

# © ProReal Club Deal 2

## Hospiz am Arlberg

### Investmentmemorandum

– Tranche 2 –

Laufzeit 31.12.2026

Verzinsung 8,00% p.a. endfällig



Leerseite ohne Inhalt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wichtige Hinweise und Verantwortungserklärung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Das Angebot im Überblick (Prognose)</b>	<b>8</b>
2.1	Überblick	8
2.2	Gegenstand der Vermögensanlage / Wirtschaftliches Konzept	11
2.3	Profil des typischen Anlegers	12
2.4	Organigramm (Prognose)	13
2.5	Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)	14
2.6	Geplante Zahlungen / Kapitalrückflussrechnung (Prognose)	16
2.7	Steuerliche Grundlagen	16
2.8	Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen	17
2.9	Weitere Leistungen / Haftung / Nachschusspflicht	17
2.10	Weitere vom Anleger zu tragende Kosten	17
2.11	Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung	18
<b>3</b>	<b>Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage</b>	<b>20</b>
3.1	Allgemeine Hinweise	20
3.2	Maximalrisiko	21
3.3	Allgemeine Prognose- und Marktrisiken	21
3.4	Risiken im Zusammenhang mit der Investition in das Darlehen	23
3.5	Risiken im Zusammenhang mit der Investitionsstruktur	27
3.6	Sonstige allgemeine Risiken	30
3.7	Rechtliche und steuerrechtliche Risiken	32
3.8	Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin	33
3.9	Risiken aus einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage	34
<b>4</b>	<b>Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)</b>	<b>36</b>
4.1	Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)	36
4.2	Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage	36
4.3	Weitere Angaben zu den Anlageobjekten der Emittentin	37
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Unternehmensgruppe</b>	<b>39</b>
5.1	Soravia Investment Holding GmbH	39
5.2	Hospiz am Arlberg Holding GmbH	39
5.3	One Group GmbH	40
5.4	Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies	40
<b>6</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>41</b>
6.1	Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage, Erwerbspreis und dessen Zahlung, Kürzungsmöglichkeiten, Anlegergruppe	41
6.2	Hauptmerkmale der Anteile der Anleger	43
6.3	Zahlstelle, Zeichnungsstelle und Zeichnungsfrist	49

6.4	<i>Zahlung von Steuern und Hinterlegung</i> .....	49
6.5	<i>Aufstockung, weitere Namensschuldverschreibungen</i> .....	50
6.6	<i>Angaben zur Emittentin</i> .....	50
6.7	<i>Keine gewährleistete Vermögensanlage</i> .....	54
6.8	<i>Beendigung der Vermögensanlage</i> .....	55
6.9	<i>Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können</i> .....	56
6.10	<i>Kein Treuhänder und Treuhandvertrag</i> .....	56
<b>7</b>	<b>Steuerliche Grundlagen</b> .....	<b>57</b>
7.1	<i>Vorbemerkung</i> .....	57
7.2	<i>Besteuerung der Namensschuldverschreibungen</i> .....	58
7.3	<i>Weitere Steuerarten</i> .....	59
<b>8</b>	<b>Wesentliche Verträge und Vertragspartner</b> .....	<b>60</b>
8.1	<i>Darlehensvertrag mit der Hospiz</i> .....	60
8.2	<i>Konzeptionsvertrag</i> .....	63
8.3	<i>Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung</i> .....	63
8.4	<i>Vertriebsvereinbarung</i> .....	64
<b>9</b>	<b>Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen</b> .....	<b>65</b>
<b>10</b>	<b>Gesellschaftsvertrag der Emittentin</b> .....	<b>74</b>
<b>11</b>	<b>Verbraucherinformationen</b> .....	<b>76</b>

# 1 Wichtige Hinweise und Verantwortungserklärung

## Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage

Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage in Form der nachrangigen Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2026, Verzinsung 8,00 % p.a., endfällig, Tranche 2) ist die

**ProReal Club Deal 2 GmbH**  
**Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg**  
**Amtsgericht Hamburg, HRB 151728**

### Wichtiger Hinweis

Von den auf Grundlage dieses Investmentmemorandums angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2026, Verzinsung 8,00 % p.a., endfällig, Tranche 2) werden nicht mehr als 20 Anteile angeboten. Das bedeutet, dass maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben können.

Die angebotenen Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke eingeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung, unabhängig von der Höhe seiner individuellen Zeichnungssumme. Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhen betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen.

Dieses Angebot ist gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 3 a) des Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) von der Prospektveröffentlichungspflicht des § 6 VermAnlG ausgenommen. Dieses Investmentmemorandum ist daher nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft und gebilligt worden. Dieses Investmentmemorandum orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV). Die Emittentin übernimmt jedoch keine Verantwortung für ein Abweichen dieses Investmentmemorandums von den Vorgaben der genannten Rechtsvorschriften.

### Erklärung der Verantwortung

Für den Inhalt des Investmentmemorandums sind nur die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen und die bereit sind, mindestens EUR 200.000 zu investieren. Es wird empfohlen, ggf. eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen.

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

Von diesem Investmentmemorandum abweichende Angaben sind unbeachtlich, es sei denn, sie sind von der ProReal Club Deal 2 GmbH schriftlich bestätigt worden. Ebenso haben mündliche Absprachen keine Gültigkeit.

Eine Haftung für von diesem Investmentmemorandum abweichende Aussagen von Dritten wird von der ProReal Club Deal 2 GmbH nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Eine Haftung der Emittentin ProReal Club Deal 2 GmbH und der Vertriebspartner (Anlagenvermittler oder -berater, Banken oder Makler) für das Investmentmemorandum und alle anderen Veröffentlichungen, insb. Werbematerialien oder im Zusammenhang mit einzelnen Projekten vorgenommene

Veröffentlichungen, ist auf das jeweilige gesetzliche Mindestmaß beschränkt und darüber hinaus gehend ausgeschlossen, soweit dieser Haftungsausschluss jeweils gesetzlich zulässig ist.

Dem Vertragsverhältnis zwischen der Emittentin und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Für sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften ist die deutsche Sprache maßgeblich. Die gesamte Kommunikation mit den Anlegern wird in deutscher Sprache geführt.

Die Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche ProReal Club Deal 2 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Investmentmemorandums und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die im Investmentmemorandum enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Investitionsangebots berücksichtigt. Der interessierte Anleger kann das Investmentmemorandum bei der Emittentin anfordern.

Datum der Aufstellung dieses Investmentmemorandums: 04.10.2023



Malte Thies, Geschäftsführer



Oliver Quentin, Geschäftsführer

## 2 Das Angebot im Überblick (Prognose)

### 2.1 Überblick

#### Eckdaten der Vermögensanlage:

Die hier angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2026, Verzinsung 8,00 % p.a., endfällig, Tranche 2) (nachfolgend die „**Namensschuldverschreibungen**“) verfügen über die folgenden Eckdaten:

<b>Eckdaten der Namensschuldverschreibungen</b>	
Laufzeit	31.12.2026
Verzinsung	8,00 % p.a.
Zins- und Rückzahlung	endfällig in einem Betrag zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende
Mindestzeichnungssumme	EUR 200.000
zzgl. Agio	1,5 %

#### Art der Vermögensanlage

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um nachrangige Namensschuldverschreibungen mit fester Verzinsung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt auf Grundlage dieses Investmentmemorandums und der in diesem Investmentmemorandum abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien. Die Schuldverschreibungsbedingungen einschließlich der Investitionsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9, auf den Seiten 65 ff., wiedergegeben.

#### Laufzeit der Vermögensanlage

Laufzeitbeginn jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. 1,5 % Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Feste Laufzeit bis zum Ablauf des 31.12.2026 (die „**Laufzeit**“). Es besteht keine Option der Emittentin zur Verlängerung der Laufzeit. Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen, das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger unberührt. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen.

#### Endfällige Verzinsung

Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,00 % p.a. verzinst (die „**Verzinsung**“ oder die „**Zinsen**“), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen und die Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b zu beachten sind. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch



nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen (zur Verzinsung vgl. auch Abschnitt 6.2.3 auf der Seite 44 sowie § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 67).

## **Zinsberechnung, Zinszahlung und Rückzahlung**

Die Zinsen sind endfällig. Sie werden nachträglich zum Laufzeitende berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Laufzeitende und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. Der Gesamtbetrag aus Zinszahlung und Rückzahlung ist spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach dem Laufzeitende fällig und zahlbar, ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen und die Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b zu beachten sind. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

## **Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. Abschnitt 6.2.6 auf Seite 46 f. sowie §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 69 ff.).

## **Anspruchsbeschränkung (sog. „Regresslosigkeit“ / „non-recourse“)**

Zusätzlich zum qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a Schuldverschreibungsbedingungen unterliegen die Namensschuldverschreibungen einer Beschränkung der Ansprüche der Anleger sachlich und der Höhe nach auf die Ansprüche der Emittentin aus dem Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH und die Gesamtrückflüsse, welche die Emittentin aus der Vergabe dieses Darlehens erzielt (vgl. Abschnitt 6.2.6 auf Seite 46 ff., Abschnitt 8.1 auf Seite 60 ff. sowie §§ 2a und 9b der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 66 f. und 71 f.).

## **Weitere Namensschuldverschreibungen der Emittentin**

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten. Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 67).

## **Nachschusspflicht**

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (vgl. Abschnitt 2.9 Seite 17 und § 2 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 66).

## **Verlustteilnahme**

An einem etwaigen Verlust der Emittentin nehmen die Anleger nicht teil.

## **Weitere Ausstattung**

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen des Anlegers. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke oder in sonstiger Weise aufgeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung und es stehen jedem Anleger die in den Bedingungen für die

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

## Geplantes Emissionsvolumen

Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Namenschuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 4.400.000, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung.

## Aufstockungsoption

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namenschuldverschreibungen jederzeit ohne Zustimmung der Anleger auf bis zu insgesamt EUR 12.000.000 zu erhöhen (Aufstockung), wobei jedoch § 1 Absatz 2 Satz 1 der Schuldverschreibungsbedingungen unberührt bleibt (maximal 20 Anleger). Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namenschuldverschreibungen.

## Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist beginnt am 04.10.2023 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namenschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.12.2023 (die „**Zeichnungsphase**“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namenschuldverschreibungen ändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.

## Erwerbspreis

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten Namenschuldverschreibungen.

## Agio

Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) i.H.v. bis zu 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namenschuldverschreibungen zu zahlen.

## Mindestzeichnungssumme

Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 200.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein.

## Erwerbspreis, Zahlungsfrist und Kontoverbindung

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

Kontoinhaber:	ProReal Club Deal 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE84 2105 0000 1001 4484 61
BIC:	HSHNDEHHXXX

Verwendungszweck: Name/Vorname, Vertragsnummer

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.

## 2.2 Gegenstand der Vermögensanlage / Wirtschaftliches Konzept

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin (die „**Gesellschaft**“) ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Inhaberschuldverschreibungen und Namensschuldverschreibungen 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.

Die Emittentin (als "**Darlehensgeberin**") hat am 02.10.2023 mit der Hospiz am Arlberg Holding GmbH, Geschäftsanschrift: Arlberg Hospiz Hotel, St. Christoph 1, 6580 St. Anton am Arlberg, Österreich; eingetragen in das Firmenbuch des Landesgericht Innsbruck unter FN 473775 d (als "**Darlehensnehmerin**") einen Darlehensvertrag geschlossen (der "**Darlehensvertrag**"). Das Darlehen ist mit einem jährlichen Festzinssatz von 12,75 % p.a. (Act/360) zu verzinsen. Der Zinsanspruch der Emittentin aus dem Darlehen ist endfällig. Die Zinsen aus dem Darlehen werden nachträglich zum Laufzeitende des Darlehens berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung des Darlehens fällig und zahlbar. Das Darlehen verfügt über einen qualifizierten Rangrücktritt.

Die Inhalte des Darlehensvertrages sind im Abschnitt 8.1 „Darlehensvertrag“ auf Seite 60 ff. wiedergegeben.

Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Emission der hier angebotenen Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve zu verwenden. Der Darlehensvertrag stellt das Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin dar.

Die Darlehensnehmerin ist eine Holdinggesellschaft, welche über diverse Unternehmensbeteiligungen insgesamt das „Hospiz am Arlberg“ betreibt (das „**Hospiz**“), welches insbesondere aus einem Hotel, Landhäuser Suiten, Alm Residenzen, Skyfall Suiten, einem Personalhaus, einer Kunsthalle und einem Alm Restaurant besteht. Die Darlehensnehmerin beabsichtigt, dass Hospiz in einem ersten Schritt zu erneuern und zu modernisieren sowie in einem zweiten Schritt zu erweitern. Das Darlehen der Darlehensgeberin an die Darlehensnehmerin soll der Finanzierung von Investitionen der Darlehensnehmerin in das Hospiz im weitesten Sinne dienen, einschließlich entsprechender Investitionen, die mittelbar in oder über bzw. durch Beteiligungen an Tochtergesellschaften (insb. Objekt- oder Betriebsgesellschaften) erfolgen (die „**Investitionen in das Hospiz**“).

Die Verwendung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin unterliegt den im Darlehensvertrag geregelten Beschränkungen, insbesondere ist es beschränkt auf die Finanzierung der Investitionen in das Hospiz.

Diese Investitionen der Darlehensnehmerin in das Hospiz sind die Anlageobjekte 2. und ggf. weiterer Ordnung der Emittentin. Sie stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Investmentmemorandums noch nicht fest, insoweit handelt es sich bei diesem Angebot der Namensschuldverschreibungen um einen sogenannten „**Blindpool**“.

Das wirtschaftliche Konzept der hier angebotenen Namensschuldverschreibungen basiert auf der Annahme, dass die Emittentin über den Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin vom 02.10.2023 Erträge generiert, die - einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel – insb. für die Bedienung der endfälligen Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

### **2.3 Profil des typischen Anlegers**

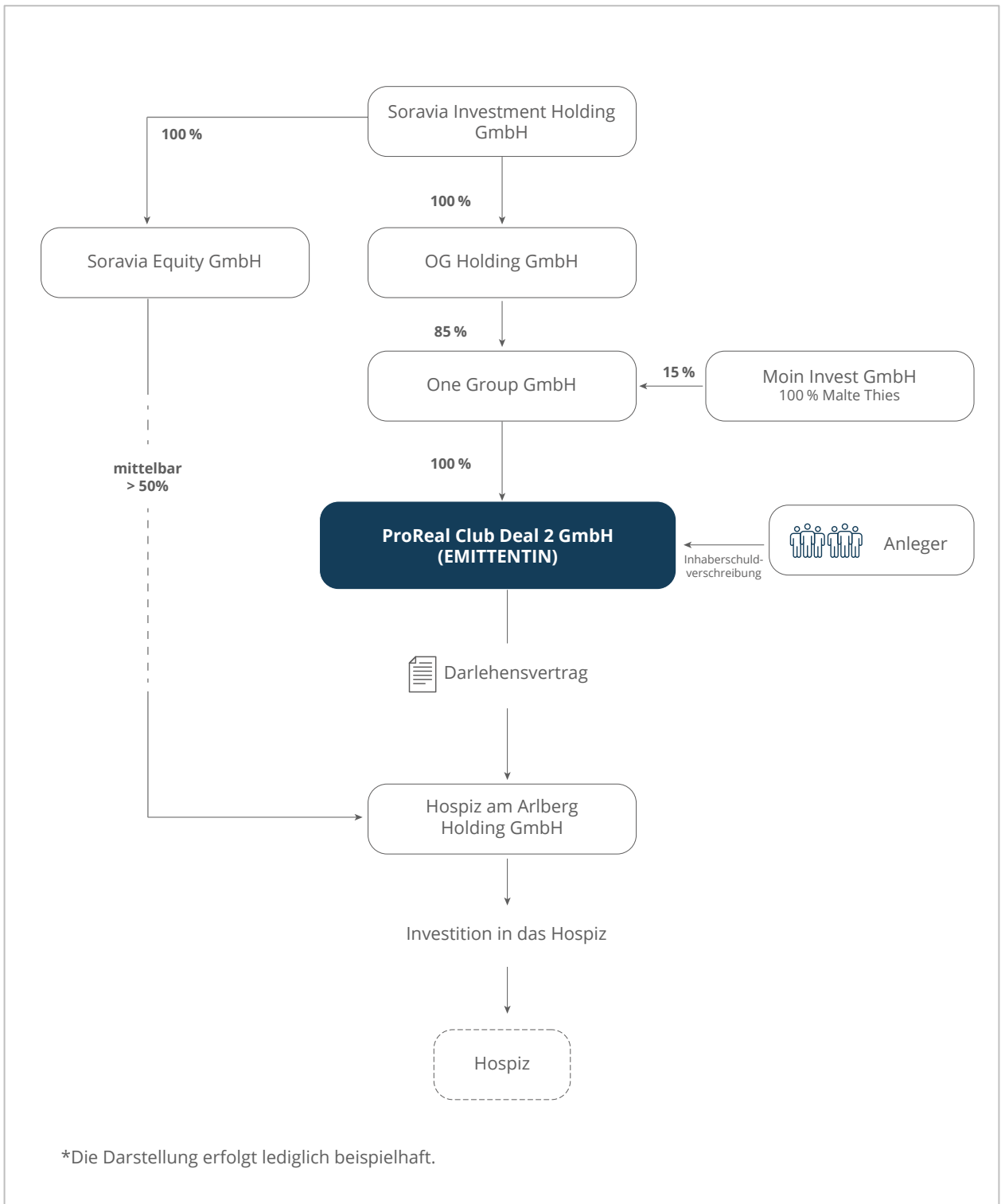
Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die an einer Vermögensanlage in die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding und mittelbar hierüber in die Investitionen in das Hospiz interessiert sind und bereit sind, mindestens EUR 200.000 zu investieren.

Das vorliegende Angebot ist - auch und gerade unter Berücksichtigung der Mindestzeichnungssumme von EUR 200.000 - lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insb. rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust), sowie aus weiteren Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Abschnitt 3.2 Seite 21).

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

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

## 2.4 Organigramm (Prognose)



Die Emittentin und die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg GmbH sind Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums Konzernunternehmen der Soravia Investment Holding GmbH, Wien. Die Soravia Investment Holding GmbH wird nachfolgend auch als "SORAVIA" bezeichnet. Die SORAVIA und alle ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften werden nachfolgend zusammen auch als die "SORAVIA-Gruppe" bezeichnet. Ferner werden die One Group GmbH und alle ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften nachfolgend zusammen auch als die "ONE GROUP" bezeichnet. Ergänzend zum vorstehenden Organigramm wird auf die Darstellungen im Abschnitt 5 "Beschreibung der Unternehmensgruppe" auf Seite 39 f. verwiesen.

## 2.5 Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)

Der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin stellt die geplante Mittelherkunft der geplanten Mittelverwendung für die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen gegenüber. Die Darstellung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Namensschuldverschreibungen i. H. v. EUR 4.400.000 zzgl. Agio i. H. v. 1,5 %. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen. Die nach Abzug der vermögensanlagenabhängigen Kosten verbleibenden Nettoeinnahmen werden planmäßig für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages verwendet.

Die planmäßige Verwendung der Nettoeinnahmen ist näher im Abschnitt 4 ab Seite 36 „Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot“ beschrieben. Die Emittentin wird die Liquiditätsreserve planmäßig in Bankguthaben oder in anderen Finanzinstrumenten anlegen und halten. Aus der Liquiditätsreserve wird sie planmäßig auch ihre laufenden Kosten bestreiten, insbesondere Kosten für die laufende Administrations- und Geschäftsbesorgungsvergütung, Aufwendungen für die Anlegerverwaltung, für die laufende Jahresabschlusserstellung, für Steuererklärungen, Steuerberatung und Buchhaltung sowie für Steuerzahlungen der Emittentin für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Die Prognose der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums abgeschlossenen Verträge und der darin getroffenen Vereinbarungen über die Vergütungen der Dienstleister. Die Verträge sind im Abschnitt 8 auf Seite 60 ff. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ näher beschrieben.

Die prognostizierten Gründungskosten werden aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums durch die Alleingesellschafterin One Group GmbH eingezahlten Stammkapital finanziert. Das Stammkapital steht der Emittentin zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin sieht keine ordentliche Kündigung des Stammkapitals vor. Das Stammkapital wird nicht verzinst. Die Emittentin hat nur einen Gesellschafter: die One Group GmbH. Diese hat als Alleingesellschafter eine Dividendenberechtigung. Für eine Dividendenzahlung bedarf es eines entsprechenden Beschlusses auf der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums sind auf Ebene der Emittentin keine weiteren Eigenmittel verbindlich zugesagt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums wurden von keiner Seite Fremdmittel gegenüber der Emittentin verbindlich zugesagt. Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital in Form von Endfinanzierungsmitteln dar. Zwischenfinanzierungsmittel sind auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen. Die Namensschuldverschreibungen haben eine feste Laufzeit bis 31.12.2026, die Rückzahlung erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende. Es besteht keine Verlängerungsoption der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag endfällig mit 8,00 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden nachträglich zum Laufzeitende berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen fällig und zahlbar.

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. Abschnitt 3.5.7 auf Seite 28 „Risiko aus der Nachrangabrede“ und §§ 9, 9a Schuldverschreibungsbedingungen) sowie einer zusätzlichen Anspruchsbeschränkung (vgl. Abschnitt [3.5.8] auf Seite 29 f. „Risiko aus der Anspruchsbeschränkung“).

Eine Zwischenfinanzierung ist nicht geplant. Die angegebenen Beträge verstehen sich als Bruttobeträge inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Die Investitionen in das Hospiz in der nachfolgenden Darstellung erfolgt auf der ersten Ebene in Form des Darlehensvertrages der Emittentin mit der Darlehensnehmerin (Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin). Es steht auf den weiteren Ebenen noch nicht fest, für welche konkreten Maßnahmen die

Darlehensnehmerin den Darlehensvertrag zwecks Investition in das Hospiz unmittelbar oder mittelbar verwenden wird. Diese Mittelverwendungen durch die Darlehensnehmerin sind die Anlageobjekte 2. und ggf. weiterer Ordnung der Emittentin. Da diese Maßnahmen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Investmentmemorandums noch nicht feststehen, handelt es sich insoweit bei dem Angebot der Namensschuldverschreibungen um einen sogenannten „Blindpool“.

Die Inhalte des Darlehensvertrages (Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin) sind im Abschnitt 8.1 „Darlehensvertrag“ auf Seite 60 ff. wiedergegeben. Da die Anlageobjekte 2. und ggf. weiterer Ordnung der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums noch nicht feststehen („Blindpool“), können sie nicht näher beschrieben werden.

## Investitionsplan

Investitionsplan	in Euro	in % des Anlegerkapitals	in % der Gesamtinvestition
<b>1 Darlehensvergabe</b>	<b>4.019.786</b>	<b>91,36 %</b>	<b>89,51 %</b>
<b>2 Vermögensanlagenabhängige Kosten</b>			
<i>2.1 Vergütungen</i>			
Vermittlung der Namensschuldverschreibungen	154.000	3,50 %	3,43 %
dazu Agio (Ausgabeaufschlag)	66.000	1,50 %	1,47 %
<b>Summe</b>	<b>220.000</b>	<b>5,00 %</b>	<b>4,90 %</b>
<i>2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage</i>			
Konzeption	11.000	0,25 %	0,24 %
<b>Summe</b>	<b>11.000</b>	<b>0,25 %</b>	<b>0,24 %</b>
<i>2.3 Sonstige Kosten der Vermögensanlage</i>			
Vorfinanzierung lfd. Kosten und Steuern	235.214	5,35 %	5,24 %
<b>Summe</b>	<b>235.214</b>	<b>5,35 %</b>	<b>5,24 %</b>
<b>Summe vermögensanlagenabhängige Kosten</b>	<b>500.940</b>	<b>11,39 %</b>	<b>11,15 %</b>
<b>3 Gründungskosten</b>	<b>3.000</b>	<b>0,07 %</b>	<b>0,07 %</b>
<b>4 Liquiditätsreserve</b>	<b>2.000</b>	<b>0,05 %</b>	<b>0,04 %</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>4.491.000</b>	<b>102,07 %</b>	<b>100,00%</b>

## Finanzierungsplan

Finanzierungsplan	in Euro	in % des Anlegerkapitals	in % der Gesamtinvestition
<b>5 Stammkapital</b>	<b>25.000</b>	<b>0,57 %</b>	<b>0,56 %</b>
<b>6 Namensschuldverschreibungen der Anleger</b>	<b>4.400.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>97,97 %</b>
<b>7 Agio</b>	<b>66.000</b>	<b>1,50 %</b>	<b>1,47 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>4.491.000</b>	<b>102,07 %</b>	<b>100,00%</b>

Die Angaben sind gerundet. Dadurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

## 2.6 Geplante Zahlungen / Kapitalrückflussrechnung (Prognose)

Die Darstellung bezieht sich auf eine Zeitrumbetrachtung vom 01.11.2023 bis zum 31.12.2026. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen mit Ablauf des 31.12.2026. Die endfällige Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig im ersten Quartal 2027 erfolgen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger in Höhe von 125,33 % vor Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ohne Berücksichtigung des Agios.

Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.11.2023 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend. Gleichsam erhöht sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend bei einer früheren Zeichnung und Einzahlung.

**Nachfolgend ist eine Prognoserechnung für einen Anleger mit einer gezeichneten und eingezahlten Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.000 zzgl. Agio abgebildet.**

	2023	2024 - 2026	Q1-2027	Summe
<b>Angenommene Namensschuldverschreibung mit EUR 1.000.000</b>				
<b>Beitrittsdatum 01.11.2023 (alle Angaben in EUR)</b>				
1	Einzahlung Namensschuldverschreibung	1.000.000		
2	Einzahlung Agio	15.000		
<b>Einzahlung gesamt</b>		<b>1.015.000</b>		
<b>3</b>	<b>Gebundenes Kapital 01.01.</b>	<b>1.015.000</b>	<b>1.015.000</b>	
4.1	Zinszahlung brutto (8,0 p.a. endfällig.)	0	0	253.333
4.2	Steuereinbehalt	0	0	0
4.3	Rückzahlung der Namensschuldverschreibung	0	0	1.000.000
<b>4</b>	<b>Summe des Rückflusses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.253.333</b>
<b>5</b>	<b>Gebundenes Kapital 31.12.</b>	<b>1.015.000</b>	<b>1.015.000</b>	

*Die Angaben sind gerundet. Dadurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.*

## 2.7 Steuerliche Grundlagen

Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namensschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Zinsen unterliegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Da die Emittentin nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet ist, hat der Anleger die an ihn ausgezahlten Zinsen (Kapitalerträge), die nicht der Kapitalertragsteuer unterlegen haben, in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland und wird daher nicht näher in diesem Investmentmemorandum dargestellt. Eine Erläuterung bezüglich der für den Anleger wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Behandlung der Emission ist im Abschnitt 7, Seite 57 ff. „Steuerliche Grundlagen“, zu finden.



## 2.8 Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen

Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 31.12.2026 und einer planmäßigen Einwerbung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 4.400.000 zzgl. 1,5 % Agio werden Provisionen, insb. Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 377.300 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer geleistet. Dies entspricht 8,58 % in Bezug auf den geplanten Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4.400.000. Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die Konzeptionsgebühr gemäß Investitionsplan (vgl. Seite 15) in Höhe von EUR 231.000 (inkl. 1,5% Agio, entspricht EUR 66.000) sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. Abschnitt 8.3, Seite 64) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 31.12.2026) in Höhe von insgesamt EUR 146.300. Im Falle der Einwerbung eines Emissionsvolumens über die geplante Höhe von EUR 4.400.000 hinaus (unberührt bleibt die maximale Anzahl der angebotenen Anteile von 20) erhöhen sich die vorstehend genannten Beträge zu Provisionen, insb. Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen entsprechend.

## 2.9 Weitere Leistungen / Haftung / Nachschusspflicht

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

## 2.10 Weitere vom Anleger zu tragende Kosten

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

- Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) i.H.v. bis zu 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen.
- Kosten in Verbindung mit der Verfügung über Namensschuldverschreibungen insb. in Form von pauschalierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung oder Schenkung für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen)
- Kosten für einen Erbnachweis;
- Kosten für das Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger seinen Wohnsitz oder seine Bankverbindung nicht in Deutschland hat oder der Emittentin eine etwaige Änderung seiner Daten nicht mitteilt;
- Überweisungskosten, Lastschriftgebühren und Verzugskosten im Fall des Zahlungsverzugs des Anlegers in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz p.a.;
- Kosten der Identifikation, der Kommunikation und Beratung, insb. der persönlichen Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger den Erwerb seiner Namensschuldverschreibungen fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen;
- Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin beim Amtsgericht Hamburg (§7 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen).

Das Entstehen und die Höhe der vorgenannten Kosten sind von der individuellen Situation des Anlegers abhängig und können daher zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht weiter beziffert bzw. konkretisiert werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten,

insb. keine Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

## 2.11 Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Vertraglicher Rahmen für die Verzinsung und Rückzahlung der von den Anlegern eingezahlten Namensschuldverschreibungen sind die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“). Sie sind im vollen Wortlaut auf der Seite 65 ff. wiedergegeben.

Wesentliche Grundlagen für die Verzinsung und Rückzahlung sind plangemäß:

- a. Plangemäße Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 4.400.000 zzgl. 1,5% Agio bis zum 31.12.2023 (vgl. insb. 3.5.1 Seite 27 „Platzierungsrisiko“),
- b. Plangemäße Verwendung der Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage für die für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß den Bedingungen des Darlehensvertrages (vgl. insb. 3.3.1 Seite 21 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“, 3.5.1 Seite 27 „Platzierungsrisiko“ und 3.3.2 Seite 22 „Blindpoolrisiko“),
- c. Vertraglich vorgesehene Zins- und Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages (vgl. insb. 3.4.1 Seite 23 „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“ und 3.6.3 Seite 30 f. „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
- d. Kongruenz der Fälligkeit von Einnahmen der Emittentin aus Zinsen, Auszahlungen oder Ausschüttungen und Ausgaben der Emittentin (vgl. insb. 3.3.1 Seite 21 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.6.2 Seite 30 „Liquidität und Auszahlungen“),
- e. Zahlungsfähigkeit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH (vgl. insb. 3.4 Seite 23 „Risiken im Zusammenhang mit der Investition in das Darlehen“ und 3.4.1 Seite 23 „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“),
- f. Einhaltung der kalkulierten Einnahmen, d.h. Einnahmen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern und Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie der Rückzahlungsbeträge der Namensschuldverschreibungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 21 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“),
- g. Einhaltung der geplanten laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 21 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.6.1 Seite 30 „Kostenrisiko“),
- h. Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner einschließlich der Darlehensnehmerin (vgl. insb. 3.6.3 Seite 30 f. „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
- i. Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (vgl. insb. 3.7.1 Seite 32. „Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung“ und 3.7.4 Seite 33 „Steuerlicher Risikovorbehalt“)

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

Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen (a.) nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die Mittel fehlen, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin zu tätigen, aus welcher die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Die Einnahmen aus den Namensschuldverschreibungen bilden die wesentliche Finanzierung der Emittentin. Sofern sich die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögert oder nicht in der geplanten Höhe erfolgt, wirkt sich dies auf die

Höhe der Verpflichtungen der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend des veränderten Beginns des Zinszahlungsanspruchs und des verminderten Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen aus. Sollte die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin nicht wie geplant verlaufen (b.), könnte die Emittentin die Geschäftstätigkeit nicht in geplantem Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen erzielen. In diesem Fall entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin geringer ausfallen könnten als prognostiziert.

Die Emittentin soll planmäßig die erforderlichen Mittel zur Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus ihren Einnahmen aus dem Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH generieren. Diese Investitionen kann sie nur aus den Namensschuldverschreibungen finanzieren. Bedingung für die Fähigkeit der Emittentin die Verzinsung und Rückzahlung des von den Anlegern eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu leisten, sind daher die Zins- und Rückzahlungen aus dem Darlehensvertrag (d. bis f.). Sofern die Emittentin Erträge in geringerem als dem geplanten Umfang erzielt, wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Sofern die Emittentin höhere Erträge als geplant erwirtschaftet, wirkt sich dies grundsätzlich positiv auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus.

Die laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen der Emittentin werden planmäßig ebenfalls aus den Einnahmen und Rückflüssen aus dem Darlehensvertrag und mittelbar aus den Investitionen in das Hospiz bestritten (g.). Insoweit stehen die Einnahmen und Rückflüsse der Emittentin nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zur Verfügung. Sollten Erträge der Emittentin verspätet zur Auszahlung kommen, ist sie voraussichtlich nicht in der Lage, die Zinsansprüche der Anleger bei Fälligkeit zu bedienen (e. und f.). Die Zinszahlungen auf die Namensschuldverschreibungen verzögern sich in diesem Fall entsprechend der Verzögerung der Einnahmen der Emittentin. Sollte die Zins- und Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin an die Emittentin nicht im geplanten Umfang oder Zeitrahmen geleistet werden bzw. die Forderungen der Emittentin gegenüber der Darlehensnehmerin ganz oder teilweise ausfallen (c. und e.), wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Es besteht dann die Möglichkeit, dass die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vollständig und entsprechend der Fälligkeit zu bedienen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit zu leisten.

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

**Ergänzend zu den vorstehend genannten wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf den nachfolgenden Seiten 20 ff. hingewiesen.**

## 3 Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage

### 3.1 Allgemeine Hinweise

Bei dem diesem Investmentmemorandum zugrundeliegenden Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um eine schuldrechtliche Beziehung. Diese Vermögensanlage ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (die „Anleger“) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der Emittentin.

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

Mit dem Erwerb von Namensschuldverschreibungen erwirbt der Anleger insb. das Recht auf die endfällige Verzinsung sowie auf die Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit. Der Anleger ist als Gläubiger auf eine ausreichende Bonität der Emittentin und ihre Fähigkeit insb. zur Leistung von Zinszahlungen sowie der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen angewiesen. Das Investment in die Namensschuldverschreibungen kann sich anders entwickeln als erwartet.

Die zukünftige Entwicklung der Darlehensvergabe der Emittentin an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH und damit letztlich die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen, insb. die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen am Laufzeitende zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Nachteilige Auswirkungen von Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage der Emittentin können diese Fähigkeit der Emittentin negativ beeinflussen. Die Emittentin kann in der Folge mit ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder gänzlich ausfallen und Anleger können ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „Qualifizierten Nachrang“ (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre), insoweit wird ausdrücklich auf die Darstellungen in Abschnitt „3.5.7 Risiko aus der Nachrangabrede“ (Seite 29) verwiesen. Darüber hinaus unterliegen die Namensschuldverschreibungen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen auch einer zusätzlichen Anspruchsbeschränkung (sog. „Regresslosigkeit“ / „non-recourse“), insoweit wird ausdrücklich auf die Darstellungen im Abschnitt „3.5.8 Risiko aus der Anspruchsbeschränkung“ (Seite 29 f.) verwiesen.

Diese Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die bei negativer Entwicklung der Emittentin das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Vermögensanlage hinnehmen können. Die Vermögensanlage eignet sich nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder auf laufende Liquiditätsrückflüsse aus der Vermögensanlage angewiesen sind. Die Vermögensanlage sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögensdiversifikation dienen. Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist auch nicht zur Altersvorsorge geeignet.

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

einen fachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen. Von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Investition wird dringend abgeraten.

## 3.2 Maximalrisiko

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

## 3.3 Allgemeine Prognose- und Marktrisiken

### 3.3.1 Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen

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

- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige Geschäftsentwicklung, insb. in Bezug auf den plangemäßen Verlauf der Darlehensvergabe an die Hospiz am Arlberg Holding GmbH und ihre Investitionen in das Hospiz,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen,
- die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Investmentmemorandum abgebildeten Vermögensanlage,
- die Verwendung des Emissionserlöses aus dem Angebot dieser Vermögensanlage, insbesondere die Durchführung der geplanten Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg GmbH, die zukünftige Bonität der Darlehensnehmerin und die geplante Vereinnahmung von Zinsen und Rückzahlung aus dem Darlehen.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt antizipiert werden. Die Planung der Emittentin ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der noch andauernden bzw. nachwirkenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise sowie Nachwirkungen der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“. Alle diese Entwicklungen können sich auch auf die Emittentin und ihre geplanten Investitionen nachteilig auswirken.

Die den Angaben des Investmentmemorandums zugrundeliegenden Annahmen beruhen hinsichtlich der Einnahmen und der Kosten und Ausgaben zum Teil auch auf abgeschlossenen Verträgen. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt verwendeter Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Emittentin ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen,

dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Investmentmemorandum für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Weder die Emittentin noch ihre Geschäftsführer oder ggf. sonstigen Organe haften, soweit gesetzlich zulässig, für den tatsächlichen Eintritt der in diesem Investmentmemorandum getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen.

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

### **3.3.2 Blindpoolrisiko**

Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um einen sogenannten „Blindpool“: mit Ausnahme des Darlehensvertrages (Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin) und der geplanten Liquiditätsreserve stehen die Anlageobjekte 2. und ggf. weiterer Ordnung der Emittentin in Gestalt der Investitionen der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH in das Hospiz noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in das Hospiz fest, noch ist von der Emittentin bzw. der Darlehensnehmerin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in das Hospiz fest beschlossen. Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung insoweit kein genaues Bild von den Investitionsmaßnahmen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Emittentin und deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen.

Es besteht das Risiko, dass die Darlehensnehmerin Investitionen in das Hospiz nicht, nicht in ausreichendem Umfang oder zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr avisiert umsetzen kann, sodass die Darlehensnehmerin nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insb. nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investieren kann. Es besteht ferner das Risiko, dass im Rahmen einer etwaigen Wirtschaftlichkeitsprüfung oder Investitionsplanung nicht alle Aspekte richtig und/oder vollständig beachtet werden und sich Investitionen in das Hospiz schlechter als nach der Wirtschaftlichkeitsprüfung angenommen entwickelt. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Zahlungsfähigkeit der Darlehensnehmerin hinsichtlich ihrer Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung, auswirken.

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

### **3.3.3 Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen**

Das geplante Ergebnis der Emittentin aus der Darlehensvergabe und hierüber mittelbar aus der Investition in das Hospiz ist in erheblichem Maße von der Leistungsfähigkeit der Darlehensnehmerin abhängig, welche ihrerseits von der Entwicklung des des Hotelimmobilienmarktes am Standort sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig ist. Hierbei sind insbesondere Konjunkturfälle, die regionale und überregionale Konkurrenzsituation oder auch die Entwicklung des dazugehörigen Einzugsgebietes zu nennen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische, deutsche und/oder österreichische Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insb. eine negative Entwicklung des Hotelimmobilienmarktes und des Hotelbetriebs in Österreich könnte negative Auswirkungen auf die jeweilige Bewertung, Finanzierung und Vermarktung von Hotelimmobilien haben. Dies alles kann zu niedrigeren Einnahmen (bspw. verringerte Mieteinnahmen oder Verkaufspreise) und/oder zu höheren Ausgaben (z.B. höheren Zinslasten) auf Ebene der Darlehensnehmerin führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die den gleichen Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Dies würde den Realwert der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Emittentin und der Anleger reduzieren.

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

### **3.4 Risiken im Zusammenhang mit der Investition in das Darlehen**

Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Emission der Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve zu verwenden. Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängen damit entscheidend von der Bonität und Liquidität der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH ab sowie davon, ob die Investitionen in das Hospiz plangemäß durchgeführt werden und die Emittentin aus dem Darlehen genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen. Die Emittentin ist daher unmittelbar abhängig von der Entwicklung, Bonität und Liquidität der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolgedessen kann es zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit der Darlehensnehmerin und ihren Investitionen in das Hospiz beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

#### **3.4.1 Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken**

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von der Investition in das Darlehen (Anlageobjekt 1. Ordnung) bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig an die Emittentin erfolgen, sodass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Die Emittentin finanziert ihre geplante Investitionen in das Darlehen neben ihren Eigenmitteln ausschließlich aus den Mitteln, die ihr von den Anlegern aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zur Verfügung gestellt werden. Die Eigenmittel der Emittentin belaufen sich auf ihr Stammkapital i.H.v. EUR 25.000. Die Darlehensnehmerin, ihr allgemeiner Geschäftsbetrieb und ihre Investitionen in das Hospiz können ihrerseits erheblichen Risiken unterliegen. Der Eintritt eines oder mehrerer solcher Risiken würde nicht nur die Darlehensnehmerin treffen, sondern kann auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin begebenen Darlehens sowie zu darüberhinausgehenden Kosten, Einbußen und/ oder Haftungsrisiken führen.

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

#### **3.4.2 Entwicklungen auf dem Hotelmarkt**

Der Hotelmarkt im Allgemeinen sowie in Österreich wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des Hotelmarktes, eine Verschlechterung der jeweiligen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder auch der Eintritt unabwendbarer Ereignisse höherer Gewalt wie beispielsweise die Covid-19 Pandemie oder Naturkatastrophen können generell zu verminderten Einnahmen, zu Kostensteigerungen oder sonstigen Absatzschwierigkeiten führen, so dass das Risiko besteht, dass das Hospiz sowie die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen nicht oder nicht wie geplant finanziert, durchgeführt und operativ betrieben werden kann oder sich anders entwickelt als geplant.

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

#### **3.4.3 Risiken bei Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen**

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine mittelbare Investition in das Hospiz zur Finanzierung von Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bezüglich verschiedener Bereiche des betriebenen Hotel- und Gaststättengewerbes. Während der Phase der Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen soll der Betrieb des Hospiz grundsätzlich ganz oder teilweise weiter

erfolgen. Es bestehen verschiedene Bau- und Entwicklungsrisiken. So sind Einflussgrößen wie insbesondere die Gestehungskosten für Umbau, Modernisierung und/oder Neubau und die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen nicht gänzlich vorhersehbar. Bei der Projektentwicklung und den Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen besteht daher ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich Kostensteigerungen nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lassen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Prüfung der Investitionen in das Hospiz einzelne oder mehrere Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt und/oder falsch bewertet werden. Dieses Risiko besteht auf allen Investitionsebenen (insbesondere bei der Darlehensnehmerin und den Investitionen in das Hospiz) und unabhängig von der Art und Weise der jeweiligen Investition. Dies kann zu erheblichen negativen Abweichungen von der erwarteten Werthaltigkeit der Investitionen in das Hospiz führen. Für die Investitionen in das Hospiz maßgebliche Verträge können rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie ggf. nicht durchsetzbar sein.

Es besteht das Risiko, dass die Fertigstellung der geplanten Maßnahmen aus diversen Gründen nicht oder nicht plangemäß realisiert wird. 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 dem Hospiz, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten.

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

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

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

Es ist wahrscheinlich, dass die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH und ihre unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insb. Bankfinanzierungen, finanziert werden. Dies kann insb. auch auf Ebene der Investitionen in das Hospiz (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin) geschehen, jedoch ist auch nicht auszuschließen, dass die Emittentin selbst entgegen ihrer ursprünglichen Planungen Fremdkapital zur Finanzierung des Darlehens (Anlageobjekt 1. Ordnung) aufnimmt. Die Emittentin behält sich ferner vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten, welche ebenfalls ein solches Fremdkapital darstellen.

Es ist möglich, dass Fremdfinanzierungen vorrangig bedient werden müssen. Negative wirtschaftliche Einflüsse wie insb. steigende Zinssätze können das Risiko einer Fremdfinanzierung erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und 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 das jeweilige Vorhaben, dem die jeweilige Finanzierung dienen sollte, möglicherweise gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als ursprünglich angenommen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das jeweilige zu finanzierende Vorhaben führen. Die Aufnahme von Finanzierungen in Fremdwährungen ist nicht geplant. Sollte dies dennoch erfolgen, besteht ein Risiko von Wechselkursentwicklungen, die zu Währungsverlusten führen können. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können.

Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung



oder -versteigerung kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

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

### **3.4.5 Betriebs- und Vermarktungs- und Verwertungsrisiken**

Die Entwicklung und der Betrieb des Hotel- und Gaststättenbetriebes des Hospiz am Arlberg und somit auch der Investitionen in das Hospiz unterliegen einer Vielzahl unternehmerischer Risiken, welche sich auf die Erträge und die Werthaltigkeit des Hospiz und auf dessen Vermarktungs- und Verwertungsmöglichkeiten negativ auswirken können. Dies ist u.a. von der wirtschaftlichen Gesamtsituation, vom Standort (Mikro- und Makrolage), vom Zustand der Gebäude (Alter, Bauqualität, Sanierungssand, Ausstattung etc.), vom Ergebnis des operativen Betriebs des Hospiz sowie einer Reihe von weiteren Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich besteht auch eine Abhängigkeit von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation im Allgemeinen und im Speziellen, dem Standort, dem Zustand und dem operativen Ergebnis aus dem Geschäftsbetrieb sowie der zum Verkaufszeitpunkt vorherrschenden wirtschaftlichen Gesamtsituation. Es besteht das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf den Betrieb, die Vermarktung und ggf. die Verwertung des Hospiz auswirken. Dies alles kann entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und auf die Bonität der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH haben.

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

### **3.4.6 Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken**

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung der Investitionen in das Hospiz nicht unerhebliche Baumängel oder Belastungen des Grundstücks bzw. der Grundstücke und des Gebäudes bzw. der Gebäude mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Investmentmemorandums jeweils noch nicht bekannt waren. Hierbei kann es sich um nicht entdeckte Altlasten und/oder gesundheitsgefährdende Stoffe in- und außerhalb des Hospiz oder auf dem Grundstück handeln. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen mittelbar oder unmittelbar bei der Darlehensnehmerin und/oder bei der Emittentin führen. Weiterhin kann es zu einem eingeschränkten oder verzögerten Betrieb des Hospiz führen. Auch können Gebäudeschäden nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass etwaige Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Es besteht weiterhin das Risiko, dass soweit etwaig beauftragte Bau- bzw. Generalunternehmer für Mängel einzustehen haben, diese ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können und die geplanten Mehrkosten beim Hospiz verbleiben. Dies alles kann entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und auf die Bonität der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH haben.

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

### **3.4.7 Schadensfälle, unabwendbare Ereignisse höherer Gewalt**

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit den Investitionen in das Hospiz bzw. bei den Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen und/oder im Zusammenhang mit dem Betrieb des Hospiz 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. Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt kann das Hospiz ganz oder teilweise untergehen oder die Emittentin bzw. die Darlehensnehmerin können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden.

Immobilien, insbesondere Hotelimmobilien exponierter Lage wie das Hospiz, können einem Terrorisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der jeweilige Hotelmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch der Betrieb bzw. die Bewirtschaftung des Hospiz erschwert oder unmöglich wird. Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken für das Hospiz 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. In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils unmittelbar oder mittelbar nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Darlehensnehmerin und/oder der Emittentin haben kann. So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Deutschland und Österreich – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollen, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft auswirken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt, die wiederum auf unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigen.

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

### **3.4.8 Versicherungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Darlehensnehmerin durch Gewalt- oder Umwelteinwirkungen auf das Hospiz unmittelbare oder mittelbare Vermögensschäden entstehen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Schadensfälle nicht durch Versicherungen, soweit vorhanden, abgedeckt sind, Ansprüche gegenüber der Versicherung nicht durchgesetzt werden können und/oder die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt oder der Versicherungsschutz gekündigt wird. Weiterhin besteht die Gefahr, dass einzelne Risiken oder ein Versicherungsschutz generell nicht oder nicht mehr am Markt erhältlich ist. Durch diese Ereignisse ist eine dauerhafte nachteilige Wertminderung des Hospiz und der Grundstücke möglich, die zu Einnahmeausfällen im Betrieb und oder zu Wertminderungen des Hospiz führen können.

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

### **3.4.9 Weitere Bewirtschaftungsrisiken**

Die plangemäße wirtschaftliche Entwicklung des Hospiz und der Investitionen in das Hospiz ist wesentlich von der Erfüllung der Annahmen abhängig, welche die Darlehensnehmerin ihren Planungen zugrundelegt. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass angenommene Einnahmen geringer ausfallen, und/oder dass die angenommene Ausgaben höher ausfallen als erwartet. Einzeln oder kumuliert würde dies dazu führen, dass das wirtschaftliche Ergebnis des Hospiz nicht wie geplant ausfallen würden.

Es bestehen Risiken wie eine geringere Auslastung des Hotel- und Gaststättenbetriebes als geplant, negative Änderungen und Entwicklungen des Hotelmarktes, negative Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen (u.a. Vermietungseinschränkungen oder -stopps aus verschiedenen Gründen) sowie Einschränkungen der Nutzbarkeit des Hotel- und Gaststättenbetriebes. Weiterhin können sich zu zugrunde liegenden Betriebs- und/oder Finanzierungskosten des Hospiz anders als geplant entwickeln. Einzeln und/oder kumuliert kann das Eintreten dieser Risiken zu einer Einschränkung der Wirtschaftlichkeit des Hospiz führen.

Ferner besteht das Risiko, dass mittelbare und unmittelbare Vertragspartner des Hospiz ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Bei einem etwaigen Ausfall von solchen Vertragspartnern oder bei Vertragsbeendigung müssen für die entsprechenden Dienstleistungen neue Vertragspartner gesucht werden, welche möglicherweise nicht, nur zu schlechteren Konditionen und/oder mit nicht unerheblich zeitlichen Verzögerungen gefunden werden können.

Hinsichtlich der Nutzung des Hospiz sind behördliche Genehmigungen erforderlich. Es ist nicht auszuschließen, dass die für den ordnungsmäßigen Geschäftsbetrieb des Hospiz erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gestattungen, Erlaubnisse, Konzessionen und Genehmigungen jeglicher Art nicht oder nicht vollständig vorliegen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche Genehmigungen in Zukunft nicht erneuert oder entzogen oder nur unter erschwerenden Auflagen erteilt oder bestehende Genehmigungen entsprechend verändert werden. Soweit die zuständigen Behörden erschwerende Auflagen für den Betrieb des Hospiz erlassen, kann dies seinen Betrieb zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen.

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

### **3.4.10 Beschränkte Einflussmöglichkeiten der Emittentin auf die Darlehensnehmerin**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nur beschränkten Einfluss auf die Darlehensnehmerin und auf die Verwendung des Darlehens und auf die hieraus ggf. generierten Erträge hat. Der Darlehensvertrag der Emittentin mit der Darlehensnehmerin sieht gewisse Informations- und Kontrollrechte der Emittentin sowie eine Zweckbindung des durch die Emittentin gewährten Darlehensbetrags an die Investition in das Hospiz vor. Es besteht das Risiko, dass die Bestimmungen des Darlehensvertrags nicht geeignet oder nicht ausreichend sind, um es der Emittentin zu ermöglichen, unmittelbar oder mittelbar Einfluss auf die Darlehensnehmerin zu nehmen, um etwaige negative Entwicklungen für die Emittentin rechtzeitig abwenden zu können. Dies alles kann dazu führen, dass sich das Risiko von Fehlentwicklungen verstärkt. Es besteht ferner das Risiko, dass sich die Investition in das Darlehen ohne Einflussmöglichkeit der Emittentin negativer entwickelt als geplant und/oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin eingesetzten Kapitals führt.

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

## **3.5 Risiken im Zusammenhang mit der Investitionsstruktur**

### **3.5.1 Platzierungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/ oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren und dass das Angebot der Emittentin mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren eingeworbenen Kapital und/ oder zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen wird als geplant. Es ist ebenfalls denkbar, dass Anleger gezeichnete Vermögensanlagen nicht einzahlen oder von bestehenden Widerrufsrechten Gebrauch machen und dadurch bereits gezeichnetes und/oder eingezahltes Kapital nicht zufließt bzw. wieder abfließt. Dies alles könnte dazu führen, dass die geplante Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht, nicht vollständig oder nur zeitversetzt erfolgt. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.5.2 Risiko der Rückabwicklung**

Eine Rückabwicklung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es dennoch zu einer Rückabwicklung kommt, wenn die Umsetzung der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Emittentin entsprechend ihrer Planungen nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen nicht möglich erscheint. Im Fall der Rückabwicklung erhalten die Anleger grundsätzlich den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio abzüglich der bereits angefallenen Kosten zurück. Die Emittentin könnte zwischenzeitlich bereits mit Aufwendungen belastet sein, insb. können zwischenzeitig auch unvorhergesehene Ereignisse eingetreten sein. Dies kann negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Emittentin und damit auf das für die Rückabwicklung noch verfügbare Vermögen der Emittentin haben und zu geringeren Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.5.3 Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit**

Eine ordentliche Kündigung der Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Namensschuldverschreibungen vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Namensschuldverschreibungen besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich. Darüber hinaus bedarf die Übertragung der Zustimmung der Emittentin, die von der Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr an sie abhängig gemacht werden kann. Zinszahlungs- und Rückzahlungsanspruch können nicht getrennt übertragen werden. Die Namensschuldverschreibungen sind daher nur eingeschränkt handelbar. Sollte der Anleger seine Vermögensanlage privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen, insb. den Verkaufspreis und den Verkaufszeitpunkt, zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden oder die erhofften Verkaufsbedingungen, insb. den erhofften Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt, zu erzielen. Es ist möglich, dass ein Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und/oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

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

Die Namensschuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Verpflichtungen der Emittentin. Sie gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Die Geschäftsführung obliegt allein der Geschäftsführung der Emittentin. Der Anleger kann daher weder in personeller noch in sachlicher Hinsicht auf die Geschäftsführung einwirken. Dies gilt ebenso für den Gesellschaftsvertrag der Emittentin. Durch Änderungen des Gesellschaftsvertrags oder Änderungen in der Geschäftsführung sowie Änderungen in der Geschäftsstrategie der Emittentin kann die Emittentin Geschäftstätigkeiten entwickeln, die nicht den Interessen oder dem tatsächlichen Willen des Anlegers entsprechen. Insbesondere die Verantwortung für die Verwendung der Mittel, die der Emittentin aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zufließen, liegt bei der Emittentin und damit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Anleger. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Investition in das Darlehen letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Ergebnis führt. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.5.5 Risiko fehlender Diversifizierung**

Die Emittentin investiert unmittelbar in das Darlehen mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH (Anlageobjekt 1. Ordnung). Die Anleger sind mit ihren Ansprüchen aus den Namensschuldverschreibungen gemäß § 9b der Schuldverschreibungsbedingungen auf dieses Darlehen beschränkt. Im Rahmen dieses Angebots der Namensschuldverschreibungen handelt es sich bei dem Darlehen um den einzigen Investitionsgegenstand der Emittentin. Insoweit fehlt es an einer Diversifizierung. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.5.6 Keine Einlagensicherung**

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Die Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen nicht durch eine Einlagensicherung gesichert. Dies kann zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### 3.5.7 Risiko aus der Nachrangabrede

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „Qualifizierten Nachrang“ (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Im Hinblick auf alle Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (die „Rangrücktrittsforderungen“), gilt, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen kann, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger oder Dritte nicht mehr oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gem. § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot gemäß dem „Qualifizierten Nachrang“ verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen. Es besteht insoweit das Risiko, dass Anleger bereits erhaltene Auszahlungen ganz oder teilweise an die Emittentin zurückerstatten müssen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt sind alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, vorrangig vor den Anlegern zu befriedigen. Es ist nicht auszuschließen, dass hiernach kein oder kein ausreichendes - freies - Vermögen der Emittentin entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Durch die Vereinbarung des qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig, so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen und dass es zu einem Wertverlust der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommt.

### 3.5.8 Risiko aus der Anspruchsbeschränkung (sog. „Regresslosigkeit“ / „non-recourse“)

Zusätzlich zum qualifizierten Nachrang (§§ 9 und 9a Schuldverschreibungsbedingungen) gilt die Beschränkung aller Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3 Schuldverschreibungsbedingungen), wie folgt: Die Ansprüche des Anlegers aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Rückzahlung und auf Zinsen, sind unter Gleichbehandlung aller Anleger sachlich und der Höhe nach beschränkt höchstens auf die Ansprüche der Emittentin aus dem Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH und

die Gesamtrückflüsse, welche die Emittentin aus der Vergabe dieses Darlehens erzielt. Zu den Gesamtrückflüssen zählen insbesondere die Verzinsung und die Rückzahlung des Darlehens, jedoch auch etwaige aus dem Darlehen resultierende Schadensersatzansprüche, Verzugszinsen und Surrogate (die „Gesamtrückflüsse“). Zwecks Gleichbehandlung aller Anleger entfallen die Gesamtrückflüsse auf jeden Anleger im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Der Anleger kann seine Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Rückzahlung und auf Zinsen, nur geltend machen, wenn und soweit auf ihn gemäß der vorstehenden Bestimmungen entsprechende Gesamtrückflüsse entfallen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, die Ansprüche des Anlegers aus ihrem über das Darlehen und die daraus resultierenden Gesamtrückflüsse hinausgehenden Vermögen zu erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die Darlehensnehmerin ihren Verpflichtungen aus dem abgeschlossenen Darlehensvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen kann. Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen und dass es zu einem Wertverlust der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommt.

## **3.6 Sonstige allgemeine Risiken**

### **3.6.1 Kostenrisiko**

Es besteht das Risiko, dass bei der Emittentin oder bei der Darlehensnehmerin höhere Kosten anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungsungenauigkeiten, des Eintritts sonstiger in diesem Kapitel genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Darlehensnehmerin und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.6.2 Liquidität und Auszahlungen**

Die Liquidität der Emittentin für dieses Angebot wird allein von den Darlehensrückzahlungen der Darlehensnehmerin bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig von der Darlehensnehmerin an die Emittentin erfolgen, sodass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Die Ansprüche der Anleger unterliegen dem qualifizierten Rangrücktritt (§§ 9 und 9a Schuldverschreibungsbedingungen) und der Anspruchsbegrenzung (§ 9b Schuldverschreibungsbedingungen). Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen und dass es zu einem Wertverlust der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommt.

### **3.6.3 Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken**

Zur Durchführung des Angebots der Namensschuldverschreibungen hat die Emittentin ihren Gesellschaftsvertrag sowie den Konzeptionsvertrag, den Vertrag über die laufende Administration und die Vertriebsvereinbarung abgeschlossen. Weiterhin hat die Emittentin den Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg GmbH über die Gewährung des mit einem qualifizierten Rangrücktritt versehenen Darlehens an die Darlehensnehmerin abgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Emittentin einschließlich der Darlehensnehmerin ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen, z.B. zwecks außergerichtlicher oder gerichtlicher Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen mit übernehmenden Dritten vertraglich

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

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

### **3.6.4 Managementrisiken**

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

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

### **3.6.5 Schlüsselpersonenrisiko**

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

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

### **3.6.6 Interessenkonflikte**

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE GROUP, der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH sowie deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der SORAVIA-Gruppe mit der Soravia Investment Holding GmbH, Wien, als mittelbare Alleingesellschafterin der One Group GmbH und der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/ oder außerhalb der ONE GROUP auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insb. Malte Thies und Oliver Quentin, die innerhalb der ONE GROUP eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insb. auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Herr Malte Thies und Oliver Quentin nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH.

Des Weiteren ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin Malte Thies als Gesellschafter in Höhe von 100 % unmittelbar an der Beteiligungsgesellschaft Moin Invest GmbH beteiligt, welche ihrerseits zu

15 % an der One Group GmbH beteiligt ist. Hierdurch ist Malte Thies entsprechend mittelbar zu 15 % an der One Group GmbH und den jeweiligen Tochtergesellschaften der One Group beteiligt.

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

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

## **3.7 Rechtliche und steuerrechtliche Risiken**

### **3.7.1 Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung**

Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin, die Darlehensnehmerin, den Betrieb des Hospiz, die Investitionen in das Hospiz und die Vermögensanlage der Anleger haben. Es können bisher nicht bestehende bzw. nicht vorhergesehene Pflichten und Auflagen auferlegt werden. All dies kann zu erheblichen Aufwendungen und Kosten führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass sich die getroffenen Regelungen und abgeschlossenen Verträge der Emittentin und/oder auf Ebene der Darlehensnehmerin bzw. des Hospiz rechtlich und/oder faktisch als unwirksam, unzulässig und/oder undurchführbar erweisen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Darlehensnehmerin und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.7.2 Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse**

Es besteht das Risiko, dass in Bezug auf die Emittentin, die von ihr emittierte Vermögensanlage, auf die Darlehensnehmerin und deren Investitionen in das Hospiz und/oder in Bezug auf den Betrieb des Hospiz nach Auffassung von Behörden und/oder Gerichten Geschäfte oder Tätigkeiten behördlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse, welche nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in dem benötigten Umfang vorliegen oder bezogen werden können. Die Tätigkeiten der Emittentin könnten als Tätigkeiten qualifizieren, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt stehen, wie z.B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG) oder § 34c oder § 34f Gewerbeordnung (GewO). Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern (vgl. vorstehendes Risiko „3.7.1 Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung“, Seite 32). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der qualifizierte Nachrang gemäß der §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen nicht den Anforderungen von Behörden und/oder Gerichten an einen rechtswirksamen qualifizierten Rangrücktritt der Anleger erfüllt. Sollte sich insoweit herausstellen, dass der qualifizierte Nachrang rechtsunwirksam ist, besteht das Risiko, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen den erlaubnispflichtigen Tatbestand des Einlagengeschäfts i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG erfüllt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Darlehensvertrag zwischen der Emittentin den erlaubnispflichtigen Tatbestand des Kreditgeschäfts i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KWG erfüllt. Es besteht daher das Risiko, dass die zuständigen Behörden und/oder Gerichte eine Erlaubnispflicht bejahen, und dass Behörden entsprechende Verwaltungsmaßnahmen treffen, die diese Geschäfte oder Tätigkeiten zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen.

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



### **3.7.3 Steuerzahlungsrisiko bei Verkauf der Vermögensanlage**

Veräußerungen und Übertragungen können steuerliche Auswirkungen haben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger im Fall einer Veräußerung seiner Vermögensanlage nur einen Verkaufspreis erzielt, der nach Abzug etwaiger Steuern nicht oder nicht vollständig ausreicht, damit der Anleger seinen ursprünglichen Anlagebetrag nebst Agio wirtschaftlich ganz oder teilweise zurückerlangt. Dies könnte wirtschaftlich bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio des Anlegers führen. Im Fall von eventuellen Steuerzahlungen, die über den erzielten Veräußerungspreis hinausgehen, kann dies das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **3.7.4 Steuerlicher Risikovorbehalt**

Die Konzeption des Angebotes und die Aussagen in diesem Investmentmemorandum basieren auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums gültigen Gesetzen und Verordnungen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte. Künftige Änderungen der Gesetze oder Verordnungen, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation der Anleger, der Emittentin, der Darlehensnehmerin, ihrer Investitionen in das Hospiz und/oder ihrer jeweiligen Vertragspartner oder auf den Betrieb des Hospiz auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und/oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung kommen. Sofern die Emittentin die Möglichkeit des Erwerbs der Vermögensanlage für den Anleger mittels einer Online-Zeichnung bereitstellen sollte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Zinsen an die Anleger, die die Namensschuldverschreibungen mittels einer Online-Zeichnung erworben haben, die Emittentin verpflichtet sein wird, Kapitalertragsteuer (in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. zzgl. Kirchensteuer) zu erheben und abzuführen. Sofern die Emittentin keine Kapitalertragsteuer abführt, obwohl sie hierzu verpflichtet gewesen wäre, kann die Emittentin für diese Steuer haftbar gemacht werden. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger oder höheren Steuerbelastungen der Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen. Entsprechend besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **3.7.5 Risiken der Konzernzugehörigkeit der Emittentin**

Die Emittentin ist Teil des SORAVIA-Konzerns. Ihre Gesellschaftsanteile gehören der One Group GmbH, die ihrerseits zu mittelbar 85 % der Soravia Investment Holding GmbH, Wien, gehört. Es besteht das Risiko, dass sich negative Entwicklungen im SORAVIA-Konzern auch auf die Emittentin auswirken. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaftsanteile an der Emittentin verkauft oder auf andere Art auf neue Eigentümer übergehen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

## **3.8 Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin**

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen, insb. der Gesellschaftsvertrag der Emittentin und/oder die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen, so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insb. die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Gleiches gilt im Fall einer etwaigen Änderung der Gesetze und/oder sonstigen Vorschriften oder deren Auslegung durch die Gerichte und/oder Behörden, die im Hinblick auf die aktuellen Vertrags- oder Anlagebedingungen zu einer Qualifikation der Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs führen könnten.

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

Das KAGB enthält außerdem auch Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung und zum Vertrieb von Investmentvermögen. Insoweit besteht das Risiko, dass das Geschäftskonzept der Emittentin geändert werden muss oder andere strukturelle Anpassungen der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse der Emittentin, der Vermögensanlage und/oder dieses Investmentmemorandums erfolgen müssen, um den Vorgaben des KAGB zu entsprechen. So dürfte die Emittentin unter anderem gem. § 262 KAGB nur nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren. Es ist möglich, dass die geplanten Investitionen der Emittentin nicht als dem Grundsatz der Risikomischung folgend angesehen würden. Ferner könnte die maximale Fremdkapitalaufnahme nach KAGB bis zu 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals nicht eingehalten sein, insb. wenn die angebotenen Namensschuldverschreibungen selbst als Fremdkapital in diesem Sinne qualifizieren sollten. Es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist, dass dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, und dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen ist. Weiterhin besteht das Risiko, dass die angebotenen Namensschuldverschreibungen unter den vorgenannten Umständen selbst als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs qualifiziert werden. In diesem Fall wäre das Konzept der Namensschuldverschreibung nicht mehr zulässig und es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist. Das wäre mit erheblichen Kosten verbunden und könnte letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung führen.

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

### **3.9 Risiken aus einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage**

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

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

**Weitere als die in diesem Kapitel aufgeführten wesentlichen und tatsächlichen Risiken bestehen nach Kenntnis der Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage ProReal Club Deal 2 GmbH zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums für das vorliegende Angebot nicht.**

## 4 Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)

### 4.1 Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)

Die Emittentin beabsichtigt, mit diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen einen Emissionserlös (vor Emissionskosten) von insgesamt plangemäß EUR 4.400.000 (Gesamtnennbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio in Höhe von 1,5 % zu erzielen, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung (vgl. §§ 1 Absatz 3 auf Seite 65 und 12 Absatz 1 der Namensschuldverschreibungsbedingungen auf Seite 72). Auf dieser Grundlage werden der Emittentin insgesamt Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von plangemäß EUR 4.019.786 zzgl. Agio zufließen. Wenn und soweit die Emittentin einen höheren Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen einwerben sollte (ggf. einschließlich einer etwaigen Aufstockung) werden die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich entsprechend steigen und es resultieren hieraus entsprechend höhere Nettoeinnahmen. Die Emittentin behält sich ferner das Angebot weiterer nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen vor (vgl. § 12 Absatz 2 der Namensschuldverschreibungsbedingungen, Seite 73).

### 4.2 Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Die Emittentin plant entsprechend Ihres Unternehmensgegenstandes den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Inhaberschuldverschreibungen und Namensschuldverschreibungen ausgeben.

Die Emittentin (als "**Darlehensgeberin**") hat am 02.10.2023 mit der Hospiz am Arlberg Holding GmbH, Geschäftsanschrift: Arlberg Hospiz Hotel, St. Christoph 1, 6580 St. Anton am Arlberg, Österreich; eingetragen in das Firmenbuch des Landesgericht Innsbruck unter FN 473775 d (als "**Darlehensnehmerin**") einen Darlehensvertrag geschlossen (der "**Darlehensvertrag**"). Das Darlehen ist mit einem jährlichen Festzinssatz von 12,75 % p.a. (Act/360) zu verzinsen. Der Zinsanspruch der Emittentin aus dem Darlehen ist endfällig. Die Zinsen aus dem Darlehen werden nachträglich zum Laufzeitende des Darlehens berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung des Darlehens fällig und zahlbar. Das Darlehen verfügt über einen qualifizierten Rangrücktritt. Die Inhalte des Darlehensvertrages sind im Abschnitt 8.1 „Darlehensvertrag“ auf Seite 60 ff. wiedergegeben.

Die Darlehensnehmerin ist eine Holdinggesellschaft, welche über diverse Unternehmensbeteiligungen insgesamt das „Hospiz am Arlberg“ betreibt (das „**Hospiz**“), welches insbesondere aus einem Hotel, Landhäuser Suiten, Alm Residenzen, Skyfall Suiten, einem Personalhaus, einer Kunsthalle und einem Alm Restaurant besteht. Gegenstand des Unternehmens der Darlehensnehmerin ist (i) der Betrieb des Gastgewerbes, insbesondere die Beherbergung von Gästen und die Verabreichung von Speisen jeder Art sowie der Ausschank von Getränken; (ii) das Handelsgewerbe, insbesondere der Handel mit Getränken aller Art, unter anderem von Qualitätswein; (iii) das Mietwagengewerbe; sowie (iv) das Taxigewerbe. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, sich an in- und ausländischen Unternehmungen und Gesellschaften zu beteiligen, diese zu verwalten, den Geschäftsbetrieb auf verwandte branchenspezifische Zweige jeder Art auszudehnen, die Geschäftsführung an anderen Unternehmungen zu übernehmen, und alles zu tun, was zur Erreichung und Förderung des Gesellschaftszweckes mittelbar oder unmittelbar erforderlich oder dienlich ist. Die Darlehensnehmerin beabsichtigt, dass Hospiz in einem ersten Schritt zu erneuern und zu modernisieren sowie in einem zweiten Schritt zu erweitern. Das Darlehen der Darlehensgeberin an die Darlehensnehmerin soll der Finanzierung von Investitionen der Darlehensnehmerin in das Hospiz im weitesten Sinne dienen, einschließlich entsprechender Investitionen, die mittelbar in oder über bzw. durch Beteiligungen an Tochtergesellschaften (insb. Objekt- oder Betriebsgesellschaften) erfolgen (die „**Investitionen in das Hospiz**“). Die Mittel können genutzt werden, um den laufenden operativen Betrieb zu finanzieren sowie eine teilweise Rückführung von bestehenden Bankdarlehen zu ermöglichen. Vom Darlehenszweck umfasst ist ferner die Verwendung des Darlehens für Nebenkosten, die im Zusammenhang mit diesen

Investitionen in das Hospiz oder mit der hierfür erforderlichen Beschaffung von Kapital durch die Darlehensnehmerin entstehen, sowie für laufende Aufwendungen, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes der Darlehensnehmerin und des Hospiz anfallen; nicht aber die Verwendung des Darlehens für sonstige Investitionstätigkeit der Darlehensnehmerin.

Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Emission der hier angebotenen Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve zu verwenden. Der Darlehensvertrag stellt das Anlageobjekt 1. Ordnung der Emittentin dar. Die Emittentin wird die Liquiditätsreserve planmäßig in Bankguthaben oder in anderen Finanzinstrumenten anlegen und halten. Aus der Liquiditätsreserve wird sie planmäßig auch ihre laufenden Kosten bestreiten, insbesondere Kosten für die laufende Administrations- und Geschäftsbesorgungsvergütung, Aufwendungen für die Anlegerverwaltung, für die laufende Jahresabschlusserstellung, für Steuererklärungen, Steuerberatung und Buchhaltung sowie für Steuerzahlungen der Emittentin für Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Anlagestrategie der Emittentin ist die Vergabe des Darlehens an die Darlehensnehmerin zum Zwecke der Investitionen in das Hospiz. Das Anlageziel ist es, über den Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Erträge zu generieren, die - einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel - für die Bedienung der Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden. Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante mittelbare Investition der Emittentin in das Hospiz mittels Vergabe des Darlehens.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin können nur von der Gesellschafterversammlung der Emittentin, also zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums durch die One Group GmbH, beschlossen werden. Das stellt eine Änderung des Gesellschaftsvertrages dar. Dafür ist eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der in der Abstimmung abgegebenen Stimmen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums ist alleinige Gesellschafterin der Emittentin die One Group GmbH, welche als Alleingesellschafterin 100 % der stimmberechtigten Anteile der Emittentin hält, sodass die erforderliche Mehrheit von 75 % jederzeit vorhanden ist.

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

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

### **4.3 Weitere Angaben zu den Anlageobjekten der Emittentin**

Die Nettoeinnahmen der Emittentin aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen werden ausschließlich verwendet für die Auszahlung des Darlehens an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH (vgl. Abschnitt 8 Wesentliche Verträge und Vertragspartner, Seite 60 ff.) sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve.

Die Emittentin hat den Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin am 02.10.2023 abgeschlossen, es sind jedoch noch keine Auszahlungen des Darlehens erfolgt (Realisierungsgrad), der Realisierungsgrad beträgt daher 0 %. Auf Ebene der Emittentin sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik mittels Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin (Anlageobjekt 1. Ordnung) planmäßig allein ausreichend. Auf Ebene der unmittelbaren und mittelbaren Investitionen der Darlehensnehmerin in das Hospiz (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) können jeweils Fremdfinanzierungen insbesondere bei Banken aufgenommen werden. Neben den Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen kann daher auf Ebene der Darlehensnehmerin, dem Hospiz und seinem Betrieb sowie auf Ebene der unmittelbaren und mittelbaren Investitionen in das Hospiz jeweils Fremdkapital erforderlich sein. Daher sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der

Anlagestrategie und der Anlagepolitik auf Ebene der unmittelbaren und mittelbaren Investitionen der Hospiz in das Hotel (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) insoweit voraussichtlich nicht allein ausreichend.

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anbieten und einwerben (vgl. § 12 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 73).

Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist im Rahmen dieser Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung) nicht vorgesehen. Die Investitionen der Darlehensnehmerin in das Hospiz (Anlageobjekte 2. und ggf. weiterer Ordnung der Emittentin) stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Investmentmemorandums noch nicht fest („Blindpool“), daher können keine Angaben gemacht werden, ob auf Ebene der Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung Derivate oder Termingeschäfte vorgesehen sind.

## 5 Beschreibung der Unternehmensgruppe

### 5.1 Soravia Investment Holding GmbH

Die Soravia Investment Holding GmbH mit Sitz in Wien (Handelsregister Wien, FN 304129z) ist zu 100 % an der Besitzgesellschaft OG Holding GmbH, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 118698; die „Besitzgesellschaft“) beteiligt. Die Besitzgesellschaft OG Holding GmbH ist ihrerseits unmittelbar zu 85 % an der One Group GmbH beteiligt. Somit ist die Soravia Investment Holding GmbH mittelbar zu 85 % an der One Group GmbH und hierdurch entsprechend mittelbar an den Tochtergesellschaften der One Group GmbH beteiligt (vgl. Organigramm, Seite 13). Hauptgesellschafter der Soravia Investment Holding GmbH sind die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 62,5 % und Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 32,3%.

Die SORAVIA-Gruppe wurde 1885 als Familienunternehmen gegründet. In Österreich zählt SORAVIA mit seinen mehr als 620 realisierten Projekten zu einem der führenden Immobilienprojektentwicklern in Österreich, Deutschland und Mittel-/Osteuropa. Dabei ist die größte Stärke der SORAVIA ein umfassendes Dienstleistungsportfolio rund um die Immobilie – 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 „Austro Tower“. Das Volumen der aktuellen Projektentwicklungen beträgt rund EUR 5,6 Milliarden. Die bestehende Investmentpipeline soll durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden.

Die initiierten Projektentwicklungen und die künftige Pipeline der SORAVIA stellen für die Emittentin potenzielle Investitionsobjekte dar, sofern die Investitionskriterien erfüllt sind und eine entsprechende Investitionsentscheidung durch die Emittentin getroffen wird. Eine konkrete Benennung und Beschreibung der Zielinvestitionen ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Memorandums 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.

Mehr Informationen unter: [www.soravia.at](http://www.soravia.at)

### 5.2 Hospiz am Arlberg Holding GmbH

Die Darlehensnehmerin ist eine Holdinggesellschaft, welche über diverse Unternehmensbeteiligungen insgesamt das „Hospiz am Arlberg“ betreibt, welches insbesondere aus einem Hotel, Landhäuser Suiten, Alm Residenzen, Skyfall Suiten, einem Personalhaus, einer Kunsthalle und einem Alm Restaurant besteht.

Firma:	Hospiz am Arlberg Holding GmbH
Geschäftsanschrift:	Arlberg Hospiz Hotel, St. Christoph 1, 6580 St. Anton am Arlberg, Österreich,
Geschäftsführung:	Hermann Semlitsch, Florian Werner und Stefan Massa
Mehr Informationen unter:	<a href="http://www.arlberghospiz.at">www.arlberghospiz.at</a>

Gegenstand des Unternehmens der Hospiz am Arlberg Holding GmbH ist der Betrieb des Gastgewerbes, insbesondere die Beherbergung von Gästen und die Verabreichung von Speisen jeder Art sowie der Ausschank von Getränken; das Handelsgewerbe, insbesondere der Handel mit Getränken aller Art, unter anderem von Qualitätswein; das Mietwagengewerbe; sowie das Taxigewerbe. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, sich an in- und ausländischen Unternehmungen und Gesellschaften zu beteiligen, diese zu verwalten, den Geschäftsbetrieb auf verwandte branchenspezifische Zweige jeder Art auszudehnen, die Geschäftsführung an anderen Unternehmungen zu übernehmen, und alles zu tun, was zur Erreichung und Förderung des Gesellschaftszweckes mittelbar oder unmittelbar erforderlich oder dienlich ist.

Das Hospiz am Arlberg ist ein Gebäudekomplex aus mehreren Häusern und der Bruderschaftskapelle in St. Christoph in der Gemeinde St. Anton am Arlberg in Tirol.

Das auf 1.800 Höhenmetern gelegene Hospiz bietet als Teil eines der größten Skigebiete der Welt eine hohe Schneesicherheit und ist damit Ausgangspunkt für zahlreiche Skitouristen. Die Einrichtung blickt auf eine über 600 Jahre lange Geschichte der Gastfreundschaft zurück, die im Rahmen einer geplanten Ortsentwicklung fortgeschrieben werden soll.

Geplant ist, dass durch Erneuerung, Modernisierung und Erweiterung ein hochwertiges und modernes Hotelangebot geschaffen wird. So soll unter anderem das Hospiz Classic Hotel revitalisiert werden und mit Suiten, Restaurants, einer Bar und einem neuen Wellnessbereich zur Verfügung stehen. Aktuell wird der Planungsprozess weitergeführt und das Hotel auf eine Ultra Luxury Konzept weiterentwickelt. Sobald dieser abgeschlossen ist und alle aktualisierten Genehmigungen vorliegen, soll die Wiederaufnahme der Bautätigkeit im Jahr 2024 erfolgen.

Das Ensemble verfügt darüber hinaus über einen modernen unterirdischen Veranstaltungsbereich sowie 29 exklusive Suiten. Ein „Wine-Dome“, zwei Degustationsräume sowie drei Weinkeller bilden die sogenannte Adi Werner Weinwelt, inklusiver einer Bordeaux Großflaschensammlung.

Der Umbau der zum Ensemble gehörende Hospiz Alm inklusive des Wine-Doms wurde im Dezember 2022 fertiggestellt. Die Hospiz Alm ist tagsüber eine Skihütte mit Ski-in/Ski-out-Terrasse und bietet abends eine Gourmetküche, ausgezeichnet mit drei Hauben. Die wirtschaftlichen Kennzahlen der Hospiz Alm weisen für die Wintersaison 2022/2023 eine über Plan liegende Performance aus.

In der Wintersaison 2022/23 hat sich der österreichische Tourismus nahezu vollständig von den pandemiebedingten Einbrüchen der Vorjahre erholt. Trotz Teuerungen wurde in österreichischen Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen von November 2022 bis April 2023 mit 69,29 Millionen die dritthöchste Nächtigungszahl in einer Wintersaison nach den Rekordwintern 2017/18 und 2018/19 erreicht. In der Gemeinde St. Anton inklusive des Ortes St. Christoph konnte bereits vor der Pandemie jährlich steigende Übernachtungszahlen beobachtet werden. Von 2014 bis 2019 verzeichnete die Gemeinde ein jährliches Wachstum an Übernachtungen von durchschnittlich 2,4 % (Quelle: Statistik Austria, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/05/20230526TourismusApril2023.pdf>, mrp hotels research, Statistikamt Tirol, Statistikamt Voralberg).

### **5.3 One Group GmbH**

Die One Group GmbH ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment. Das unabhängige Tochterunternehmen der SORAVIA konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilienprojekte – sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben – in deutschen und österreichischen Ballungszentren. Seit 2012 hat die ONE GROUP mit den ProReal-Produkten über EUR 850 Millionen Kapital eingeworben und erfolgreich investiert. Mehr als 32.000-mal (inkl. Mehrfachzeichnungen) haben Anleger bereits in die Produkte der ProReal-Serie investiert.

Die Angebote der ONE GROUP 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.

Mehr Informationen unter: [www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)

### **5.4 Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies**

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies ist mittelbar zu 15 % an der One Group GmbH beteiligt. Diese mittelbare Beteiligung besteht über die Beteiligungsgesellschaft Moin Invest GmbH, Königstr. 16, 25469 Halstenbek (Amtsgericht Pinneberg, HRB 15203; die „Beteiligungsgesellschaft“), an welcher Malte Thies als Gesellschafter zu 100 % beteiligt ist, und welche ihrerseits zu 15 % an der One Group GmbH beteiligt ist. Durch seine mittelbare Beteiligung an der One Group GmbH in Höhe von 15 % ist Malte Thies entsprechend mittelbar an den jeweiligen Tochtergesellschaften der One Group GmbH beteiligt. Hierüber ist Malte Thies u.a. auch mittelbar mit jeweils 15 Prozent an der ProReal Club Deal 2 GmbH (Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche) und an der One Consulting GmbH (Vertriebsbeauftragte) beteiligt.



## 6 Rechtliche Grundlagen

Die Emittentin ProReal Club Deal 2 GmbH bietet Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen (Laufzeit 31.12.2026, Verzinsung 8,00 % p.a., endfällig) an (die „**Namensschuldverschreibungen**“). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieses Investmentmemorandums und der in diesem Investmentmemorandum abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“).

Die Schuldverschreibungsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9 (Seite 65 ff.) wiedergegeben. Sie unterliegen dem deutschen Recht. In ihnen sind die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin sowie gegenüber den anderen Inhabern von Namensschuldverschreibungen festgelegt. Im Übrigen gelten insbesondere die deutschen gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Das Angebot findet nur in Deutschland statt. Dieses Investmentmemorandum ist nur in deutscher Sprache abgefasst.

### 6.1 Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage, Erwerbspreis und dessen Zahlung, Kürzungsmöglichkeiten, Anlegergruppe

Mit diesem Investmentmemorandum werden den Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.400.000 angeboten.

Es werden nicht mehr 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibungen angeboten (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 lit. a) Vermögensanlagengesetz), daher können maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben.

Die angebotenen Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke eingeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung, unabhängig von der Höhe seiner individuellen Zeichnungssumme. Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhen betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen.

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 200.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Die Emittentin ist nicht zur Annahme von Erwerbsangeboten der Anleger verpflichtet. Die Emittentin behält sich vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.

Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Emittentin frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Das Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Namensschuldverschreibungen (Kapitalvermittlung) dar.

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000. Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises zzgl. des Agios jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Club Deal 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE84 2105 0000 1001 4484 61
BIC:	HSHNDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer

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

## 6.1.1 Kürzungsmöglichkeiten

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger nach ihrer Wahl berechtigt,

- a. die Beteiligung des Anlegers außerordentlich und fristlos zu kündigen; in diesem Fall erhält der Anleger den tatsächlich eingezahlten Betrag binnen 10 Bankarbeitstagen ab Wirksamwerden der Kündigung auf sein Bankkonto gemäß § 10 zurückerstattet; oder
- b. den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der mindestens EUR 100.000 beträgt, und der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 10.000 teilbar ist.

Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die außerordentliche Kündigung (Buchstabe a.) bzw. die Herabsetzung des Nennbetrages (Buchstabe b.) jeweils entsprechend § 151 BGB.

## 6.1.2 Anlegergruppe

Die Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt, sind volljährige natürliche Personen, Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften sowie rechtsfähige Stiftungen und sonstige Körperschaften. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch Ehepaare sowie sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist nicht vorgesehen. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen sowie mit Erfahrungen in der Anlage in Vermögensanlagen. Der Anleger muss einen Anlagehorizont von mindestens 2,5 Jahren haben. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 Prozent des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weiterer Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Seite 77 ff., „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“). Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken (siehe „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 77 ff.). Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Der Anleger hat sämtliche Kosten zu tragen, die der Emittentin dadurch entstehen, dass Wohnsitz bzw. gewöhnlicher Aufenthalt des Anlegers oder seine Bankverbindung nicht in der Bundesrepublik Deutschland sind, beispielsweise Gebühren für Überweisungen ins Ausland. Sofern für einen Anleger mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit, einem im Ausland befindlichen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder aus sonstigen Gründen ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen, hat der Anleger diese Vorschriften und ihre Auswirkungen eigenverantwortlich zu prüfen.

## 6.2 Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Jeder Anleger hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- das nachrangige, mit einem qualifizierten Rangrücktritt und mit einer Anspruchsbegrenzung verbundene Recht auf endfällige Verzinsung und auf Rückzahlung der Vermögensanlage;
- das Recht zur Veräußerung oder Übertragung seiner Namensschuldverschreibungen oder zur sonstigen Verfügung darüber mit Wirkung zum Ablauf eines jeden Quartals und nach vorheriger Zustimmung der Emittentin;
- das 14-tägige Widerrufsrecht;
- Recht auf Eintragung im Anlegerregister;
- das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund;
- die Pflicht zur fristgerechten Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio;
- die Pflicht zum Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos;
- die Pflicht zur Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, bei Erwerb der Namensschuldverschreibungen aufgrund Veräußerung oder Schenkung;
- die Pflicht zur Mitteilung von Daten und Datenänderungen für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen.

### 6.2.1 Abweichende Rechte und Pflichten und Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums ist die One Group GmbH (weitere Einzelheiten zur Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums siehe insbesondere Abschnitt 6.6.4, Seite 53 ff.).

Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums (vgl. Abschnitt 6.6.3, Seite 52 f.) weichen vollständig von den vorgenannten Hauptmerkmalen der Anteile der Anleger ab, denn die Namensschuldverschreibungen gewähren den Anlegern Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten (vgl. nachfolgenden Abschnitt 6.2.2 „Form und Status“, Seite 44). Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums verfügt im Gegensatz zu den Anlegern über die folgenden wesentlichen Rechte und Pflichten:

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

- Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrags für den Fall, dass die Emittentin einen Insolvenzstatbestand (Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit) verwirklichen sollte und zudem die Gesellschaft keinen Geschäftsführer oder Liquidator hat;
- Recht auf freie Handlung ohne Rücksichtnahme auf Wettbewerbsbeschränkungen (Befreiung von Wettbewerbsbeschränkungen).

## 6.2.2 Form und Status

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke oder in sonstiger Weise aufgeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung und es stehen jedem Anleger die in diesen Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen bestimmten Rechte zu.

Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insb. keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt.

Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insb. auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

## 6.2.3 Verzinsung

Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,00 % p.a. verzinst (die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen und die Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b der Schuldverschreibungsbedingungen zu beachten sind. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil.

Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 8 der Schuldverschreibungsbedingungen ist für den Beginn der Zinsberechnung an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio der Tag der Herabsetzung maßgeblich.

Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

Die Zinsen sind endfällig. Sie werden nachträglich zum Laufzeitende berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Laufzeitende und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

## 6.2.4 Laufzeit der Vermögensanlage und Rückzahlung

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist fest auf den Ablauf des 31.12.2026 befristet (die „Laufzeit“). Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigen Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; soll mindestens EUR 200.000 betragen) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 31.12.2026, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen (zu den Bedingungen einer solchen Kündigung siehe Abschnitt 6.8.1 auf Seite 55 f.). Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

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

Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 2 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 67) gemäß § 4 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen (der „Rückzahlungstag“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Rückzahlung unterliegt dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Darüber hinaus unterliegen die Namensschuldverschreibungen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger und einer Anspruchsbeschränkung (vgl. nachstehenden Abschnitt 6.2.6 auf Seite 46 ff. sowie §§ 9, 9a und 9b der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 69 ff.). Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen. Einzelheiten zur Kündigung der Namensschuldverschreibungen sind im Abschnitt 6.8 dargestellt.

## 6.2.5 Keine Nachschusspflicht

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (§ 2 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 66).

## 6.2.6 Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) und Anspruchsbeschränkung (sog. „Regresslosigkeit“ / „non-recourse“)

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3 der Schuldverschreibungsbedingungen), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzverordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen die Emittentin gehen den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vor:

- a. Forderungen dritter Gläubiger der Emittentin, für die kein Nachrang vereinbart wurde;
- b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1, Nr. 1 InsO);
- c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 2, Nr. 2 InsO);
- d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 2, Nr. 3 InsO);
- e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin (§ 39 Abs. 2, Nr. 4 InsO);
- f. Forderungen auf Rückgewähr eines der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 2, Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin.

Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gem. § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.

Die vorstehend dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.

Die Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre). Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht. Die Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich ferner auch auf die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlungen und auf Rückzahlung. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die der Emittentin gewährt wurden, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot aufgrund der Nachrangigkeit verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

## Die Emittentin klärt den Anleger über folgende Tatsachen auf:

1. Durch die Nachrangigkeit werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Der Nachrang ist deshalb qualifiziert, weil der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auch bereits vor einer etwaigen Insolvenz der Emittentin dann nicht geltend machen kann, wenn eine solche Geltendmachung zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Dieser qualifizierte Nachrang wird auch als „qualifizierter Rangrücktritt“ bezeichnet.
2. Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (einem qualifizierten Nachrang) wie in § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen vereinbart, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Denn vor und während eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen nur nachrangig nach allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten, die mit den Rangrücktrittsforderungen auf gleicher Rangstufe stehen) erfüllt. Die Namensschuldverschreibungen werden - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig daher ähnlich wie Eigenkapital behandelt.
3. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen.
4. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen.
5. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch (§ 4, Schuldverschreibungsbedingungen) und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3, Schuldverschreibungsbedingungen) allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen (§ 5 Abs. 1, Schuldverschreibungsbedingungen) und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig (§ 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 3, Schuldverschreibungsbedingungen), so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

## Anspruchsbeschränkung:

Zusätzlich zum qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen gilt gemäß § 9b der Schuldverschreibungsbedingungen die Beschränkung aller Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen, wie folgt:

Die Ansprüche des Anlegers aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Rückzahlung und auf Zinsen, sind unter Gleichbehandlung aller Anleger sachlich und der Höhe nach beschränkt höchstens auf die Ansprüche der Emittentin aus dem Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH und die Gesamtrückflüsse, welche die Emittentin aus der Vergabe dieses Darlehens erzielt. Zu den Gesamtrückflüssen zählen insbesondere die Verzinsung und die Rückzahlung des Darlehens, jedoch auch etwaige aus dem Darlehen resultierende Schadensersatzansprüche, Verzugszinsen und Surrogate (die „Gesamtrückflüsse“).

Zwecks Gleichbehandlung aller Anleger entfallen die Gesamtrückflüsse gemäß der vorstehenden Bestimmung auf jeden Anleger im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

Der Anleger kann seine Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Rückzahlung und auf Zinsen, nur geltend machen, wenn und soweit auf ihn gemäß der vorstehenden Bestimmungen entsprechende Gesamtrückflüsse entfallen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, die

Ansprüche des Anlegers aus ihrem über das Darlehen und die daraus resultierenden Gesamtrückflüsse hinausgehenden Vermögen zu erfüllen.

### **6.2.7 Anlegerregister, Gebühren**

Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insbesondere Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, ggf. sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „Anlegerregister“). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen. Der Emittentin bleibt es vorbehalten, im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform als der Textform zuzustimmen, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.

Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke der Namensschuldverschreibungen ein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto zu führen. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insbesondere Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.

Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger mit Ausnahme der nachstehenden pauschalierten Übertragungsgebühr keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 69) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung. Soweit der Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zinsen und Rückzahlung.

### **6.2.8 Mitteilungen**

Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin ([www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)) und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen.

Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden, es sei denn, die Emittentin stimmt im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform zu, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist.

### **6.2.9 Belastung, Übertragbarkeit und Einschränkung der Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen**

Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 72). Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr an sie leistet.

Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden.

Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d. h. die Übertragung einzelner Rechte aus den Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich, insbesondere können der



Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus den Namensschuldverschreibungen nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister. Es existiert weder ein Zweitmarkt für die angebotene Vermögensanlage, noch ist die Einrichtung eines solchen Zweitmarktes beabsichtigt. Die Namensschuldverschreibungen sind auch nicht an einer Börse notiert. Die Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen ist deshalb und infolge des beschriebenen Zustimmungserfordernisses durch die Emittentin, die beschriebene einzuhaltende Mindestzeichnungssumme und Stückelung und durch die Begrenzung des zum Erwerb berechtigten Personenkreises eingeschränkt (vgl. Abschnitt 3.5.3 auf Seite 28). Eine Rückgabe von Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich.

### **6.2.10 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen**

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

## **6.3 Zahlstelle, Zeichnungsstelle und Zeichnungsfrist**

Zahlstelle, die das Investmentmemorandum, den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe bereithält und die bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger ausführt, ist die Emittentin ProReal Club Deal 2 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Weiterhin kann dieses Investmentmemorandum bei der Emittentin angefordert werden.

Als Zahlstelle leistet die Emittentin Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister jeweils angegebene Konto (§ 6 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 69). Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die Emittentin ProReal Club Deal 2 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg).

Die Zeichnungsfrist beginnt am 04.10.2023 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.12.2023 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht.

Die Emittentin kann das Angebot der Namensschuldverschreibungen jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen und damit nach eigenem Ermessen der Geschäftsführung vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden. Andere Möglichkeiten, die für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögensanlage vorgesehene Frist vorzeitig zu schließen, bestehen nicht.

## **6.4 Zahlung von Steuern und Hinterlegung**

Die Emittentin geht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht davon aus, dass sie zur Abführung von Abzugs- oder Ertragsteuern aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist. Sollte sie oder ein von ihr beauftragter Dritter abweichend davon dennoch zur Abführung von Abzug- oder Ertragsteuern aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet sein, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es

sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Anleger tragen sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern selbst. Die Emittentin oder eine andere Person übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger. Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Hamburg Beträge der Forderungen aus den Namensschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anlegern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn die Anleger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin.

## 6.5 Aufstockung, weitere Namensschuldverschreibungen

Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen (§ 1 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen) jederzeit ohne Zustimmung der Anleger auf bis zu insgesamt EUR 12.000.000 zu erhöhen (Aufstockung), wobei jedoch § 1 Absatz 2 Satz 1 der Schuldverschreibungsbedingungen unberührt bleibt (maximal 20 Anleger).

Die Emittentin behält sich ferner vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten. Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen.

## 6.6 Angaben zur Emittentin

Emittentin der mit diesem Investmentmemorandum angebotenen Vermögensanlage ist die ProReal Club Deal 2 GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg.

Die Emittentin ist am 25.04.2018 unter der Firma ProReal Private 1 GmbH gegründet und erstmalig am 25.05.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 151728 eingetragen worden. Unter dieser Firma war sie Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche der Vermögensanlage „ProReal Private 1“ in Form von nachrangigen Namensschuldverschreibungen, deren Laufzeit mit Ablauf des 30.09.2021 endete, und welche von der Emittentin vollständig an die Anleger zurückgeführt wurde.

Durch Gesellschafterbeschluss vom 02.05.2023 wurde die Firma der Emittentin geändert in ProReal Club Deal 2 GmbH. Diese Umfirmierung wurde am 08.05.2023 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 151728 eingetragen.

Die Laufzeit der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie begann mit ihrer Gründung. Die Emittentin unterliegt deutschem Recht; die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist daher die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist eine Gesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Das Stammkapital der Emittentin besteht aus einem GmbH-Geschäftsanteil der One Group GmbH. Es beträgt EUR 25.000 und ist vollständig eingezahlt.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Inhaberschuldverschreibungen und Namensschuldverschreibungen ausgeben. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten. Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ist in Abschnitt 10 (Seite 74 f.) vollständig wiedergegeben (der „Gesellschaftsvertrag“).

Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums ein Konzernunternehmen der Soravia Investment Holding GmbH, Wien. Die Soravia Investment Holding GmbH ist mittelbar zu 85 % an der One Group GmbH beteiligt und das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin Malte Thies ist mittelbar zu 15 % an der One Group GmbH beteiligt. Hierdurch sind die Soravia Investment Holding GmbH und Malte Thies auch entsprechend mittelbar an den Tochtergesellschaften der One Group GmbH einschließlich der Emittentin beteiligt (weitere Informationen im Abschnitt 5. „Beschreibung der Unternehmensgruppe“ auf Seite 39 f.).

Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 108645). Die One Group GmbH ist die Gründungsgesellschafterin der Emittentin und zugleich Gesellschafterin der

Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums. Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

### **6.6.1 Angaben über die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin**

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist geplante Vergabe des Darlehens an die Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH (siehe insbesondere Abschnitt 2.2 „Gegenstand der Vermögensanlage/wirtschaftliches Konzept“ Seite 11). Darüber hinaus existieren keine weiteren wichtigen Tätigkeitsbereiche der Emittentin.

Die Emittentin hat mit der Hospiz am Arlberg Holding GmbH, Arlberg, Österreich, am 02.10.2023 einen Darlehensvertrag abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 02.10.2023 einen Vertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 02.10.2023 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 02.10.2023 einen Dienstleistungsvertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung abgeschlossen.

Die wesentlichen Inhalte der vorgenannten Verträge sind in Abschnitt 8. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ beschrieben. Über ihre Mitglieder der Geschäftsführung Malte Thies und Oliver Quentin hinaus verfügt die Emittentin über kein eigenes Personal und sie ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums lediglich mit ihrem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000 ausgestattet. Ohne die auf Basis der vorgenannten Verträge bezogenen Dienstleistungen würde die Emittentin nicht über die erforderlichen finanziellen, organisatorischen, personellen und fachlichen Ressourcen verfügen, um ihre Geschäftstätigkeit in der geplanten Weise durchzuführen. Der Vertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen mit der One Group ermöglicht der Emittentin die Erstellung und Durchführung dieses Angebots von Namensschuldverschreibungen. Der Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen von der One Consulting GmbH ermöglicht der Emittentin das Einwerben des benötigten Fremdkapitals durch den Vertrieb der angebotenen Namensschuldverschreibungen. Der Vertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung mit der One Group GmbH ermöglicht der Emittentin die Aufrechterhaltung ihrer laufenden Geschäftstätigkeit. Die genannten Verträge sind daher für den Aufbau des künftigen Geschäfts der Emittentin derart wesentlich, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums von diesen Verträgen abhängig ist. Darüber hinaus ist die Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können. Es bestehen keine laufenden Investitionen. Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

### **6.6.2 Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums**

Die Gründungsgesellschafterin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Gründungsgesellschafterin ist zugleich die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums. Sie ist zudem die einzige Gesellschafterin der Emittentin.

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

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

Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), liegen dementsprechend nicht vor. Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar sind, liegen für die One Group GmbH nicht vor.

Über das Vermögen der One Group GmbH wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die One Group GmbH war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend die One Group GmbH.

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen. Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums noch nicht fest.

Die One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist und damit im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt. Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die One Group GmbH ist in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die One Group GmbH ist nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die One Group GmbH ist in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, noch stellt sie der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt sie der Emittentin Fremdkapital.

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums noch nicht fest.

Die One Group GmbH ist mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt. Darüber hinaus erbringt sie keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

### **6.6.3 Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums**

Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- Recht auf quotalen Gewinnbezug, wenn die Gesellschafterversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – insbesondere unter Beachtung des Kapitalerhaltungsgrundsatzes – die Ausschüttung von Gewinnen der Emittentin beschließt.
- Recht auf den Liquidationserlös bei Auflösung der Emittentin (Liquidation).
- Bezugsrecht im Falle einer Kapitalerhöhung der Emittentin auf neue Geschäftsanteile.
- Teilnahme- und Stimmrechte im Rahmen der Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafterversammlung hat einen gesetzlich in § 46 GmbHG zugewiesenen Aufgabenkreis (z.B. die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Ergebnisses) und ist als Organ weisungsbefugt gegenüber der Geschäftsführung der Emittentin.
- Kontrollrechte, Informations- und Auskunftsrechte gegenüber der Emittentin.
- Recht auf unverzügliche Auskunft über die Angelegenheiten der Emittentin.
- Recht auf Einsicht der Bücher und sonstigen Aufzeichnungen der Emittentin.
- Pflicht zur Leistung der auf ihren Geschäftsanteil entfallenden Stammeinlage.

- Treuepflichten gegenüber der Emittentin, d. h. sie ist verpflichtet, sich stets loyal gegenüber der Emittentin zu verhalten, die gemeinsam vereinbarten Ziele und den Gesellschaftszweck zu fördern und jeglichen Schaden von der Emittentin abzuwenden.
- Pflicht im Rahmen des durch die Satzung erlaubten Wettbewerbs die Interessen der Emittentin nicht zu verletzen.
- Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrags für den Fall, dass die Emittentin einen Insolvenztatbestand (Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit) verwirklichen sollte und zudem die Gesellschaft keinen Geschäftsführer oder Liquidator hat.
- Recht auf freie Handlung ohne Rücksichtnahme auf Wettbewerbsbeschränkungen (Befreiung von Wettbewerbsbeschränkungen).

#### **6.6.4 Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche des Investmentmemorandums**

Die Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche ProReal Club Deal 2 GmbH sind Malte Thies und Oliver Quentin (Geschäftsanschrift jeweils: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg) als Geschäftsführer. Gemäß der allgemeinen Vertretungsregelung der Gesellschaft wird die Emittentin durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alle Geschäftsführer sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es existiert keine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche beim Führen der Geschäfte der Emittentin.

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche sind Deutsche (Malte Thies, Oliver Quentin). Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche nicht.

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin nicht für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin sind nicht für ein Unternehmen tätig, das der Emittentin Fremdkapital gibt.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Ferner sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin zugleich

Geschäftsführer der One Group GmbH, die mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt ist.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies ist aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung zu 100% als GmbH-Gesellschafter an der Moin Invest GmbH und deren Beteiligung zu 15 % an der One Group GmbH mittelbar in Höhe von 15 % an der One Consulting GmbH beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt ist. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut sind. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Oliver Quentin ist nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies ist über seine unmittelbare Beteiligung zu 100% als GmbH-Gesellschafter an der Moin Invest GmbH mittelbar zu 15 % an der One Group GmbH beteiligt, die mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt ist. Über die One Group GmbH ist er außerdem entsprechend mittelbar in Höhe von 15 % an der One Consulting GmbH beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Malte Thies ist somit an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen. Darüber hinaus ist er nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Oliver Quentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Memorandums nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen der Emittentin auch kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin sowie zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche und im Rahmen der Geschäftsführung der mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragten One Group GmbH (Malte Thies und Oliver Quentin) sowie im Rahmen der Geschäftsführung der mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragten One Consulting GmbH (Malte Thies und Oliver Quentin) jeweils Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte. Darüber hinaus erbringen die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Memorandumverantwortliche Malte Thies und Oliver Quentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

## **6.7 Keine gewährleistete Vermögensanlage**

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

## 6.8 Beendigung der Vermögensanlage

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

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 67) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 67), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist eine Rückzahlung unmittelbar nach erfolgter Kündigung vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu einer solchen unmittelbaren Rückzahlung vor Ablauf der vorgenannten Frist von sechs Monaten verpflichtet.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insbesondere, wenn:

- a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt, wenn die Zahlung nicht dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen oder der Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b der Schuldverschreibungsbedingungen unterliegt; oder
- b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
- c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
- d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
- e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.

Als ein wichtiger Kündigungsgrund für die Emittentin gilt insbesondere, wenn:

- a. der Anleger seinen Erwerbspreis zzgl. Agio gemäß § 1 Absatz 7 nicht vollständig oder nicht fristgerecht an die Emittentin leistet;
- b. der Anleger gegen seine Verpflichtungen verstößt, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt (§ 10 Absatz 1), oder der Emittentin etwaige Änderungen der im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 10 Absatz 2); gleiches gilt, wenn der Anleger insoweit unrichtige oder unvollständige Angaben macht;
- c. der Anleger kein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto führt (§ 10 Absatz 4);

- d. der Anleger gegen eine sonstige ihm obliegende wesentliche Verpflichtung aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen verstößt;
- e. der Anleger ein verbindliches Angebot der Emittentin zu Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen, welche nach vernünftiger Einschätzung der Emittentin aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um die Umsetzung der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu ermöglichen oder fortzusetzen, oder um eine Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin zu vermeiden, innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt oder ablehnt.

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

## **6.8.2 Ausschluss eines Anlegers**

Möglichkeiten zum Ausschluss eines Anlegers bestehen nicht.

## **6.8.3 Tod eines Anlegers**

Im Falle des Versterbens eines Anlegers werden die Namensschuldverschreibungen mit dessen Erben fortgesetzt.

## **6.9 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können**

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE GROUP sowie deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der SORAVIA-Gruppe mit der Soravia Investment Holding GmbH, Wien, als mittelbare Alleingesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/ oder außerhalb der ONE GROUP auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insb. Malte Thies und Oliver Quentin, die innerhalb der ONE GROUP eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insb. auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Malte Thies und Oliver Quentin nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH. Des Weiteren ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin Malte Thies als Gesellschafter in Höhe von 100 % unmittelbar an der Beteiligungsgesellschaft Moin Invest GmbH beteiligt, welche ihrerseits zu 15 % an der One Group GmbH beteiligt ist. Hierdurch ist Malte Thies entsprechend mittelbar zu 15 % an der One Group GmbH und den jeweiligen Tochtergesellschaften der One Group beteiligt. Mögliche Folgen von Interessenkonflikten sind in Kapitel 3. „Interessenkonflikte“ Abschnitt 3.6.6 auf Seite 31 f. beschrieben.

## **6.10 Kein Treuhänder und Treuhandvertrag**

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



## 7 Steuerliche Grundlagen

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

### Wichtiger Hinweis

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

### 7.1 Vorbemerkung

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

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

Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, sodass auch eine Erhöhung der steuerlichen Belastung eintreten kann. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Emittentin und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Folgen wird nicht übernommen. Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Abschnitt 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.7.4 Steuerlicher Risikovorbehalt auf Seite 33 verwiesen.

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

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

## 7.2 Besteuerung der Namensschuldverschreibungen

### Besteuerung der laufenden Zinsen

Zinsen, die ein privater Anleger bezieht, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf, also insgesamt 26,375 % und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Bemessungsgrundlage für die Besteuerung sind die ausgezahlten Zinsen ohne jeglichen Abzug. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist nicht zulässig (Bruttobesteuerung).

Da es sich bei der Emittentin nicht um ein Kreditinstitut oder ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen handelt und auch keine der weiteren, in § 43 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 EStG genannten Alternativen einschlägig ist, ist die Emittentin bei Auszahlung der Zinsen nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet. Zinsen (Kapitalerträge), die nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen haben, hat der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben.

Von seinen gesamten Kapitaleinkünften eines Veranlagungszeitraums kann der Anleger lediglich den Sparerpauschbetrag i. H. v. EUR 1.000 (EUR 2.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten) in Abzug bringen, Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig.

Auf die Endfälligkeit der Zinsen wird hingewiesen. Sie werden nachträglich zum Laufzeitende der Namensschuldverschreibungen berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung des der Namensschuldverschreibungen fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Laufzeitende und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

In besonderen Fällen – wenn z. B. der persönliche Einkommensteuersatz des privaten Anlegers unter 25 % liegt – besteht gem. § 32d Absatz 6 EStG für den privaten Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen („Günstigerprüfung“).

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

Verluste aus Kapitalvermögen (ohne Verluste aus Aktiengeschäften) dürfen nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich bzw. eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen (einschließlich von Verlusten aus Aktiengeschäften) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht möglich. Ferner dürfen Verluste aus Kapitalvermögen, die z.B. aus der ganzen oder teilweisen Uneinbringlichkeit einer Kapitalforderung stammen, nur in Höhe von EUR 20.000 je Veranlagungszeitraum mit Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden.

### Besteuerung bei Veräußerung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen

Bei privaten Anlegern unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer (vorliegend nach § 20 Absatz 2 Nr. 7 EStG). Es findet auch diesbezüglich der besondere Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG zzgl. Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,375 % ggf. zzgl. Kirchensteuer Anwendung. Der steuerbare Veräußerungsgewinn oder Veräußerungsverlust ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und den Anschaffungskosten, d.h. des „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio für die Namensschuldverschreibungen des jeweiligen Anlegers. Die Rückzahlung des Nennbetrages fälliger Namensschuldverschreibungen unterliegt nicht der Einkommensteuer. Für den Anleger kann sich daher bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen ein Verlust aus Kapitalvermögen in Höhe des gezahlten Agios ergeben.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen eines Jahres (also der Zinsen und eines möglichen Veräußerungsgewinns) ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 1.000 (EUR 2.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist grundsätzlich nicht zulässig.

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

Sollte ein Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen aufgrund von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen erzielen, unterliegen diese Einkünfte nach § 43 Absatz 1 Satz 1 Nr. 10 EStG zwar grundsätzlich der Kapitalertragsteuer. Da jedoch der Anleger nach dem EStG für Zwecke der Kapitalertragsteuer nicht ein gesetzlich genannter Abzugsverpflichteter ist, kommt es in diesem Fall auch nicht zu einem Kapitalertragsteuer-Abzug. Einen etwaigen steuerbaren Veräußerungsgewinn (Kapitalertrag), der nicht der Kapitalertragsteuer unterlegen hat, hat der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Sofern ein Anleger beabsichtigt, durch Veräußerung der Namensschuldverschreibungen einen Veräußerungsgewinn zu erzielen, sollte er sich in jedem Fall durch einen steuerlichen Berater beraten lassen.

## **7.3 Weitere Steuerarten**

### **7.3.1 Umsatzsteuer**

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

### **7.3.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

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

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

Ob eventuelle steuerliche Vergünstigungen bei Schenkung oder Erbschaft von Betriebsvermögen auch für die Namensschuldverschreibungen – obwohl sie wie Fremdkapital behandelt werden – in Betracht kommen, sollte durch ihren Steuerberater abschließend geprüft werden. Denn im Falle einer unentgeltlichen Übertragung hängen die Auswirkungen auf die Erbschaft- oder Schenkungsteuer entscheidend von den individuellen Gegebenheiten der an der Übertragung beteiligten Personen ab. Die Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Wert des gesamten übertragenen Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser und der Höhe des für den Beschenkten bzw. Erben anzuwendenden Freibetrags. Bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer werden persönliche Freibeträge berücksichtigt, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richten (§ 16 ErbStG). Die Freibeträge betragen gegenwärtig bspw. EUR 500.000 für Ehegatten, EUR 400.000 für Kinder und EUR 200.000 für Enkelkinder. Die Höhe des Steuersatzes ist von der persönlichen Steuerklasse abhängig, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Erwerbs bemisst (§ 19, § 15 ErbStG). Die Steuersätze betragen gegenwärtig zwischen 7 % und 50 %.

## 8 Wesentliche Verträge und Vertragspartner

### 8.1 Darlehensvertrag mit der Hospiz am Arlberg Holding GmbH

Die Emittentin (als "Darlehensgeberin") hat am 02.10.2023 mit der Hospiz am Arlberg Holding GmbH (als "Darlehensnehmerin") einen Darlehensvertrag geschlossen (der "Darlehensvertrag").

Firma:	Hospiz am Arlberg Holding GmbH
Geschäftsanschrift:	Arlberg Hospiz Hotel, St. Christoph 1, 6580 St. Anton am Arlberg, Österreich,
Rechtsform:	GmbH nach Österreichischem Recht
Firmenbuch:	Landesgericht Innsbruck, FN 473775 d
Geschäftsführung:	Hermann Semlitsch, Florian Werner und Stefan Massa

#### Vertragliche Bedingungen des Darlehensvertrages

Für die Finanzierung des auf Grundlage dieses Vertrages an die Darlehensnehmerin auszahlenden Darlehensbetrages emittiert die Emittentin eine Schuldverschreibung (Tranche 2) mit einem Emissionsvolumen von bis zu € 4.400.000 als Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen (das „Emissionsvolumen“), vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung des Gesamtnennbetrages auf bis zu insgesamt maximal € 12.000.000, wobei jedoch die Maximalgrenze von 20 Anlegern unberührt bleibt. Die Emittentin erwartet bei Erreichen des geplanten Emissionsvolumens von € 4.400.000 unter Berücksichtigung der Gesamtkosten der Emission einen Nettoerlös in Höhe von € 4.019.786 (der „geplante Nettoerlös“). Der Erfolg des Schuldverschreibungsangebots ist von keiner Seite gewährleistet.

Die Darlehensgeberin gewährt der Darlehensnehmerin hiermit ein Darlehen bis zur Höhe des geplanten Nettoerlöses i.H.v. bis zu € 4.019.786 (das „Darlehen“). Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens der durch die Darlehensgeberin angebotenen Namensschuldverschreibungen, erhöht sich der Darlehensbetrag entsprechend in dem Maße, in dem sich die Nettoerlöse aus dem aufgestockten Emissionsvolumen erhöhen. Die Darlehensgeberin wird eine Aufstockung jeweils nur nach vorheriger Zustimmung der Darlehensnehmerin vornehmen. Die Zustimmung der Darlehensnehmerin bedarf mindestens der Textform.

Der Darlehensbetrag kann in Teilbeträgen ausgezahlt werden. Zeitpunkt und Höhe der Auszahlung sind abhängig vom Verlauf der Einwerbung der Schuldverschreibungen und den jeweils tatsächlich realisierten Nettoeinnahmen. Die Darlehensgeberin beabsichtigt grundsätzlich wöchentliche Teilauszahlungen entsprechend dem jeweiligen Einzahlungsstand der Nettoeinnahmen bei der Darlehensgeberin. Die Darlehensgeberin wird der Darlehensnehmerin etwaige Auszahlungen jeweils vorab ankündigen.

Ein Anspruch der Darlehensnehmerin auf teilweise oder vollständige Auszahlung des Darlehens (Auszahlungsanspruch) besteht nur, soweit sich die Darlehensnehmerin und die Darlehensgeberin jeweils verbindlich auf einen konkreten Auszahlungsbetrag geeinigt haben.

Die Verpfändung, Abtretung oder anderweitige Belastung des Auszahlungsanspruches durch die Darlehensnehmerin ist ausgeschlossen. Der Darlehensgeberin bleibt vorbehalten, diesen Ausschluss durch schriftliche Zustimmung im Einzelfall oder grundsätzlich aufzuheben.

Die Darlehensgeberin kann die (ggf. weitere) Auszahlung verweigern, wenn zu ihren Gunsten ein die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund und/oder ein die Kündigung ausdrücklicher Regelungen des Darlehensvertrages rechtfertigender Grund vorliegt.

Das Darlehen ist mit einem Festzinssatz von 12,75 % p.a. (Act/360) zu verzinsen (die „Zinsen“). Die Zinsen sind endfällig. Sie werden nachträglich zum Laufzeitende berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung des Darlehens fällig und zahlbar. Sofern die Darlehensnehmerin die Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens bei Fälligkeit nicht erfüllt, erhöht sich die Verzinsung des Darlehens ab dem Tag der Fälligkeit bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung mit einem Zinssatz pro Jahr, der sechs Prozentpunkte über dem vertraglichen Zinssatz liegt. Die Emittentin erhebt keine Bereitstellungsgebühr.

Das Darlehen dient der Finanzierung von Investitionen der Darlehensnehmerin in das Hospiz im weitesten Sinne, einschließlich entsprechender Investitionen, die mittelbar in oder über bzw. durch Beteiligungen an Tochtergesellschaften (insb. Objekt- oder Betriebsgesellschaften) erfolgen. Die Mittel können genutzt werden, um den laufenden operativen Betrieb zu finanzieren sowie eine teilweise

Rückführung von bestehenden Bankdarlehen zu ermöglichen. Vom Darlehenszweck umfasst ist ferner die Verwendung des Darlehens für Nebenkosten, die im Zusammenhang mit diesen Investitionen in das Hospiz oder mit der hierfür erforderlichen Beschaffung von Kapital durch die Darlehensnehmerin entstehen, sowie für laufende Aufwendungen, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes der Darlehensnehmerin und des Hospiz anfallen; nicht aber die Verwendung des Darlehens für sonstige Investitionstätigkeit der Darlehensnehmerin.

Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich gegenüber der Darlehensgeberin während der Darlehenslaufzeit ausschließlich vorbezeichnete Investitionen in das Hospiz zu tätigen und abgesehen von diesen Investitionen in das Hospiz keine andere, mehr als nur untergeordnete Investitionstätigkeit zu entfalten. Dies gilt unabhängig davon, ob für die jeweiligen Investitionen Mittel aus dem Darlehen oder sonstige Mittel der Darlehensnehmerin verwendet werden (z.B. Mittel, die der Darlehensnehmerin von anderen Darlehensgebern zur Verfügung gestellt werden oder als Dividenden von Tochtergesellschaften zugeflossen sind).

Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen ist die Darlehensnehmerin auch zur Verwendung der Darlehensmittel zum Zwecke der gänzlichen oder teilweisen Rückführung oder Ablösung (ggf. auch im Wege des Forderungserwerbes) von anderen Darlehen der Darlehensnehmerin oder ihrer Tochtergesellschaften (die „anderen Darlehen“) berechtigt (insgesamt „Darlehensablösung“), wenn und soweit es sich bei dem anderen Darlehen um ein Darlehen der Gesellschafterin der Darlehensnehmerin handelt oder einem anderen mit ihr gem. § 15 AktG verbundenen Unternehmen und der für die Darlehensablösung verwendete Betrag nicht den Betrag übersteigt, in dessen Höhe das abgelöste andere Darlehen als werthaltig anzusehen ist (d.h. sofern das andere Darlehen nicht in voller Höhe als werthaltig anzusehen ist, kommt eine Ablösung nur zu einem entsprechend geringeren Betrag in Betracht). Maßgeblich für die Beurteilung der Werthaltigkeit ist hierbei der Zeitpunkt der Entscheidung über die Ablösung des anderen Darlehens (z.B. der Abschluss einer entsprechenden Ablösevereinbarung); hierbei sind die sich aus der etwaigen Ablösung ergebenden Quotenänderungen an den Sicherungsansprüchen gemäß der Sicherungsvereinbarung zu berücksichtigen. Die Voraussetzung ist jedenfalls dann als erfüllt anzusehen, wenn der Darlehensgeber der Ablösung des anderen Darlehens und den Ablösebedingungen vorab schriftlich zugestimmt hat.

Der Darlehensvertrag beginnt mit seiner beidseitigen Unterzeichnung. Das Ende der Darlehenslaufzeit entspricht dem Ende der Laufzeit der Schuldverschreibung (Tranche 2), welche die Darlehensgeberin emittiert, mithin endet sie mit Ablauf des 31.12.2026. Soweit der Darlehensvertrag nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt, ist eine ordentliche Kündigung des Darlehensvertrages während seiner Laufzeit für beide Seiten ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Seiten jeweils unberührt. Die Darlehensnehmerin hat das Darlehen im Falle seiner (ggf. auch vorzeitigen) Beendigung innerhalb von zehn (10) Bankarbeitstagen im Ganzen zusammen mit den offenen fälligen Zinsen zurückzubezahlen.

Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, der Darlehensgeberin oder einem von ihr beauftragten Dritten während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages jeweils auf erstmaliges Anfordern Einblick in ihre aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse zu gewähren, Finanzkennzahlen vorzulegen, Nachweise über die Einhaltung des Verwendungszwecks sowie sämtliche weiteren benötigten Auskünfte zu erteilen, aussagefähige Unterlagen zu übergeben und Besichtigung vor Ort zu ermöglichen.

Jedes der folgenden Ereignisse und Umstände stellt einen Kündigungsgrund für die Darlehensgeberin dar, der eine sofortige fristlose Kündigung des Darlehens rechtfertigt.

- I. Kündigung der Schuldverschreibungen: wenn und soweit eine Schuldverschreibung (Tranche 2) ganz oder teilweise durch die Darlehensgeberin oder durch Anleger ordentlich oder außerordentlich gekündigt wird, gleich aus welchem Grund.
- II. Verstoß gegen wesentliche Leistungspflichten: wenn die Darlehensnehmerin gegen wesentliche Leistungspflichten aus diesem Vertrag verstößt, insbesondere wenn sie das Darlehen nicht zweckgerecht verwendet.
- III. Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage: wenn sich die Einkommens- und die Vermögensverhältnisse sowie sonstigen finanziellen Verhältnisse der Darlehensnehmerin seit Abschluss dieses Darlehensvertrages so wesentlich verschlechtert haben, dass die Rückzahlung des Darlehens einschließlich der Zinsen ganz oder teilweise gefährdet erscheint.
- IV. Insolvenzgründe: (a.) bei der Darlehensnehmerin liegt der Insolvenzgrund der Zahlungsunfähigkeit, drohenden Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung gemäß §§ 17 bis 19 der Insolvenzordnung (InsO) vor oder (b.) ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Darlehensnehmerin wurde gestellt und dieser Antrag wurde nicht binnen 40 Tagen abgewiesen oder zurückgenommen.

- V. Vollstreckungsmaßnahmen: Gegen die Darlehensnehmerin werden Vollstreckungsmaßnahmen aus einem rechtskräftigen oder ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbaren Urteil oder einem sonstigen Vollstreckungstitel wegen Verpflichtungen im Gegenwert von mehr als EUR 200.000,00 (in Worten: zweihunderttausend Euro) eingeleitet.

Bei Vorliegen eines der vorgenannten Kündigungsgründe ist die Darlehensgeberin nach ihrer Wahl zur vollständigen oder teilweisen Kündigung des Darlehens berechtigt.

Das Darlehen unterliegt einem qualifizierten Rangrücktritt der Darlehensnehmerin (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre), welcher dem § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen entspricht (vgl. insoweit Seite 69 f.). Die Darlehensgeberin alle Ansprüche aus diesem Darlehensvertrag, insbesondere auf Verzinsung und Rückzahlung (insgesamt die „Rangrücktrittsforderungen“), gegen die Darlehensnehmerin gem. § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen der Darlehensgeberin rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Die Darlehensgeberin kann ihre Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Darlehensnehmerin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Darlehensnehmerin insolvent wird. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre): die Darlehensgeberin kann die Erfüllung ihrer Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Darlehensnehmerin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Darlehensnehmerin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Darlehensnehmerin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Darlehensnehmerin einzutreten droht. Im Falle einer Zahlung der Darlehensnehmerin an die Darlehensgeberin, die gegen ein Zahlungsverbot nach diesem qualifizierten Rangrücktritt verstößt, ist die Darlehensnehmerin berechtigt, von der Darlehensgeberin die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen. Soweit vorbezeichnete gesetzliche Vorschriften der Insolvenzordnung im Einzelfall nicht unmittelbar Anwendung finden, sind diese Vorschriften insbesondere nach Wortlaut sowie Sinn und Zweck entsprechend anzuwenden.

Der Darlehensvertrag enthält die gesamte Vereinbarung, die zwischen den Parteien über den Vertragsgegenstand dieses Vertrages erreicht wurde. Es gibt keine Nebenvereinbarungen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für eine Änderung dieses Schriftformerfordernisses. Die Darlehensnehmerin ist nicht berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte ohne Zustimmung der Darlehensgeberin zu übertragen.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Die Gerichte in Hamburg sind zwischen den Parteien in Bezug auf alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich zuständig, soweit keine andere Zuständigkeit nach geltendem Recht gegeben ist.

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen, undurchführbaren und der fehlenden Bestimmungen eine solche wirksame Bestimmung zu vereinbaren, wie sie die Parteien unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Sinns und Zwecks vernünftigerweise vereinbart hätten, wenn ihnen beim Abschluss dieses Vertrags die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder das Fehlen der betreffenden Bestimmung bewusst gewesen wäre. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags wegen des darin vereinbarten Leistungsumfangs unwirksam sein oder werden, ist der in der Bestimmung vereinbarte Leistungsumfang dem rechtlich zulässigen Maß anzupassen.

### **Hauptmerkmale des Darlehensvertrages**

Entsprechend der vorstehend dargestellten Konditionen des Darlehensvertrages bestehen insbesondere die folgenden wesentlichen Rechte und Pflichten der Emittentin (Hauptmerkmale der Finanzierungsverträge):

- das nachrangige, mit einem qualifizierten Rangrücktritt verbundene Recht auf endfällige Verzinsung und auf Rückzahlung des ausgezahlten Darlehensbetrages;
- Recht der Emittentin, die Auszahlung des Darlehens insgesamt oder von Teilbeträgen zu verweigern, wenn zu ihren Gunsten ein die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund und/oder sonst ein Grund vorliegt, der eine Kündigung rechtfertigen würde;
- Recht der Emittentin, Einblick in die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin zu nehmen, die benötigten Auskünfte und aussagefähige Unterlagen zu verlangen;

- Recht der Emittentin, von der Darlehensnehmerin zu verlangen, dass diese das jeweilige Darlehen entsprechend der festgelegten Zweckbestimmungen verwendet;
- Recht der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund;
- Pflicht der Emittentin zur fristgerechten Auszahlung eines Darlehensbetrages an die Darlehensnehmerin, soweit sich die Darlehensnehmerin und die Darlehensgeberin jeweils verbindlich auf einen konkreten Auszahlungsbetrag geeinigt haben.

## 8.2 Konzeptionsvertrag

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 02.10.2023 einen Konzeptionsvertrag abgeschlossen.

Firma:	One Group GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 108645
Tag der ersten Eintragung:	02.03.2009
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	430.000 EUR
Gesellschafter:	OG Holding GmbH, Frankfurt am Main
Geschäftsführung:	Malte Thies, Halstenbek, und Oliver Quentin, Hamburg
Unternehmensgegenstand:	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.

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

Für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen erhält die One Group GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,25 % des von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Schuldverschreibungskapitals. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird sukzessive entsprechend dem Einzahlungsstand des Emissionskapitals fällig.

Der Vertrag endet mit der Schließung der Emission des Beteiligungsangebotes. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt.

Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

## 8.3 Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 02.10.2023 einen Vertrag über die Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung abgeschlossen.

Firma:	One Group GmbH (Details siehe 8.1)
--------	------------------------------------

Die One Group GmbH erhält von der Emittentin für die laufenden Administrationstätigkeiten und Geschäftsbesorgung ab dem 01.11.2023 eine Vergütung in Höhe von 0,90 % des Schuldverschreibungskapitals p.a. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

## 8.4 Vertriebsvereinbarung

Mit Vertrag vom 02.10.2023 wurde die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte exklusiv von der Emittentin damit beauftragt, ein von Anlegern zu zeichnendes Schuldverschreibungskapital von bis zu EUR 4.400.000 zzgl. 1,5% Agio einzuwerben. Es werden nicht mehr 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibungen angeboten (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 lit. a) Vermögensanlagegesetz), daher können maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 4.400.000 hinaus erhöht sich der Auftrag der One Consulting GmbH über die Einwerbung des zu zeichnenden Schuldverschreibungskapitals entsprechend, wobei die maximale Anlegerzahl von 20 unberührt bleibt.

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

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

Die One Consulting GmbH erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 3,50 % des Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahlten Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird 14 Tage nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Annahme der Zeichnungserklärung des Anlegers durch die Emittentin oder einen durch die Emittentin beauftragten Dritten;
- Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers, ohne dass der Anleger seine Willenserklärung widerrufen hat;
- Einzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungskapitals sowie des Agios durch den Anleger.

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



## 9 Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Im Folgenden werden die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) wiedergegeben. Diese Bedingungen sind für die gesamte Dauer des Bestehens der Namensschuldverschreibungen für beide Vertragspartner - die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Club Deal 2 GmbH, Hamburg, als Schuldnerin der Namensschuldverschreibungen einerseits sowie die Anleger als Inhaber der Namensschuldverschreibungen andererseits - verbindlich festgelegt und nicht einseitig veränderbar.

### § 1 Emissionsvolumen, Zeichnung, Erwerbspreis, Einzahlung

1. Die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Club Deal 2 GmbH, Hamburg, (die „**Emittentin**“), begibt aufgrund des Beschlusses ihrer Gesellschafter vom 29.09.2023 nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einer Laufzeit zum Ablauf des 31.12.2026 und einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 8,00 % p.a. im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.400.000 (in Worten: Euro vier Millionen vierhundert Tausend) (die „**Namensschuldverschreibungen**“). Die Emittentin behält sich eine etwaige Aufstockung der Namensschuldverschreibungen auch während des Zeichnungsverfahrens vor (§ 12).
2. Es werden nicht mehr 20 Anteile dieser Namensschuldverschreibungen angeboten (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 lit. a) Vermögensanlagengesetz), daher können maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben.  
Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.
3. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 4.400.000 (in Worten: in Worten: Euro vier Millionen vierhundert Tausend). Die Emittentin behält sich eine etwaige Aufstockung des Gesamtnennbetrags auch während des Zeichnungsverfahrens vor (§ 12), wobei jedoch Absatz 2 Satz 1 unberührt bleibt.
4. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 200.000 (in Worten: Euro zweihunderttausend) betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Diese Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhe betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen. Auf § 2 Absatz 1 wird verwiesen.
5. Die Zeichnungsfrist beginnt am 04.10.2023 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 31.12.2023 (die „**Zeichnungsphase**“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.
6. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu erheben.
7. Die Anleger haben die Zahlung ihres „**Erwerbspreises**“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Club Deal 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE84 2105 0000 1001 4484 61
BIC:	HSHNDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.

8. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger nach ihrer Wahl berechtigt,
  - a. die Beteiligung des Anlegers außerordentlich und fristlos zu kündigen; in diesem Fall erhält der Anleger den tatsächlich eingezahlten Betrag binnen 10 Bankarbeitstagen ab Wirksamwerden der Kündigung auf sein Bankkonto gemäß § 10 zurückerstattet; oder
  - b. den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der mindestens EUR 200.000 beträgt, und der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 10.000 teilbar ist.

Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die außerordentliche Kündigung (Buchstabe a.) bzw. die Herabsetzung des Nennbetrages (Buchstabe b.) jeweils entsprechend § 151 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

## § 2 Form, Status, Nachschusspflicht

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

## § 2a Geplante Verwendung der Nettoerlöse

1. Die Emittentin ("**Darlehensgeberin**") hat 02.10.2023 mit der Hospiz am Arlberg Holding GmbH, Geschäftsanschrift: Arlberg Hospiz Hotel, St. Christoph 1, 6580 St. Anton am Arlberg, Österreich; eingetragen in das Firmenbuch des Landesgericht Innsbruck unter FN 473775 d ("**Darlehensnehmerin**") einen Darlehensvertrag geschlossen (der "**Darlehensvertrag**").
2. Die Darlehensnehmerin ist eine Holdinggesellschaft, welche über diverse Unternehmensbeteiligungen insgesamt das „Hospiz am Arlberg“ betreibt (das „**Hospiz**“), welches insbesondere aus einem Hotel, Landhäuser Suiten, Alm Residenzen, Skyfall Suiten, einem Personalhaus, einer Kunsthalle und einem Alm Restaurant besteht.
3. Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Emission der Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve zu verwenden.
4. Die Darlehensnehmerin beabsichtigt, dass Hospiz in einem ersten Schritt zu erneuern und zu modernisieren sowie in einem zweiten Schritt zu erweitern. Das Darlehen der Darlehensgeberin an die Darlehensnehmerin soll der Finanzierung dieser Vorhaben dienen (die „**Investitionen in das Hospiz**“).
5. Die Verwendung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin unterliegt den im Darlehensvertrag geregelten Beschränkungen, insbesondere ist es beschränkt auf die Finanzierung der Investitionen in das Hospiz. Das Darlehen ist mit einem jährlichen Festzinssatz von 12,75 % p.a. (Act/360) zu verzinsen. Der Zinsanspruch der Emittentin aus dem Darlehen ist endfällig. Die Zinsen aus dem

Darlehen werden nachträglich zum Laufzeitende des Darlehens berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung des Darlehens fällig und zahlbar.

### § 3 Verzinsung

1. Die Verzinsung der Namensschuldverschreibungen beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio (§ 1 Absatz 6) auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung (§ 1 Absatz 7) durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 8 ist für den Beginn der Zinsberechnung an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio der Tag der Herabsetzung maßgeblich.
2. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag mit 8,00 % p.a. verzinst die „**Verzinsung**“ oder die „**Zinsen**“), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a und die Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b zu beachten sind.
3. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil.
4. Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
5. Die Zinsen sind endfällig. Sie werden nachträglich zum Laufzeitende (§ 4) berechnet und sind in einem Betrag gemeinsam mit der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 2) fällig und zahlbar, ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Laufzeitende und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.
6. Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung der fälligen Zinsbeträge von deren Fälligkeit an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.
7. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

### § 4 Laufzeit, Tilgung, Rückzahlung, Zahlungsvorbehalt

1. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist fest auf den Ablauf des 31.12.2026 befristet (die „**Laufzeit**“). Die Laufzeit beginnt jeweils mit dem ersten Tag der Verzinsung nach § 3 Absatz 1 und endet mit Ablauf des 31.12.2026, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
2. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende gemäß vorstehendem Absatz 1 (der „**Rückzahlungstag**“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a und die Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b zu beachten sind. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht („**Zahlungsvorbehalt**“), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Für diese Zeit findet Absatz 4 keine Anwendung.
3. Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

## § 5 Kündigung durch die Emittentin / Anleger

1. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1) ordentlich kündigen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und insb. die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.
3. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.
4. Als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne von Absatz 3 gilt für den Anleger insbesondere, wenn:
  - a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem Fälligkeitstag zahlt, wenn die Zahlung nicht dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a oder der Anspruchsbeschränkung gemäß § 9b unterliegt; oder
  - b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
  - c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
  - d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
  - e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.
5. Als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne von Absatz 3 gilt für die Emittentin insbesondere, wenn:
  - a. der Anleger seinen Erwerbspreis zzgl. Agio gemäß § 1 Absatz 7 nicht vollständig oder nicht fristgerecht an die Emittentin leistet;
  - b. der Anleger gegen seine Verpflichtungen verstößt, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt (§ 10 Absatz 1), oder der Emittentin etwaige Änderungen der im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 10 Absatz 2); gleiches gilt, wenn der Anleger insoweit unrichtige oder unvollständige Angaben macht;
  - c. der Anleger kein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto führt (§ 10 Absatz 4);
  - d. der Anleger gegen eine sonstige ihm obliegende wesentliche Verpflichtung aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen verstößt;
  - e. der Anleger ein verbindliches Angebot der Emittentin zu Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen, welche nach vernünftiger Einschätzung der Emittentin aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um die Umsetzung der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu ermöglichen oder fortzusetzen, oder um eine Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin zu vermeiden, innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt oder ablehnt.
6. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten. Gekündigte Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.

## **§ 6 Zahlstelle, Zahlungen**

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

## **§ 7 Zahlung von Steuern, Hinterlegung**

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

## **§ 8 Übertragung der Namensschuldverschreibungen**

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

## **§ 9 Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

1. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gem. § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen die Emittentin gehen den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vor:

- a. Forderungen dritter Gläubiger der Emittentin, für die kein Nachrang vereinbart wurde;
- b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 InsO);
- c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 InsO);
- d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 1 Nr. 3 InsO);
- e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin (§ 39 Abs. 1 Nr. 4 InsO);
- f. Forderungen auf Rückgewähr eines der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin.

2. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gemäß § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.
3. Die in Absatz 2 dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.
4. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre): Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht.
5. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlungen (§ 3) und auf Rückzahlung (§ 4).
6. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die der Emittentin gewährt wurden, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig.
7. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot nach diesem § 9 verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

## § 9a Aufklärung

Die Emittentin klärt den Anleger über folgende Tatsachen auf:

1. Durch die Vereinbarung in § 9 werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Dieser Nachrang ist deshalb qualifiziert, weil der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auch bereits vor einer etwaigen Insolvenz der Emittentin dann nicht geltend machen kann, wenn eine solche Geltendmachung zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Dieser qualifizierte Nachrang wird auch als „qualifizierter Rangrücktritt“ und „vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“ bezeichnet.
2. Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (einem qualifizierten Nachrang) wie in § 9 vereinbart, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Denn vor und während eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen nur nachrangig nach allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten, die mit den Rangrücktrittsforderungen auf gleicher Rangstufe stehen) erfüllt. Die Namensschuldverschreibungen werden - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig daher ähnlich wie Eigenkapital behandelt.
3. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen.
4. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen.
5. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch (§ 4) und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3) allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen (§ 5 Abs. 1) und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig (§ 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 3), so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.
6. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen (also seine gesamten Ansprüche aus diesen Namensschuldverschreibungen) nur außerhalb einer Insolvenz der Emittentin und nur dann geltend machen, wenn die Emittentin über ausreichende Gewinne verfügt oder sie die Forderungen aus sonstigem Vermögen, das ihre bestehenden Verbindlichkeiten übersteigt, erfüllen kann.

### **§ 9b Anspruchsbeschränkung (sog. „Regresslosigkeit“ / „non-recourse“)**

Zusätzlich zum qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a gilt die Beschränkung aller Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3), wie folgt:

1. Die Ansprüche des Anlegers aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Rückzahlung (§ 4) und auf Zinsen (§ 3), sind unter Gleichbehandlung aller Anleger sachlich und der Höhe nach beschränkt höchstens auf die Ansprüche der Emittentin aus dem Darlehensvertrag mit der Darlehensnehmerin Hospiz am Arlberg Holding GmbH gemäß § 2a und die Gesamtrückflüsse, welche die Emittentin aus der Vergabe dieses Darlehens erzielt. Zu den Gesamtrückflüssen zählen insbesondere die Verzinsung und die Rückzahlung des Darlehens, jedoch auch etwaige aus dem Darlehen resultierende Schadensersatzansprüche, Verzugszinsen und Surrogate (die „Gesamtrückflüsse“).
2. Zwecks Gleichbehandlung aller Anleger entfallen die Gesamtrückflüsse gemäß Absatz 1 auf jeden Anleger im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

3. Der Anleger kann seine Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Rückzahlung (§ 4) und auf Zinsen (§ 3), nur geltend machen, wenn und soweit auf ihn gemäß vorstehender Absätze 1 und 2 entsprechende Gesamtrückflüsse entfallen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, die Ansprüche des Anlegers aus ihrem über das Darlehen (§ 2a) und die daraus resultierenden Gesamtrückflüsse hinausgehenden Vermögen zu erfüllen.

## § 10 Anlegerregister, Inländische Bankverbindung, Gebühren

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

## § 11 Mitteilungen

1. Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin ([www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)) und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen.
2. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden, es sei denn, die Emittentin stimmt im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform zu, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist.

## § 12 Aufstockung, weitere Namensschuldverschreibungen

1. Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen (§ 1 Absatz 3) jederzeit ohne Zustimmung der Anleger auf bis zu insgesamt EUR 12.000.000 (in Worten: Euro zwölf Millionen) zu erhöhen („Aufstockung“), wobei jedoch § 1 Absatz 2 Satz 1 unberührt bleibt (maximal 20 Anleger).



2. Die Emittentin behält sich ferner vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleger weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen mit anderen Konditionen anzubieten. Es besteht kein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen.

### **§ 13 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen**

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

### **§ 14 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand**

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

### **§ 15 Salvatorische Klausel, Datenschutz**

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

## 10 Gesellschaftsvertrag der Emittentin

Die Emittentin ist am 25.04.2018 unter der Firma ProReal Private 1 GmbH gegründet und erstmalig am 25.05.2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 151728 eingetragen worden. Unter dieser Firma war sie Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche der Vermögensanlage „ProReal Private 1“ in Form von nachrangigen Namensschuldverschreibungen, deren Laufzeit mit Ablauf des 30.09.2021 endete, und welche von der Emittentin vollständig an die Anleger zurückgeführt wurde.

Durch Gesellschafterbeschluss vom 02.05.2023 wurde die Firma der Emittentin geändert in ProReal Club Deal 2 GmbH. Diese Umfirmierung wurde am 08.05.2023 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 151728 eingetragen.

Im Folgenden ist der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ProReal Club Deal 2 GmbH in der Fassung vom 02.05.2023 wiedergegeben.

### § 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

Die Firma der Gesellschaft lautet: ProReal Club Deal 2 GmbH. Der Satzungssitz der Gesellschaft ist Hamburg. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

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

### § 3 Kapital und Gesellschafter

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

### § 4 Verfügungen über Geschäftsanteile

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

## **§ 5 Geschäftsführer und Vertretung**

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

## **§ 6 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen erfolgen nur im Bundesanzeiger.

## **§ 7 Sonstiges**

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

## **§ 8 Gründungskosten**

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

## 11 Verbraucherinformationen

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

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

### Informationen zum Vertragspartner (Art. 246b § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 EGBGB)

Der Anleger schließt mit der Unterzeichnung der Zeichnungserklärung sowie deren Annahme einen Vertrag über die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „Namensschuldverschreibungen“). Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Vertreter und ladungsfähige Anschrift der Emittentin, die zugleich Anbieterin und Verantwortliche ist, und die für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde (soweit vorhanden) sind den folgenden Angaben zu entnehmen.

### Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlage sowie Verantwortliche

Firma:	ProReal Club Deal 2 GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 151728
Geschäftsführer:	Malte Thies, Oliver Quentin
Geschäftsadresse:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Telefon:	+49 040 69 666 69 900
Fax:	+49 040 69 666 69 909
E-Mail:	info@onegroup.de
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG vergeben. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Inhaberschuldverschreibungen und Namensschuldverschreibungen ausgeben. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.
Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:	Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentmemorandums) ist für die ProReal Club Deal 2 GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Gesellschaft unterliegt in Deutschland der Aufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

### Name und Anschrift des Vermittlers

Informationen zum Anlageberater/Anlagevermittler ergeben sich aus der Zeichnungserklärung.

### Zustandekommen des Vertrages

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

ab. Von den hier angebotenen nachrangigen werden nicht mehr als 20 Anteile angeboten. Das bedeutet, dass maximal 20 Anleger die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen erwerben können. Die angebotenen Namensschuldverschreibungen sind nicht in Stücke eingeteilt. Jeder Anleger erwirbt genau eine Namensschuldverschreibung, unabhängig von der Höhe seiner individuellen Zeichnungssumme. Regelungen zur Mindestzeichnungssumme und darüberhinausgehende Zeichnungshöhen betreffen lediglich die Höhe des Nominalbetrags der einen individuellen Namensschuldverschreibung jedes Anlegers und führen nicht zu einer Stückelung oder sonstigen Aufteilung der Namensschuldverschreibungen. Der Abschluss erfolgt auf Grundlage der im Abschnitt 9 (Seite 65 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen und auf Grundlage der Angaben in der Zeichnungserklärung. Der Erwerb wird wirksam, wenn die Emittentin das Angebot des Anlegers annimmt. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Abschluss des Erwerbs schriftlich bestätigt. Im Hinblick auf Details wird auf sämtliche Ausführungen in diesem Investmentmemorandum sowie auf die Angaben in der Zeichnungserklärung verwiesen.

## **Wesentliche Leistungsmerkmale der Vermögensanlage**

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

## **Erwerbspreis**

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 200.000 betragen. Höhere Zeichnungsbeträge sollen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten Namensschuldverschreibungen.

## **Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern sowie zusätzliche Kommunikationskosten**

Liefer- oder Versandkosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt. Eigene Kommunikationskosten hat der Anleger jedoch selbst zu tragen. Hat ein Anleger den Erwerb seiner Namensschuldverschreibungen fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Die Höhe der vorstehenden Kosten hängt vom jeweiligen Einzelfall des Anlegers ab, von dessen Umständen die Emittentin keine Kenntnis hat, sodass diese Kosten nicht näher quantifiziert werden können. Bezüglich der steuerlichen Auswirkungen der Vermögensanlage wird auf das Abschnitt 7 „Steuerliche Grundlagen“ (Seite 57 ff.) in diesem Investmentmemorandum verwiesen.

## **Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage**

Das vorliegende Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen ist mit Risiken behaftet. Insb. aufgrund des qualifizierten Nachrangs handelt es sich um eine Vermögensanlage, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist (siehe Abschnitt 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche

Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 20 ff.). Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken werden in Abschnitt 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 20 ff. beschrieben.

## **Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch. Die in diesem Investmentmemorandum zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Investmentmemorandum-Nachträge sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig, längstens jedoch für die Dauer des Angebotes der Emittentin. Die Zeichnungsfrist beginnt am 04.10.2023 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis 31.12.2023 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann im eigenen Ermessen die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe gemäß § 11 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 72) jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend verkürzen. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

## **Zahlungsbedingungen, weitere Vertragsbedingungen**

Die Anleger haben die Zahlung ihres „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Club Deal 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE84 2105 0000 1001 4484 61
BIC:	HSHNDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nominalbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nominalbetrag herabzusetzen, der mindestens EUR 100.000 beträgt, und der dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 10.000 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.

## **Widerrufsrecht**

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

## **Laufzeit**

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist fest auf den Ablauf des 31.12.2026 befristet. Sie beginnt jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. 1,5 % Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Es besteht keine Option der Emittentin zur Verlängerung der Laufzeit. Der Rückzahlungsbetrag entspricht jeweils dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

## **Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 67) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber den Anlegern und gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 67), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und die Auswahl der Kündigung frei vorzunehmen. Die Emittentin ist dabei insb. auch berechtigt, die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. In § 5 Absatz 4 und 5 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 68) ist ferner festgelegt, was insbesondere als wichtiger Grund für den Anleger einerseits und für die Emittentin andererseits anzusehen ist. Es wird auf die im Abschnitt 9 (Seite 65 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen.

## **Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache**

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

## **Außergerichtliche Streitigkeiten / Streitschlichtung**

Bei Streitigkeiten betreffend den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen kann der Anleger (unbeschadet des Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank - Schlichtungsstelle –  
Postfach 10 06 02 | 60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 9566 3232 | Telefax: +49 (0) 69 709090 9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

## **Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**

Ein Garantiefonds und/oder eine andere Entschädigungsregelung besteht nicht.

Leerseite ohne Inhalt





ProReal Club Deal 2 GmbH  
Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg

Telefon +49 40 69 666 69 900  
E-Mail [info@onegroup.de](mailto:info@onegroup.de)  
[www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)