

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

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

ProReal Europa 11. Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft laut Gesellschaftsvertrag ist "die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger." Die im BiB konkreter gefasste Anlagestrategie "besteht darin, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben und dieses Kapital in Form von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen zur Verfügung zu stellen." Das Kommanditkapital ist mit 50 Mio. € geplant, die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 3 % Agio. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital bis zum Ende der Platzierungsfrist (spätestens zum 31.12.2025) um weitere 100 Mio. € auf bis zu 150 Mio. € zu erhöhen. Die Laufzeit endet zum 31.12.2028 und kann durch Gesellschafterbeschluss um bis zu maximal zwei Jahre verlängert werden.



Beteiligungsgesellschaft: **ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** (An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **HTB Hanseatische Fondshaus GmbH** (gleiche Anschrift). Asset Manager: **One Capital Advisors GmbH** (Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Vertriebsbeauftragter: **ONE Consulting GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhänder: **ProReal Anlegerservice GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot setzt die **ONE GROUP** ihre erfolgreiche ProReal-Beteiligungsreihe dieses Mal im Mantel eines Publikums-AIF fort. Dazu wurde die **HTB-Gruppe** als Service-KVG eingebunden und wichtige Funktionen wie Asset-Management oder Vertrieb an Tochtergesellschaften der ONE GROUP ausgelagert. Bereits 2015 hat die ONE GROUP mit dem **ProReal Deutschland Fonds 4** einen Publikums-AIF gemeinsam mit der **DSC Deutsche SachwertCapital GmbH** als Service-KVG aufgelegt. Dieser wurde mit einem Emissionsvolumen von 72 Mio. € zwischenzeitlich mit einer Schlusszahlung zum 30.09.2019 pünktlich und vollständig im Plan erfolgreich zurückgezahlt ● Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH verfügt seit 2014 über eine Erlaubnis als externe AIF-KVG und verwaltet neben über 20 Publikums- und Spezial-AIF der HTB-Gruppe aktuell auch weitere Publikums-AIF anderer Produktgeber, so dass das unabdingbar erforder-

liche Know-how auch für die Funktion als Service-KVG vorhanden ist.

● Die ONE GROUP legt die ProReal-Reihe seit 2011 auf. Laut Leistungsbilanz vom 15.04.2023 hat sie zum Stand 31.12.2022 rd. 841 Mio. € Kapital mit über 32.000 Beteiligungen inkl. Mehrfachzeichnungen eingeworben. Davon wurden bis Ende 2022 bereits sieben Beteiligungsangebote und 314 Mio. € vollständig plangemäß zurückgezahlt. Mit der ebenfalls prospektgemäßen Rückzahlung des **ProReal Deutschland 8** im September 2023 (vgl. 'k-mi' 36/23) baut sie ihren lückenlosen Track-record weiter aus.

● Im Zuge der Veräußerung der **ISARIA**-Immobilienprojektpipeline ist die **SORAVIA** zum 13.07.2020 bei der ONE GROUP eingestiegen. Das traditionsreiche österreichische Familienunternehmen kann auf über 140 Jahre Erfahrung zurückblicken und ist tätig in den vier Geschäftsfeldern: ++ Development mit einem Projektentwicklungsvolumen von 4,9 Mrd. €

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

++ Property- und Facilitymanagement mit ca. 6 Mio. m² in der Betreuung ++ Investmentmanagement mit 3,5 Mrd. € Assets under Management und ++ Hospitality mit 5.800 Zimmern im Betrieb. Die Bilanz der Konzernmutter **SORAVIA Equity GmbH** weist zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ein Eigenkapital von 123 Mio. €, ein Konzernergebnis (EBT) von 31 Mio. € und eine freie Liquidität von 70 Mio. € aus. Insgesamt hat SORAVIA bisher ein Projektvolumen von 7,6 Mrd. € realisiert und 630 Projekte umgesetzt

- Entwicklungspartner der (noch nicht ausgewählten) Projekte für den Fonds dürfte im Wesentlichen die Konzernmutter SORAVIA sein, die aktuell 66 Projekte in der Umsetzung hat. Wir gehen daher davon aus, dass die Anlegergelder beim ProReal Europa 11 rasch investiert werden. Interessierte Anleger und Vertriebspartner können sich auf der Homepage der SORAVIA anhand aktueller Projektportfolios einen Überblick über (potentielle) Investitionsobjekte verschaffen.

- Ein besonderes Merkmal der ProReal-Reihe ist die kurze Laufzeit und rasche Rückzahlung der Anlagebeträge. Dies gilt auch bei diesem Angebot, bei dem eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2028 vorgesehen ist. Die erfolgten Rückzahlungen der Vorgängerfonds mit erheblichen Volumina untermauern, dass die ONE GROUP den ambitionierten Zeitplan einhalten konnte
- Bedingt durch die Konzeption als Publikums-AIF hat der Fonds einen höheren Regulierungsstandard u. a. durch die (bei der ProReal-Reihe bereits freiwillig erfolgte) Einbindung einer Verwahrstelle und nun zusätzlich einer durch die **BaFin** überwachte KVG sowie eine verpflichtende unabhängige Ankaufsbewertung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer

- Zudem wurden weitere neue und sehr wesentliche Sicherheits- und Ertragsmerkmale eingebaut. Neben der SORAVIA investiert der Fonds sowohl Eigen- (Equity) als auch Fremdkapital (Mezzanine) in die jeweilige Projektentwicklung, die auch weiteres (Bank-)Fremdkapital aufnehmen kann. Bei der Liquidation erhält nach Rückzahlung der Fremdmittel der Fonds aufgrund einer bevorrechtigten Stellung zunächst das Mezzaninekapital samt zugehöriger Rendite und anschließend sein (preferred) Equity (+ Rendite) bevor SORAVIA ihr Eigenkapital (+ Rendite) bekommt. Ein darüber hinaus verbleibender Mehrertrag wird entsprechend der investierten Eigenkapitalquoten geteilt. Durch diesen 'Waterfall' besteht durch den bevorrechtigten Rückfluss eine höhere Sicherheit, und durch die anschließende Mehrertragsteilung auch die Chance auf eine höhere Rendite.

- Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest, so dass es sich um einen Blind-Pool handelt. Da die Investitionen insbesondere im Konzernverbund getätigt werden dürften, sind Interessenkonflikte möglich. Diese werden neben zahlreichen konzeptionellen Ansätzen auch durch in den Anlagebedingungen verankerten Investitionskriterien reduziert, wie z. B. dass ++ bei einer Beteiligung an einer Zielgesellschaft dort die zu entwickelnden Immobilienprojekte konkret feststehen müssen ++ die Immobilien in Städten ab 100.000 Einwohner oder deren Umkreis von maximal 75 Kilometer liegen müssen ++ die Investition in eine Zielgesellschaft mind. 1 Mio. € betragen muss
- Die derzeitige Marktlage mit einerseits geringer Neubautätigkeit und sinkenden Ankaufspreisen und andererseits einem sich weiter verknappenden Flächenangebot und steigenden Mieten bietet im Sinne eines antizyklischen Investments große Chancen aber auch Herausforderungen für Projektentwickler. Eine davon ist die derzeitige deutliche Verknappung an Fremdkapital und die starke Zurückhaltung kreditgebender Banken, die die Chancen von alternativen Kapitalgebern, wie dem Fondsangebot, deutlich stärken.

- Wie bei den Vorgängerangeboten sind die Kosten niedrig und die Investitionsquote ist mit 94,28 % auf Fondsebene vergleichsweise hoch
- Durch den neuen Anlageansatz, mit einer hybriden Investition sowohl über eine Mezzanine- als auch über eine Equity-Beteiligung als Co-Investor neben der SORAVIA in die jeweilige Projektentwicklung einzusteigen, besteht eine hohe Interessenidentität zwischen den Partnern
- Prognosegemäß wird im mittleren Szenario von einem Gesamttrückfluss vor Steuern je nach Beitrittszeitpunkt von 139,4 % bei einer geplanten Grundlaufzeit bis Ende 2028 ausgegangen. In den verschiedenen Performance-Szenarien reicht dabei die Spanne bei der jährlichen Durchschnittsrendite von -3,2 % (Stress), über 2,9 % (Pessimistisch) und 5,9 % (Mittleres) bis hin zu 8,0 % (Optimistisch). Bislang verliefen alle Investmentformen prospektkonform, so dass bei zu erwartendem prognosegemäßen Verlauf für diesen Kurzläufer entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi' Fazit: Der ProReal Europa 11 setzt die erfolgreiche Beteiligungsreihe mit bewährten Partnern und durchweg positiver Leistungsbilanz mit einem innovativen Sicherheitskonzept u. a. durch die bevorrechtigte Stellung des investierten Anlegerkapitals fort, und ist daher zur Beimischung sehr gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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