person überwacht.

### **6.3 Die SORAVIA Gruppe**

Die Emittentin wird unter anderem voraussichtlich Investitionen in Immobilienprojekte vornehmen, die von Unternehmen der SORAVIA Gruppe realisiert werden. Die SORAVIA Gruppe wurde 1885 als Familienunternehmen gegründet. SORAVIA hat mehr als 620 Projekte mit einem Projektvolumen von mehr als 7 Milliarden Euro realisiert. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt in der Entwicklung von Immobilienprojekten in Österreich, Deutschland und Mittel-/Osteuropa. Über 14.300 Wohnungen wurden bis heute errichtet. Dabei werden von SORAVIA vielfältige Dienstleistungen rund um die Immobilie erbracht – von der Standortanalyse über die Bauabwicklung bis hin zur laufenden Betreuung und Verwertung. Der Hauptsitz des Konzerns befindet sich in Wien, in dem von SORAVIA entwickelten und umgesetzten Projekt „TownTown“. Das Volumen der aktuellen Projektentwicklungen beträgt rund 5,6 Milliarden Euro. Die bereits vorhandenen Projekte sollen durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden.

Die initiierten Projektentwicklungen und die künftigen Projekte der SORAVIA stellen für die Emittentin potentielle mittelbare 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 Prospektdatum jedoch nicht möglich (Blindpool). Ob und in welche Projektentwicklungsgesellschaften der SORAVIA Gruppe finanzielle Mittel der Emittentin investiert werden, steht nicht fest und hängt von weiteren Faktoren ab. Ferner stellt der Unternehmensverbund keine Ausschließlichkeit dar.

### **6.4 Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition**

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

Die nachfolgenden Unterabschnitte 6.4.1 und 6.4.2 enthalten als Quellenangaben zum Teil Verweise auf verschiedene Internetseiten. Die Informationen auf diesen Websites sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

#### **6.4.1 Der deutsche und österreichische Wohnungsmarkt**

In den deutschen Metropolregionen wird aus Sicht der Emittentin auch in Zukunft ein Mangel an Wohnraum herrschen. Branchenbeobachter sehen keine Trendwende, im Gegenteil: Im Jahr 2022 dürften nach Einschätzung des Baugewerbes 280.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein, in diesem Jahr werden etwa 245.000 erwartet. (Quelle: Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Pressemitteilung vom 06.12.2022). 2020 hatte der Wohnungsbau in Deutschland mit 306.400 errichteten Wohnungen noch den höchsten Stand seit fast 20 Jahren erreicht. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es davor zuletzt 2001 gegeben (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 250 vom 27. Mai 2021). Die seit Ende 2021 regierende Ampelkoalition hat sich im



Koalitionsvertrag vorgenommen, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen auf 400.000 pro Jahr zu erhöhen. Dieses Ziel hat Bundesbauministerin Klara Geywitz Mitte Dezember 2022 sowohl in Bezug auf 2022 als auch auf das Folgejahr 2023 für verfehlt erklärt. (Quelle: u.a. Handelsblatt Online vom 14.12.2022).

Im Zeitraum Januar bis Oktober wurden jedoch annähernd 300.000 neue Wohnungen genehmigt, davon 256.000 in neu zu errichtenden Gebäuden (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 541 vom 16. Dezember 2022). Sollte die Erwartung eintreten, dass im kommenden Jahr weniger Wohnungen fertiggestellt werden (siehe oben), wird der Bauüberhang – also die Differenz aus bereits genehmigten und gebauten Wohneinheiten – weiter wachsen.

Fehlendes Bauland, der rückläufige Trend bei Fertigstellungen sowie der anhaltende Zuzug vor allem junger Menschen befeuern aus Sicht der Emittentin den Wohnungsmarkt in den deutschen Metropolen. Für das starke Bevölkerungswachstum der Ballungszentren gibt es verschiedene Gründe. Besonders viele junge Menschen und Menschen aus anderen Ländern zieht es nach Einschätzungen der Emittentin in diese Zentren. Sie wechseln nach Einschätzungen der Emittentin ihren Wohnungsort, um zu studieren, eine Ausbildung zu beginnen oder ihren ersten Job anzunehmen. Senioren versprechen sich nach Einschätzungen der Emittentin eine bessere Versorgung, ein attraktiveres Freizeitangebot und mehr soziale Kontakte.

Das Zusammentreffen von hoher Nachfrage und knappem Angebot führt nach Einschätzungen der Emittentin zu kontinuierlich steigenden Preisen. Mittlerweile zeigen von Immoscout24 für das Gesamtjahr 2022 ausgewertete Daten trotz Preiskorrektur im vierten Quartal 2022 einen Anstieg der Immobilienpreise im gesamtdeutschen Mittel im Gesamtjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr. (Quelle: ImmoScout24 WohnBarometer, Pressemitteilung vom 16. Januar 2023). Nachhaltige Preisrückgänge seien nicht erwartbar aufgrund von Angebotsknappheit, heißt es in der Mitteilung weiter.

Die Einschätzung deckt sich mit jener der Chefs der Gutachterausschüsse bei virtuellem Austausch über die Marktlage im Januar 2023 auf Einladung der Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW). „Im ersten Halbjahr 2022 habe es relativ viele Transaktionen und steigende Preise gegeben. Dann der Einbruch bei den Transaktionen im 2. Halbjahr, nicht aber unbedingt bei den Preisen.“ Die Gutachterausschussvorsitzenden gehen in naher Zukunft von keinem Preisverfall aus, berichtet die Immobilienzeitung über den Austausch am 25. Januar 2023.

Auch in Österreich ist nach Einschätzung der Emittentin der Wohnungsmarkt stabil. Das Jahr 2022 verlief demnach zweigeteilt. Im ersten Halbjahr 2022 hatte sich die preisliche Dynamik im Vorjahresvergleich nochmals beschleunigt. Die Zinswende hatte zur Folge, dass nach Angaben von Raiffeisen Research (Quelle „Blickpunkt Immobilien: Jahre der Konsolidierung nach Jahrzehnten des Booms“ vom 26. Januar 2023) Wohneigentum sich im vierten Quartal österreichweit um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal verbilligte. Raiffeisen Research geht für Österreich 2023 und 2024 von moderaten nominalen Preisrückgängen von jeweils etwa 5 Prozent p.a. aus. Das wären die ersten Rückgänge auf Gesamtjahressicht seit 2004. Auch nach der erwarteten Korrektur in diesem und im nächsten Jahr dürfte Wohneigentum somit teurer bleiben als vor der Pandemie. Denn eine Phase länger anhaltender oder tieferer Preiskorrekturen erwarten die Verfasser der Studie weiterhin nicht. Stabilisierend werde sich auch die demographische Entwicklung auf das fundamentale Verhältnis von Angebot und Nachfrage auswirken. Denn die Zahl der Haushalte wird gemäß Statistik Austria („Bevölkerungsprognosen für Österreich und die Bundesländer“) bis 2030 um durchschnittlich 0,6 Prozent pro Jahr wachsen – verglichen mit 1,0 % p.a. in den letzten zehn Jahren. Österreich wächst folglich zwar weniger stark als in früheren Jahren, so die Autoren der Studie. Das Land gehöre damit aber immer noch zu den demografisch dynamischsten Ländern in der EU.

Insgesamt bietet die Marktlage in Deutschland sowie Österreich aus Sicht der Emittentin eine gute Ausgangsposition für Entwickler von Wohnimmobilienprojekten. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum in fast allen deutschen und österreichischen Metropolregionen auf der politischen Agenda. 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 bzw. Vermietung verantwortlich sind, muss sichergestellt sein. Dabei ist eine adäquate Finanzierung Voraussetzung für die Initiierung eines erfolgreichen Bauvorhabens.

## **6.4.2 Finanzierungsmarkt**

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann aus Sicht der Emittentin meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen weiterhin äußerst restriktiv bei der Kreditvergabe bei Projektfinanzierungen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen aus Sicht der Emittentin 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 privaten und semiinstitutionellen Investoren geschlossen wird.

Als „alternatives Finanzierungsinstrument“ gewinnt Mezzaninekapital dabei weiter an Bedeutung und führt aktuell mit 37,1 % die Rangliste der bedeutendsten alternativen Finanzierungsformen an (Quelle: BF direkt, Quartalsbericht, Q3/2021). Auch der FAP-Mezzanine-Report 2021, an dem sich 55 der derzeit 155 Kapitalgeber in diesem Bereich beteiligt haben, bestätigt diesen Trend: Ihm zufolge wurden EUR 6,1 Milliarden (Vorjahr: EUR 6,9 Milliarden) für alternative Finanzierungsformen bereitgestellt. Der überwiegende Teil hiervon floss in den Bereich der Projektentwicklung. Aufgrund des weiterhin boomenden Markts für Projektentwicklungen gehen sämtliche befragte Kapitalgeber von einer positiven Weiterentwicklung aus. So erwarten sie für das Ende des Jahres 2022 und den Anfang des Jahres 2023 weiteres Wachstum des durch sie bereitgestellten Volumens trotz Corona-Krise (Quelle: Flatow AdvisoryPartners GmbH, Flatow Mezzanine Report, Ausgabe 2022).

## **6.5 Wesentliche Verträge**

Bis zum Datum des Prospekts hat die Emittentin keine wesentlichen Verträge abgeschlossen. Gewinnabführungsverträge bestehen nicht.

## **6.6 Trendinformationen**

Seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2022 hat es keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin gegeben.

Seit dem Ende des Berichtszeitraums des geprüften Zwischenabschlusses (31. Oktober 2022) hat es keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Gruppe gegeben.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2022 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

## **6.7 Gewinnprognosen oder -schätzungen**

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Prospekt auf.

## **6.8 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Für die Emittentin fanden seit ihrer Gründung (14. September 2022) keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

## **7 Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **7.1 Gegenstand des Angebots**

Die Emittentin bietet Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 4 – 5,00%“ im Gesamtnennbetrag von 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, Republik Österreich, in Liechtenstein und Luxemburg an. Die Emittentin ist ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, das Emissionsvolumen einmalig oder mehrmalig um bis zu 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) auf bis zu 40.000.000 Euro (vierzig Millionen Euro) zu erhöhen. Eine solche Erhöhung wird mittels Prospektnachträgen im Sinne von Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 bekanntgemacht.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 20.000 untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (Eintausend Euro) sowie bei Erhöhung des Emissionsvolumens auf 40.000.000 Euro in bis zu 40.000 untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (eintausend Euro). Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht nachrangig, nicht dinglich besichert und mit einem festen Zins ausgestattet.

Die Inhaberschuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde mit einem nominalen Gesamtnennbetrag von bis zu 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) verbrieft. Im Falle einer Erhöhung des Emissionsvolumens auf 40.000.000 Euro wird die Globalurkunde auf einen Gesamtnennbetrag von bis zu 40.000.000 Euro (vierzig Millionen Euro) geändert. Das maximale Emissionsvolumen beträgt damit 40.000.000 Euro. Eine Erhöhung des Emissionsvolumens wird mittels Prospektnachtrags bekanntgemacht. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren zum Datum des Prospekts nicht. Den Anlegern der Inhaberschuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können. Effektive Einzelkunden und/oder Sammelkunden für ein und/oder mehrere Inhaberschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Die WKN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet A30V20.

Die ISIN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet DE000A30V208.

Inhaberschuldverschreibungen, auch „Anleihen“ genannt, sind Wertpapiere, die anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Inhaberschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Mit dem Kauf einer Inhaberschuldverschreibung erwirbt der Käufer das Recht auf einen dem Nennbetrag entsprechenden Teil der Emission. Dieses anteilige Recht wird durch einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde eingeräumt.

Form und Inhalt der Inhaberschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

Grundlage für die gegenständliche Emission der Inhaberschuldverschreibungen ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 07. Oktober 2022.

### **7.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge**

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von 1.205.700 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 18.794.300 Euro. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption auf ein Volumen von Euro 40.000.000 plant die Emittentin unter Berücksichtigung von Gesamtkosten in Höhe von 2.411.400 mit einem Nettoerlös von 37.588.600. Der Nettoerlös soll ausschließlich für die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere

Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien verwendet werden.

Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Verwertung 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.

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, die ersten Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen. Priorität haben zunächst die Investitionen in die Zwischengesellschaften (lit. b.). Hieran schließen sich die Investitionen in immobilienhaltende Gesellschaften (lit. a.) und die Bildung einer Liquiditätsreserve (lit. c.) an.

Zum Datum des Prospektes sind noch keine Verträge geschlossen worden. Die Vergabe einzelner Finanzierungen wurde von der Emittentin noch nicht fest beschlossen. Aufgrund dessen kann eine Aufschlüsselung des Nettoemissionserlöses nach den Verwendungszwecken zum Datum des Prospekts nicht erfolgen. Das Anleihekaptal aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um den aufgeführten Verwendungszweck zu finanzieren. Weitere Finanzierungsarten, insbesondere Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen, sollen zum Datum des Prospektes nicht genutzt werden. Sollten nur Teile des geplanten Nettoemissionserlöses erzielt werden, so werden entsprechend der vorhandenen Mittel die Investitionsvorhaben in den Verwendungszweck in geringerem Umfang umgesetzt. Der tatsächliche Umfang der ggf. geringeren Investitionen hängt von dem Umfang des Nettoemissionserlöses ab und kann zum Datum des Prospektes nicht kalkuliert werden.

### **7.3 Kosten der Emission**

Durch das Angebot der Inhaberschuldverschreibung entstehen bei der Emittentin aus dem Angebot von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 20.000.000 Gesamtkosten in Höhe von 1.205.700 Euro. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption auf ein Volumen von 40.000.000 Euro entstehen Gesamtkosten in Höhe von 2.411.400. Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

#### **7.3.1 Konzeptionskosten**

Die Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle betragen bei dem Angebot von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 20.000.000 Euro voraussichtlich 305.700 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption auf ein Volumen von 40.000.000 Euro betragen die Konzeptionskosten voraussichtlich 611.400 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### **7.3.2 Platzierungsabhängige Kosten**

Die platzierungsabhängigen Kosten betragen bis zu 4,5 % des eingezahlten Anleihekaptals für die Kapitalvermittlung (Vermittlungsprovisionen). Im Falle einer Vollplatzierung des Emissionsvolumen von 20.000.000 Euro entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 900.000 Euro. Im Falle der Ausübung der Erhöhungsoption auf ein Volumen von 40.000.000 Euro und dessen Vollplatzierung entspricht dies einem Betrag in Höhe von bis zu 1.800.000 Euro.

## **7.4 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen**

Finanzintermediäre, die die Vermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen, haben ein Interesse an der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen, da sie für die Vermittlung der Inhaberschuldverschreibungen eine erfolgsabhängige Provision erhalten.

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine weiteren Interessen von Dritten, die für das Angebot der Inhaberschuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

## **7.5 Währung der Wertpapieremission**

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

## **7.6 Rang der Wertpapiere**

Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

## **7.7 Rechte der Anleger**

Die Rechte der Anleger umfassen das Recht auf Zinszahlungen und Kapitalrückzahlung am Laufzeitende durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

### **7.7.1 Zinsen**

#### **7.7.1.1 Zinssatz und Zinsberechnungsmethode**

Der feste Zinssatz beträgt 5,00 % p. a. des valutierenden Nennbetrages der Inhaberschuldverschreibungen. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung nach der Methode 30/360. Dabei wird jeder Monat mit 30 Zinstagen und ein gesamtes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet. Die Zinsberechnung erfolgt durch die Emittentin.

#### **7.7.1.2 Zinstermin**

Zinstermin ist jeweils der dritte Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinslauf“ genannt. Der erste Zinslauf beginnt am 01. Januar 2023 und endet am 31. Dezember 2023. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 04. Januar 2024 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 06. Januar 2027 fällig. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit ist weiterer Zinstermin der 05. Januar 2028. Wenn diese Tage keine Bankarbeitstage sind, erfolgt die Zinszahlung am folgenden Bankarbeitstag.

#### **7.7.1.3 Verzug**

Soweit die Emittentin für die Inhaberschuldverschreibungen Zinsen für einen Zinstermin nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit 5,00 % p. a. nach der Zinsmethode 30/360 genau berechnet.

### **7.7.2 Kapitalrückzahlung**

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2023 und endet mit Ablauf des 30. Juni 2025.

Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit einmal um zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es der Zustimmung der Anleger bedarf.

Die Emittentin verpflichtet sich, den Anlegern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzuzahlen; mithin am 03. Juli 2025. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung voraussichtlich am 03. Juli 2026.

Wenn diese Tage keine Bankarbeitstage sind, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen.

Soweit die Emittentin die Inhaberschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Inhaberschuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit 5,00 % p. a. nach der Zinsmethode 30/360 verzinst.

### **7.7.3 Rendite**

Die Bruttorendite der Inhaberschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung am Ende der Laufzeit zum Nennbetrag (100 %) beträgt unter Berücksichtigung der Nominalverzinsung von 5,00 % p. a. einem Betrag in Höhe von 5,00 % p.a.

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit und seine Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten sowie der individuellen Steuersituation abhängig ist.

### **7.7.4 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch**

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vorgesehene, aber abdingbare Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

### **7.7.5 Steuern – Warnhinweis:**

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin kann sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

### **7.7.6 Kündigungsrecht der Emittentin**

Die Emittentin ist berechtigt, die Inhaberschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen jeweils zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses der Emittentin aus wichtigem Grund in der Person des Anlegers nicht mehr zumutbar ist.

### **7.7.7 Kündigungsrechte der Anleger**

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung besteht nicht.

Jeder Anleger ist jedoch berechtigt, seine Inhaberschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
2. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder

4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
5. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die Kündigung durch den Anleger hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Inhaberschuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen des Anlegers an die Emittentin. Die Kündigung ist an die Emittentin, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg zu adressieren.

Eine Kündigung, die entweder aufgrund des Kündigungsgrundes Nr. 1 oder Nr. 4 ausgesprochen wird, wird nur dann wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen über Inhaberschuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des valuierten Gesamtnennbetrags (2.000.000 Euro bei Vollplatzierung) entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben diesen Kündigungsgründen gleichzeitig auch einer oder mehrere der anderen Kündigungsgründe vorliegen. Die Wirksamkeit einer solchen Kündigung entfällt aber auch dann, wenn die Gläubigerversammlung dies binnen drei Monaten beschließt.

## **7.7.8 Gläubigerversammlung**

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt.

In der Gläubigerversammlung sind die Anleger mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Gesamtnennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie zum Beispiel Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss von Zinsen; Veränderung der Fälligkeit oder der Höhe des Rückzahlungsanspruches; Erklärung eines qualifizierten Rangrücktrittes der Forderungen aus den Inhaberschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin; dem Verzicht auf Kündigungsrechte der Gläubiger oder der Schuldnerersetzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich. Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit.

Beschlüsse der Anleger werden entweder in einer Gläubigerversammlung oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung getroffen. Beschlüsse der Anleger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anlegern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben. Die Gläubigerversammlung findet am Sitz der Emittentin statt.

Beschlüsse der Anleger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des §18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der

Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anlegern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

Die Einberufung der Gläubigerversammlung wird im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleger erforderlich. Jeder Anleger kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleger wertmäßig mindestens die Hälfte des Anleihekaptals vertreten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vorsitzende der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, die dann als beschlussfähig gilt. Für Beschlüsse, die jedoch die qualifizierte Mehrheit erfordern, müssen die anwesenden Anleger mindestens 25 % des Anleihekaptals ausmachen.

## **7.8 Emissionstermin**

Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes. Der voraussichtliche Emissionstermin (Hinterlegung der Globalurkunde bei der Hinterlegungsstelle) ist der erste Werktag nach Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich der 24. Februar 2023. Im Übrigen ist der Emissionstermin nicht mit dem Datum der Lieferung der Wertpapiere identisch.

## **7.9 Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die auf den Inhaber lautenden Inhaberschuldverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, frei übertragbar. Dabei werden die Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

## **7.10 Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot**

### **7.10.1 Bedingungen, denen das Angebot unterliegt**

Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Inhaberschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die ProReal Secur 4 GmbH wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Inhaberschuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das Angebot von Inhaberschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (der „Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an und für Rechnung oder zugunsten einer U.S. Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act.

Voraussetzung für den Kauf der Inhaberschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Inhaberschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren.

### **7.10.2 Gesamtsumme der Emission**

Der Gesamtnennbetrag (Emissionsvolumen) der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen beträgt 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro). Die Emittentin ist ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, das Emissionsvolumen einmalig oder mehrmalig um bis zu 20.000.000 Euro (zwanzig Millionen Euro) auf bis zu 40.000.000 Euro (vierzig Millionen Euro) (maximales Emissionsvolumen) zu erhöhen.

Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit diesen Inhaberschuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (vorrangigen, gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.



### **7.10.3 Erwerbspreis**

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen Stückzinsen zu erheben, da der Erwerb nach Beginn des Zinslaufes erfolgt (01. Januar 2023). Die Höhe der Stückzinsen teilt die Emittentin dem Anleger mit. Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für einen vollen Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Inhaberschuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Inhaberschuldverschreibungen zum Beispiel erst am 28. Februar 2023 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am 04. Januar 2024 Zinsen für den gesamten Zinslauf (01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 28. Februar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 zustehen würden.

Des Weiteren hat ein Zeichner nur Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank berechnet werden (z.B. Bank- Transaktions- und Depotgebühren).

### **7.10.4 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung**

Der Mindestbetrag der Zeichnung der Inhaberschuldverschreibungen beträgt 10 Stück (10.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen. In Einzelfällen können geringere Zeichnungen zugelassen werden.

### **7.10.5 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere**

Die Inhaberschuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 24. Februar 2023 bis zum 23. Februar 2024 zur öffentlichen Zeichnung in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich, in Liechtenstein und Luxemburg angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (im Folgenden auch „Zeichnungsschein“) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin erhältlich. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, bei welchen die Inhaberschuldverschreibungen gezeichnet werden können.

Nach Eingang und Prüfung des Zeichnungsscheins erklärt die Emittentin die Annahme der Zeichnung vorbehaltlich der Einzahlung des Anleihekaptals und fordert den Anleger in Textform (E-Mail, Fax, Brief) zur Einzahlung des Anleihekaptals zuzüglich Stückzinsen auf.

Die gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen nach Bezahlung des Erwerbspreises geliefert. Die Lieferung der Inhaberschuldverschreibungen wird die Emittentin unmittelbar nach Zahlungseingang bei der Zahlstelle veranlassen. Fristen hierfür bestehen nicht. Allerdings kann die Depoteinbuchung/Lieferung der erworbenen Schuldverschreibungen, die die Clearstream Banking AG nach Weisung der Zahlstelle abgewickelt, aus technischen Gründen einige Tage in Anspruch nehmen.

### **7.10.6 Zeichnungsreduzierung**

Die ProReal Secur 4 GmbH behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne die Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Inhaberschuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin auf dem Postweg. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Es gibt keine Möglichkeiten der Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

### **7.10.7 Potenzielle Anleger, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte**

Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Ein öffentliches Angebot erfolgt in Deutschland, der Republik Österreich,

Liechtenstein und Luxemburg. Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für die Inhaberschuldverschreibungen besteht nicht. Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

### **7.10.8 Zahlstelle**

Zahlstelle für die Inhaberschuldverschreibungen ist Quirin Privatbank AG, Bürgermeister-Smidt-Str. 76, 28195 Bremen.

Die Emittentin überweist die Zinsen und den Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag) vor Ablauf des jeweiligen Fälligkeitstages an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Inhaberschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern.

Depotstelle für die girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

### **7.10.9 Koordinator des Angebots**

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

### **7.10.10 Emissionsübernahmevertrag**

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

### **7.10.11 Offenlegung des Angebots**

Das Ergebnis des öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen wird von der Emittentin nach dem Ende der Zeichnungsfrist, voraussichtlich am 24. Februar 2024, auf der Internetseite [www.prorealsecur.de](http://www.prorealsecur.de) veröffentlicht. Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

## **7.11 Zulassung zum Handel und Handelsregeln**

Eine Zulassung der Inhaberschuldverschreibungen an einem geregelten Markt oder im Freiverkehr ist nicht geplant.

Es bestehen zum Datum des Prospektes keine von der Emittentin ausgegebenen Wertpapiere der gleichen Kategorie wie die der gegenständlichen Inhaberschuldverschreibung. Die Emittentin hat bislang keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emissionen wird die Emittentin weitere Kapitalanlagen öffentlich zum Erwerb anbieten. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt. Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediärs für den Sekundärhandel.

## 8 Anleihebedingungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ der ProReal Secur 4 GmbH – WKN A30V20/ISIN DE000A30V208

### 1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Schuldverschreibung „ProReal Secur 4 – 5,00%“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- 1.1. **Anleihegläubiger** bezeichnet den Inhaber eines Miteigentumsanteils an der Globalurkunde;
- 1.2. **Anleiheschuldnerin** bezeichnet die ProReal Secur 4 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 177690;
- 1.3. **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- 1.4. **Gesamtnennbetrag** bezeichnet gemäß Ziff. 2.1 dieser Bedingungen das eingezahlte und noch nicht zurückgezahlte Volumen der Schuldverschreibungen in Euro.;
- 1.5. **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten;
- 1.6. **Methode 30/360** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der jeder Monat mit 30 Zinstagen und ein gesamtes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet wird;
- 1.7. **Schuldverschreibungsgesetz (SchVG)** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils geltenden Fassung;
- 1.8. **TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;
- 1.9. **Zahlstelle** ist die Quirin Privatbank AG, Bürgermeister-Smidt-Str. 76, 28195 Bremen;
- 1.10. **Zinslauf** bezeichnet den in Ziff. 3.3. bestimmten Zeitraum.

### 2. Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

- 2.1. **Nennbetrag und Stückelung:** Die Schuldverschreibung „ProReal Secur 4 – 5,00%“ der Anleiheschuldnerin im Gesamtnennbetrag von bis zu 20.000.000 Euro (in Worten: zwanzig Millionen Euro) ist in bis zu 20.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000 Euro eingeteilt. Die Anleiheschuldnerin ist ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleihegläubiger berechtigt, den Gesamtnennbetrag einmalig oder mehrmalig um bis zu Euro 20.000.000 (in Worten: zwanzig Millionen Euro) auf bis zu Euro 40.000.000 (in Worten: vierzig

Millionen Euro) zu erhöhen. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt.

**2.2. Verbriefung:** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (im Folgenden „**Globalurkunde**“ genannt) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde wird entweder durch die Anleiheschuldnerin oder durch einen Bevollmächtigten rechtsverbindlich unterzeichnet. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

**2.3. Begebung weiterer Finanzierungstitel:** Die Begebung weiterer Anleihen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Anleiheschuldnerin unter Beachtung der Vorgaben der Ziff. 7. unbenommen.

### **3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinslauf, Fälligkeit**

**3.1. Zinssatz:** Die Schuldverschreibungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ werden mit 5,00 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen nach Ablauf eines Zinslaufs.

**3.2. Zinsberechnungsmethode:** Sind Zinsen gemäß Ziff. 3.1. für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Methode 30/360.

**3.3. Fälligkeit der Zinszahlungen und Zinsläufe:** Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der dritte Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinslauf“ genannt. Der erste Zinslauf läuft vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023. Der zweite Zinslauf läuft vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Der letzte Zinslauf läuft vom 01. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025. Die erste Zinszahlung ist am 04. Januar 2024, die zweite Zinszahlung am 06. Januar 2025 und die letzte Zinszahlung am 03. Juli 2025 fällig.

**3.4. Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 berechnet.

### **4. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit, Verzug, Übertragung, Rückerwerb**

**4.1. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ beginnt am 01. Januar 2023 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9. und 10. am 30. Juni 2025. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden „**Rückzahlungstag**“ genannt) zurückzuzahlen; mithin am 03. Juli 2025. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt die Laufzeit einmal um zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleihegläubiger bedarf. Eine solche Verlängerung der Laufzeit ist nach Ziff. 11 bekanntzumachen. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich in einem solchen

Fall, den Anleihegläubigern die Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der verlängerten Laufzeit zurückzuzahlen.

- 4.2. Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.
- 4.3. Übertragung:** Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG möglich.
- 4.4. Rückerwerb eigener Schuldverschreibungen:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

## 5. Zahlstelle

- 5.1. Funktion der Zahlstelle:** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3. und 4. geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne das – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.
- 5.2. Benennung anderer Zahlstelle:** Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.
- 5.3. Bekanntmachung Benennung anderer Zahlstelle:** Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 13. oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

## 6. Zahlungen

- 6.1. Zahlung und Währung:** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3. und Ziff. 4. geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen.
- 6.2. Art und Weise der Zahlungen:** Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- 6.3. Zahlungen am Bankarbeitstag:** Ist ein Zinstermin oder Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

## **7. Rang, Negativerklärung**

- 7.1. Rangstellung:** Die Schuldverschreibungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich nicht besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.
- 7.2. Negativerklärung:** Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, für die Laufzeit der Schuldverschreibungen sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang mit allen anderen Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin stehen oder diesen im Rang vorgehen. Ferner verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin, keine gegenwärtigen oder zukünftigen eigenen Kapitalmarktverbindlichkeiten und keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter durch Grund- oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern nicht diese Schuldverschreibungen zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen.

## **8. Steuern**

- 8.1. Steuereinbehalt:** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 8.2. Steuerpflichten der Anleihegläubiger:** Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## **9. Kündigungsrechte**

- 9.1. Anleihegläubiger:** Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht während der Laufzeit der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ für den Anleihegläubiger nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.
- 9.2. Anleiheschuldnerin:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen jeweils zum Ende eines Zinslaufes zu kündigen. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses der Anleiheschuldnerin aus wichtigem Grund in der Person der Anleihegläubiger nicht mehr zumutbar ist.

## **10. Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger**

- 10.1. Kündigung aus wichtigem Grund:** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu

verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. anteiliger Zinsen am dritten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- 10.1.1. die Anleiheschuldnerin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
- 10.1.2. die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- 10.1.3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- 10.1.4. die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „**Pflichtverletzung**“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
- 10.1.5. die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- 10.2. **Form der Kündigung:** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge, ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.
- 10.3. **Wirksamkeit der Kündigung:** Bei den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und der Ziff. 10.1.4. wird eine Kündigung nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Schuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des Gesamtnennbetrages entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und/oder der Ziff. 10.1.4. gleichzeitig auch ein oder mehrere Kündigungsgrund/-gründe der Ziff. 10.1.2., Ziff. 10.1.3. und/oder Ziff. 10.1.5. vorliegen.

## 11. Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Anleiheschuldnerin unter [www.prorealsecur.de](http://www.prorealsecur.de) veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

## **12. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen**

**12.1. Änderung der Anleihebedingungen:** Die Anleihebedingungen können durch die Anleiheschuldnerin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) geändert werden. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich. Durch Beschlüsse der Gläubigerversammlung ist die Vereinbarung einer Nachschusspflicht nicht möglich (§ 5 Abs. 1 S. 3 SchVG).

**12.2. Beschlussfassung:** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß 12.2.1 oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß 12.2.2 getroffen:

**12.2.1** Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anleihegläubigern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

**12.2.2** Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des §18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

**12.3. Nachweis der Berechtigung:** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Beschlussfassung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.

**12.3. Gemeinsamer Vertreter:** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen.

## **13. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Anleiheschuldnerin**



- 13.1.** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.
- 13.2.** Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.
- 13.3.** Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des SchVG möglich.
- 14. Maßgebliches Recht, Teilunwirksamkeit, Verjährung, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache**
- 14.1. Maßgebliches Recht:** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 4 – 5,00%“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 14.2. Teilunwirksamkeit:** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt.
- 14.3. Verjährung:** Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die Schuldverschreibungen auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.
- 14.4. Gerichtsstand:** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 14.5. Maßgebliche Sprache:** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

03. November 2022

ProReal Secur 4 GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung

## 9 Finanzanhang – Zwischenabschluss der ProReal Secur 4 GmbH zum 31. Oktober 2022 (geprüft)

### 9.1 Bilanz zum 31. Oktober 2022

ProReal Secur 4 GmbH,  
Hamburg  
Bilanz zum 31. Oktober 2022

#### AKTIVA

	31.10.2022	14.09.2022
	EUR	EUR
<b>A. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00	25.000,00
	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	24.945,66	0,00
	<u>24.945,66</u>	<u>0,00</u>
	<u>24.945,66</u>	<u>25.000,00</u>

#### PASSIVA

	31.10.2022	14.09.2022
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-6.997,36	0,00
	<u>18.002,64</u>	<u>25.000,00</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	5.499,00	0,00
	<u>5.499,00</u>	<u>0,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.393,15	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50,87	0,00
	<u>1.444,02</u>	<u>0,00</u>
	<u>24.945,66</u>	<u>25.000,00</u>

## 9.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 14. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022

ProReal Secur 4 GmbH,  
Hamburg  
Gewinn- und Verlustrechnung vom  
14. September bis zum 31. Oktober 2022

---

	14.09. bis 31.10.2022 EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.997,36
2. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-6.997,36</b>
3. <b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-6.997,36</b>

## 9.3 Anhang zum 31. Oktober 2022

**ProReal Secur 4 GmbH  
Hamburg  
Anhang zum 31. Oktober 2022**

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ProReal Secur 4 GmbH, Hamburg, wurde am 14. September gegründet und am 21. Oktober 2022 unter der Handelsregisternummer HRB 177690 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Der Zwischenabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang, sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

### II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten wird zum Nennwert angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<b>Sachverhalte</b>	<b>Betrag Euro</b>
Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH, Hamburg	50,87

#### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 1.444,02. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

### III. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds umfasst grundsätzlich Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente. Zahlungsmittel bestehen dabei in Form von Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen. Zahlungsäquivalente betreffen kurzfristige, äußerst liquide Finanzmittel, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können und nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen. Diese haben im Erwerbszeitpunkt eine Restlaufzeit von maximal drei Monaten. Zum Bilanzstichtag bestehen nur Bankguthaben.

#### **IV. Sonstige Angaben**

Vom 14. September bis zum 31. Oktober 2022 wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

#### **Geschäftsführer**

Vom 14. September bis zum 31. Oktober 2022 wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Malte Thies  
Geschäftsführer: Carlo Soravia

Beruf: Diplom-Bankbetriebswirt  
Beruf: M.Sc. Real Estate Economics and Finance

#### **Unterschrift der Geschäftsführung**

---

Hamburg, 11.11.2022

Carlo Soravia

---

Hamburg, 11.11.2022

Malte Thies

---

Hamburg, 11.11.2022

Oliver Quentin

## 9.4 Kapitalflussrechnung vom 14. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022

ProReal Secur 4 GmbH,  
Hamburg

Kapitalflussrechnung  
vom 14. September bis zum 31. Oktober 2022

---

	14.09.- 31.10.2022 €
1. Periodenergebnis	-6.997,36
2. Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>6.943,02</u>
3. <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<u><b>-54,34</b></u>
4. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	<u>25.000,00</u>
5. <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u><b>25.000,00</b></u>
6. <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<u><b>24.945,66</b></u>
7. <b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<u><b>0,00</b></u>
8. <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u><u><b>24.945,66</b></u></u>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>	
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>24.945,66</u>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<u><u><b>24.945,66</b></u></u>

## **9.5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die ProReal Secur 4 GmbH, Hamburg

### Prüfungsurteil

Wir haben den Zwischenabschluss der ProReal Secur 4 GmbH, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Oktober 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung vom 14. September bis zum 31. Oktober 2022, sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Zwischenabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Oktober 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 14. September bis zum 31. Oktober 2022.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Zwischenabschlusses geführt hat.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Zwischenabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Zwischenabschluss zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Zwischenabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Zwischenabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Zwischenabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Zwischenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Zwischenabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Zwischenabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Zwischenabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Zwischenabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Zwischenabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Zwischenabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Zwischenabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Zwischenabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Zwischenabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Zwischenabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 24. November 2022

nbs partners

GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



*Schreiber*

Tobias Schreiber  
Wirtschaftsprüfer

*Michels*

Boris Michels  
Wirtschaftsprüfer

## 10 Glossar

Begriff	Erläuterung
<b>Anleihe</b>	Sammelbezeichnung für alle Inhaberschuldverschreibungen mit bestimmter, fester oder variabler Verzinsung und fester, meist längerer Laufzeit sowie vereinbarter Tilgung.
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>Clearstream Banking AG</b>	Das Tochterunternehmen der Deutsche Börse AG Clearstream entstand im Jahr 2000 aus der Fusion der internationalen Abwicklungsorganisation Cedel International und der Deutsche Börse Clearing AG, die bis zum Wechsel der Trägerschaft von den deutschen Kreditinstituten zur Deutschen Börse AG im Jahr 1997 Deutsche Kassenverein AG hieß. Clearstream obliegt die zentrale Verwaltung und Verwahrung von Wertpapiergeschäften beziehungsweise Effekten in Deutschland. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Durchführung des Wertpapiergiroverkehrs, die Wertpapierleihe und insbesondere die Abwicklung der an der Börse getätigten Geschäfte. Dazu gehören auch der Einzug und die Verteilung von Erträgen der verwahrten Wertpapiere.
<b>Depot</b>	Aufbewahrungsort für Wertpapiere bei einer Bank. Die Bank übernimmt die Verwaltung der Papiere.
<b>Eigenkapital</b>	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen beziehungsweise Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus zum Beispiel aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital – das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft beziehungsweise Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
<b>Emission</b>	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
<b>Emittentin</b>	Als Emittentin wird diejenige bezeichnet, die ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst die Emittentin.
<b>Geschäftsjahr</b>	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gemäß § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
<b>Gesellschafterversammlung</b>	Jährliche, regelmäßige, das heißt ordentliche oder seltener unregelmäßige, das heißt außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung usw.

<b>Girosammelverwahrung</b>	Preiswerte, einfache und sichere Art, Wertpapiere aufzubewahren. Kauf und Verkauf finden nur buchmäßig statt, ohne dass die Wertpapiere tatsächlich ausgehändigt werden. Vorteil für den Anleger ist neben dem Schutz vor Diebstahl, dass die Einlösung der Dividendenscheine sowie der Erneuerungsscheine von der Wertpapiersammelbank übernommen wird. Im Gegensatz zur Sonderverwahrung (Streifbanddepot) hat der Kunde bei der Sammelverwahrung kein Eigentumsrecht an den von ihm abgelieferten Papieren. Er wird vielmehr zum Miteigentümer nach Bruchteilen am Sammelbestand der betreffenden Gattung.
<b>Globalurkunde</b>	Sammelurkunden für Wertpapiere. Dienen der Vereinfachung von Verwahrung und Verwaltung der Wertpapiere.
<b>Handelsregister</b>	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Inhaberschuldverschreibung</b>	Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Das heißt, wer die Inhaberschuldverschreibungen besitzt, ist somit praktisch auch der Gläubiger. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt.
<b>ISIN</b>	International Security Identification Number. Dabei handelt es sich um die international standardisierte Identifikationsnummer aller Wertpapiere. Sie besteht aus einem Ländercode, für Deutschland DE, und einer 10-stelligen Ziffer. Die bisher verwendete WKN bleibt vorerst weiter parallel dazu bestehen.
<b>Jahresabschluss</b>	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen in der Regel zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
<b>Nennbetrag</b>	Der Anlage- und gegebenenfalls Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
<b>Stammkapital</b>	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens 25.000 Euro betragen.
<b>Wertpapierkennnummer (WKN)</b>	Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Kennziffer, die zur klaren Identifikation von Wertpapieren dient. Alle an den deutschen Börsen gehandelten Wertpapiere sind mit einer WKN ausgestattet. Im Jahr 2003 wurde die WKN jedoch

	durch die ISIN ersetzt, um somit eine weltweite Standardisierung herbeizuführen.
<b>Zeichnungsfrist</b>	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.
<b>Zeichnung</b>	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.