

EINLADUNG ZUR GLÄUBIGERVERSAMMLUNG
DIESES DOKUMENT ENTHÄLT WICHTIGE INFORMATIONEN UND
ERFORDERT SOFORTIGE AUFMERKSAMKEIT.

ProReal Secur 3 GmbH

Hamburg

Einladung zur Gläubigerversammlung

durch die ProReal Secur 3 GmbH mit Sitz in Hamburg

betreffend die Inhaberschuldverschreibungen

„ProReal Secur 3 – 7,00%“

mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 2.925.000,00,

WKN A30V3J / ISIN DE000A30V3J3

eingeteilt in 2.925 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-
Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00
(„**Schuldverschreibungen**“).

Die ProReal Secur 3 GmbH („**Anleiheschuldnerin**“ oder „**Emittentin**“), eingetragen im
Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 177689
mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg,

lädt sämtliche Inhaber der Schuldverschreibungen („**Anleihegläubiger**“) zu der

am Mittwoch, den 18. März 2026, um 9:00 Uhr (MEZ)

in den Räumlichkeiten des Steigenberger Hotel Hamburg

Raum "Alsterfoyer/Alsterarkaden"

Heiligengeistbrücke 4

stattfindenden Gläubigerversammlung zum Zweck der Beschlussfassung ein. Einlass ist ab 8:30 Uhr (MEZ).

Die Geschäftsführung der Anleiheschuldnerin bittet die Anleihegläubiger, an der Gläubigerversammlung teilzunehmen und auf jeden Fall von ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen. Anleihegläubiger, die nicht persönlich an der Gläubigerversammlung teilnehmen wollen, haben die Möglichkeit, sich durch die von der Anleiheschuldnerin benannten Stimmrechtsvertreter oder durch einen anderen, frei wählbaren bevollmächtigten Dritten vertreten zu lassen.

Zusätzlich (und unabhängig davon, ob die Abstimmung durch persönliches Erscheinen oder über einen Stimmrechtsvertreter erfolgt) müssen zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe ein besonderer Nachweis Ihrer Depotbank sowie ein Sperrvermerk vorgelegt bzw. nachgewiesen worden sein, welche bei Einlass zur Gläubigerversammlung vorzulegen sind. Die Musterformulare für die Bevollmächtigung eines Stimmrechtsvertreters oder eines Dritten bzw. für den besonderen Nachweis samt Sperrvermerk Ihrer Depotbank sind auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

zugänglich.

1. VORBEMERKUNGEN UND HINTERGRUND DER GLÄUBIGERVERSAMMLUNG

1.1 Marktlage und Krise des Immobiliensektors

Der Immobilienmarkt in der DACH-Region war bis ca. Anfang 2023 ein wachstumsgetriebener Markt, der hohe Renditen ermöglichte. Die Emittentin hat ihre Investitionsentscheidungen zur Verwendung der Nettoerlöse aus den Schuldverschreibungen in Übereinstimmung mit den Investitionskriterien im Private Placement Memorandum der Schuldverschreibungen vom 30. November 2022 getroffen. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, dass unterschiedliche Assetklassen angesprochen werden, um eine solide Risikodiversifikation zu gewährleisten.

Im ersten und zweiten Quartal 2023 sank das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt der DACH-Region aufgrund der stark gestiegenen fünf- bis zehnjährigen Hypothekenzinsen (welche von durchschnittlich ca. 1,2 % im Dezember 2021 auf durchschnittlich ca. 3,6 % im Februar 2023 stiegen). Trotz der veränderten Finanzierungsbedingungen und dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld in der DACH-Region kam es im dritten Quartal 2023 zunächst zu einer leichten Belebung des Immobilienmarktes und einem Aufwärtstrend im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023.

Allerdings verschlechterte sich die Lage im Immobilienmarkt Ende 2023 wiederum erheblich, insbesondere aufgrund der Kombination von steigenden Zinsen, steigenden Baukosten und einem andauernden Fachkräftemangel in der DACH-Region sowie dem bis heute anhaltenden Russland-Ukraine-Krieg. Diese Entwicklung war für den Markt und damit auch für die Emittentin nicht vorhersehbar. Seit Ende 2023 bis in das laufende Jahr 2026 hinein blieben die Immobilienmärkte in der DACH-Region in einer tiefgreifenden strukturellen Krise. Vor allem die schnell aufeinanderfolgenden Leitzinserhöhungen der EZB im Jahr 2023, welche in den letzten 25 Jahren die höchsten Zinserhöhungen innerhalb des kürzesten Zeitraums darstellen, haben wesentlich zu den Insolvenzen vieler, teilweise auch sehr großer und bekannter, Unternehmen im Immobilienmarkt beigetragen.

Die Emittentin, die eine Tochtergesellschaft der One Group GmbH ist, hat die von ihr erzielten Nettoerlöse aus den Schuldverschreibungen für die Beteiligung an und für die Vergabe von Finanzierungen an die SC Finance Three GmbH (die „**Hauptschuldnerin**“) zum Zwecke der Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten verwendet und durch einen mit der Hauptschuldnerin geschlossenen Darlehensvertrag an diese weitergereicht. Die ersten Investitionen wurden kurzfristig und parallel zur Platzierung der Anleihe vorgenommen.

Der Hauptschuldnerin wurden neben dem Darlehen der Emittentin auch von anderen Tochtergesellschaften der One Group GmbH jeweils weitere Darlehen gewährt, denen ebenfalls Nettoerlöse aus Anleiheemissionen zugrunde liegen, welche allerdings teilweise einen qualifizierten Nachrang in den Anleihebedingungen enthalten. Im Überblick bestehen auf Seiten der Hauptschuldnerin vor allem die folgenden Verbindlichkeiten:

- Es wurden Anleihen von Zweckgesellschaften (insbesondere von ProReal Private-Gesellschaften) von über EUR 95 Mio. Nominalwert begeben, wobei diese Anleihen jeweils einen qualifizierten Nachrang enthalten (die „**Private Anleihen**“). Diese Zweckgesellschaften wiederum haben durch Darlehensverträge die über die Anleihen aufgenommenen Nettoerlöse weitgehend an die Hauptschuldnerin weitergegeben.
- Es wurden acht Anleihen durch die ProReal Secur 1 GmbH, die ProReal Secur 2 GmbH, die ProReal Secur 4 GmbH und durch die Emittentin (gemeinsam „**PRS-Gesellschaften**“) von insgesamt über EUR 50 Mio. Nominalwert begeben, wobei diese Anleihen jeweils keinen qualifizierten Nachrang in ihren Anleihebedingungen enthalten. Diese Anleihen werden überwiegend im Jahr 2026 bzw. im Jahr 2027 zur Rückzahlung fällig. Auch diese Zweckgesellschaften haben wiederum durch Darlehensverträge die über die Anleihen aufgenommenen Nettoerlöse weitgehend an die Hauptschuldnerin weitergegeben. Die Anleihebedingungen dieser acht Anleihen (einschließlich der Anleihebedingungen der von der Emittentin ausgegebenen Schuldverschreibungen) sollen im Rahmen der am 23. Februar 2026 angekündigten und am 18. März 2026 stattfindenden Gläubigerversammlungen geändert werden.

- Die PRS-Gesellschaften haben bereits einer teilweisen Stundung derjenigen Zinsen unter den Darlehensverträgen, die nicht zur Befriedigung der fälligen Zinszahlungen unter den jeweiligen Anleihen benötigt werden, zugestimmt.

Aufgrund der veränderten Marktbedingungen und des *De-facto*-Transaktionsstillstands im Immobiliensektor entstand seit Ende 2023 auch bei der Hauptschuldnerin wegen ihrer Finanzierungsbeteiligungen an größeren Projektentwicklungen im Immobiliensektor eine Verzögerung der Mittelrückflüsse. Diese Verzögerung von Rückflüssen von den einzelnen Projektgesellschaften an die Hauptschuldnerin betrifft damit nicht nur die Emittentin, sondern indirekt auch alle Zweckgesellschaften, die ihrerseits Anleihen mit ähnlichen Anleihebedingungen emittiert haben und deren Nettoerlöse über Darlehen von den jeweiligen Zweckgesellschaften an die Hauptschuldnerin für Investitionen in Projektentwicklungen zur Verfügung gestellt wurden.

Derzeit geht die Emittentin davon aus, dass sich die Immobilienmärkte in der DACH-Region im laufenden Jahr 2026 sowie in den Folgejahren deutlich erholen werden. In den vergangenen Jahrzehnten lässt sich aus allen großen Krisen – z.B. der globalen Finanzkrise 2008/2009 – die Schlussfolgerung ziehen, dass im Anschluss an eine strukturelle Krise in der Regel innerhalb weniger Jahre mindestens eine Erholung auf das Vorkrisenniveau erfolgt.

Zur Vermeidung von sanierungs- oder insolvenzrechtlichen Verfahren in Bezug auf die Emittentin (welche wiederum von sanierungs- oder insolvenzrechtlichen Verfahren ihrer Hauptschuldnerin und anderer Zweckgesellschaften ausgelöst werden könnten) und den damit einhergehenden möglichen Sanierungs- bzw. Insolvenzquoten (sog. „Haircuts“) zulasten der Anleihegläubiger der Emittentin, schlägt die Emittentin daher eine Anpassung der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen („**Anleihebedingungen**“) vor, die insbesondere eine Verlängerung der Endlaufzeit samt Verlängerungsmöglichkeit und eine Option der Aufschiebung von Zinszahlungen vorsieht. Es ist die Intention der Emittentin, bei ausreichender Liquidität die fälligen Zinsen am Zinstermin zu zahlen, wobei sie sich das Recht vorbehält, die Option der Aufschiebung der Zinszahlungen entsprechend zu nutzen.

Die Änderungen in den Anleihebedingungen zur Laufzeit der Schuldverschreibungen und der Option der Aufschiebung von Zinszahlungen sollen der Emittentin und ihrer Hauptschuldnerin ausreichend Zeit verschaffen, um mit bereits bestehenden Projekten in eine bessere Marktphase zu gelangen, diese dann im laufenden Jahr 2026 sowie in den Folgejahren bestmöglich zu verwerten und dadurch die gewährten Darlehen (inkl. der Darlehen der Emittentin) an die Zweckgesellschaften zurückzahlen zu können. Ein signifikanter Teil des Portfolios befindet sich in einem weit fortgeschrittenen Entwicklungsstadium und verfügt über hohe (Vor-)Vermietungsquoten, die aktuelle Marktlage jedoch keine Veräußerung zu wirtschaftlich attraktiven Bewertungen zulässt (siehe dazu Ziffer 1.6).

Darüber hinaus wurden bereits erhebliche Eigenmittelzuschüsse durch die Eigentümerinnen der Portfolioimmobilien geleistet, um sowohl die Weiterentwicklung des Projektportfolios zu ermöglichen sowie den operativen Betrieb der entsprechenden Dienstleistungsgesellschaften sicherzustellen.

1.2 Projektportfolioauszug der Hauptschuldnerin

Hinsichtlich des Projektportfolios der Hauptschuldnerin der Emittentin kann die Emittentin die folgenden aktuellen Informationen (zum Zeitpunkt dieser Einladung) zu einem Großteil des Portfolios bereitstellen. Die Ausführungen enthalten bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen und indikative Kennzahlen, die bitte im Zusammenhang mit den wichtigen Hinweisen unter Abschnitt 4 zu lesen sind.

Fabrik 1230, Wien: Breitenfurter Straße 176, 1230 Wien, Österreich

- Kombination aus modernen Büroflächen, Industrie-Charme und begrüntem Innenhof
- Sanierung nach Denkmalschutz- und Nachhaltigkeitsstandards in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt
- Soll kulturelles Zentrum für das Viertel werden
- Gute Anbindung (Bahnhof Atzgersdorf), dynamische Umgebung mit neuen Wohn- und Bildungsprojekten.
- Solide Mietnachfrage und ausgewogener Mietermix
- Über 5.000 Wohneinheiten werden in der Umgebung zeitnah fertiggestellt
- Zertifizierung nach ÖGNI-Platin Standard

Assetklasse	Grundfläche	Nutzfläche	Status	Ankermieter	Parkplätze	Vermietungsstand
Büro, Gastronomie, Gewerbe	6.447 m ²	9.853 m ²	Fertiggestellt	Ärztzentrum, Apotheke	42	37%

Robin Seestadt, Wien: Sonnenallee 28 & 30, 1220 Wien, Österreich

- Nachhaltiges Baukonzept in Zusammenarbeit mit Architekturbüro Baumschlager Eberle
- Einsatz natürlicher, recyclingfähiger Materialien, smarter Technologie und erneuerbarer Energiequellen
- Standort Seestadt Aspern: Eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas mit umfassender Infrastruktur
- Bis 2030 werden über 20.000 Arbeitsplätze und mehr als 25.000 Bewohner und dadurch hohe Lebensqualität und starke Wirtschaftsdynamik erwartet
- Gespräche mit bonitätsstarkem Ankermieter laufen
- Zertifizierung EU-Taxonomie Konform & ÖGNI GOLD

Assetklasse	Grundfläche	Nutzfläche	Betriebskosten	Status	Ankermieter	Vermietungsstand
Büro, Gastronomie, Gewerbe	3.603 m ²	7.707 m ²	2,50 € / m ²	Fertiggestellt	Private Universität, Rechtsanwalt	37%

Helix, Salzburg: Europastraße 10, 5020 Salzburg, Österreich

- Lage zwischen Flughafen, Innenstadt und A10 als exponierte Lage an meistbefahrenster Autobahn und Zugstrecke Österreichs.
- Bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietrestlaufzeiten
- Nutzungsmix aus Büros, einem Hotel, Cafés/Restaurants/Gastgarten, einem Fitnessstudio sowie Showrooms und Gewerbeflächen
- Zertifizierung EU-Taxonomie Konform & ÖGNI GOLD

Assetklasse	Grundfläche	Nutzfläche	Parkplätze	Zimmer	Status	Ankermieter	Vermietungsstand / inkl. in Verhandlung
Büro, Hotel, Fitness, Gastronomie, Gewerbe	9.948 m ²	19.238 m ²	313	120	Fertiggestellt	Four Peaks Hospitality Group, UNIQA	76% / 82%

Mülheim Bestand: Wissollstraße 5-43, 45478 Mülheim an der Ruhr, Deutschland

- Umfassende Generalsanierung des ehemaligen Tengelmann Hauptquartiers
- 70 % der Flächen sind langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet, viele mit öffentlichem Hintergrund wie Hochschulen, Stiftungen oder Großkonzerne
- Äußerst wettbewerbsfähiges Mietprodukt in der größten Metropolregion Europas
- Solide Mieternachfrage nach Restflächen

Assetklasse	Grundfläche	Nutzfläche	Baujahr	Status	Ankermieter	Vermietungsstand (inkl. in Verhandlung)
Büro, Öffentlicher Sektor, Gewerbe	85.000 m ² (davon 45.426 m ² Gewerbe- fläche)	64.132 m ²	2025	In Fertigstellung (2026)	Theodor-Fliegener-Stiftung, Deichmann, Kaleidoskop Schule	70%

The Cube, Erlangen: Sedanstraße 1, Nürnberger Straße 41, 91052 Erlangen, Deutschland

- Mixed-Use Objekt in zentraler Lage Erlangens, direkt an Fußgängerzone, nahe Arcaden und Hauptbahnhof
- Starker Mietermix mit systemrelevanten Nutzern aus Industrie, öffentlicher Hand und Nahversorgung
- Moderne Gebäudetechnik, laufende Revitalisierung und flexible Flächen, um stabile Cashflows und Werthaltigkeit zu sichern
- Erlangen hat starke Wirtschaft & hoher Kaufkraft
- Büromarkt mit 15,50 €/m² Spitzenmiete, niedrige Leerstandsquote und hoher Nachfrage nach flexiblen Flächen
- Tiefgarage mit 264 Stellplätzen, sehr gute ÖPNV-Anbindung und Umfeld mit Wohnen, Bildung und Einzelhandel

Assetklasse	Grundfläche	Nutzfläche	Parkplätze	Status	Baujahr	Ankermieter	Vermietungsstand
Gewerbe	5.025 m²	12.500 m²	264	Revitalisierung bis 2026	1978	REWE, John Reed, Infineon	90%

Hospiz am Arlberg, Tirol: St. Christoph 1, 6580 St. Anton am Arlberg, Österreich

- Alpines Wahrzeichen mit über 600 Jahren Geschichte; seit 1959 exklusive Adresse, seit 2021 durch SORAVIA neu ausgerichtet.
- Historisches Haupthaus soll Ultra-Luxus-Resort mit Suiten, großem Spa und neuer Kulinarik werden
- 2023 renovierte Hospiz Alm: alpine Küche, große Bordeaux-Großflaschensammlung
- Geplant: VIP-Balkone, verglaste Kristall Brasserie mit Panoramablick
- Zwei Neubauten mit 12 Chalets (150–300 m², private Wellnessbereiche)
- Ensemble ergänzt durch Retail, medizinische Flächen und Vinothek

Assetklasse	Grundfläche	Nutzfläche	Zimmer & Suiten	Status	Fertigstellung
Hotel, Konversionspotential	14.671 m²	9.352 m²	70 Hotelzimmer, 40 Signature Suites	In Konzeption	2028

Hospiz Erweiterung, Tirol: 84010 St. Anton am Arlberg, Österreich

- Ankauf des angrenzenden Grundstücks als strategischer Schritt, um Hospiz langfristig als geschlossenes Premium-Resort zu positionieren
- Geplante Mitarbeiterunterkünfte sollen Wettbewerbsfähigkeit sichern, um Fachkräfte in der Wintergastronomie zu gewinnen und langfristig zu binden
- Direkt angrenzendes Grundstück ans Hospiz Hotel soll harmonische Erweiterung des Hospizes und das Ensemble als geschlossenes Resort erlebbar machen
- Direkte Anbindung soll optimierte Abläufe und effizientere Logistik in der Betriebsorganisation erlauben
- Soll Platz für zusätzliche Infrastruktur für Technik, Parkplatz und Logistik bieten

Assetklasse	Grundfläche	Parkplätze	Zimmer Regulär / Suiten	Status	Fertigstellung
Wohnen, Hotel	1.233 m ²	In Konzeption	In Konzeption	In Konzeption	2028

1.3 Hintergrund der vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen

Es ist beabsichtigt, dass die Emittentin und ihre Hauptschuldnerin nach der Zustimmung der Anleihegläubiger zu den Änderungen der Anleihebedingungen ihrerseits eine weitere Anpassung der unter 1.1 genannten Darlehensverträge, mittels derer die Nettoerlöse der jeweiligen Schuldverschreibungen von den Zweckgesellschaften (inkl. der Emittentin) an die Hauptschuldnerin ausgereicht wurden, vornehmen. Als Hintergrund dazu:

- Die Anpassung der Darlehensverträge ist notwendig, damit die Hauptschuldnerin auch zukünftig dazu in der Lage ist, ihren (Zahlungs-)Pflichten gegenüber den Zweckgesellschaften (inkl. gegenüber der Emittentin) als ihren Gläubigern nachzukommen.
- Die vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen sind eine notwendige Voraussetzung für die Anpassung der Darlehensverträge mit den Zweckgesellschaften (inkl. des Darlehensvertrags mit der Emittentin). Eine Nicht-Anpassung würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Existenzgefährdung der Hauptschuldnerin führen, was wiederum einen erheblichen Ausfall bei der Emittentin aufgrund der Nichtrückzahlung des Darlehens und damit letztlich auch auf Seiten der Anleihegläubiger zur Folge hätte.
- Die Anpassung sämtlicher Darlehensverträge mit den Zweckgesellschaften durch die Hauptschuldnerin einschließlich des Darlehensvertrags mit der Emittentin ermöglicht der Hauptschuldnerin eine bestmögliche Verwertung des finanzierten Immobilienportfolios. Die hier beabsichtigten Veränderungen

bezogen auf die Laufzeit und die Zinszahlungen eröffnen die Möglichkeit einer Verwertung des finanzierten Immobilienportfolios in einer zukünftig deutlich besser erwarteten Marktlage. Hinzu kommt, dass dadurch neue Investoren frisches Geld investieren können, um noch nicht abgeschlossene Projekte fertigstellen zu können.

- Die Emittentin kann einer Anpassung des Darlehensvertrags nur dann gegenüber ihrer Hauptschuldnerin zustimmen, wenn sie selbst weiterhin und jederzeit ihre Verbindlichkeiten gegenüber ihren eigenen Investoren, also den Anleihegläubigern der Emittentin, erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund, und letztlich zum Schutz der Werte der Emittentin und ihrer Investoren, sollen nun die Anleihebedingungen geändert werden.

Die Anleiheschuldnerin schlägt der Gläubigerversammlung eine Reihe von Änderungen der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen vor, über die ein einziger Beschluss gefasst werden soll. Die vorgeschlagenen Änderungen sind im Folgenden im Einzelnen dargestellt und erläutert.

1.4 Verlängerung der Laufzeit samt Verlängerungsmöglichkeit

Angesichts der andauernden Situation auf dem Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren und mit dem Ziel, der Anleiheschuldnerin ausreichend zeitlichen und finanziellen Spielraum für ihre Neupositionierung zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Rückzahlung der Anleihe auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen soll daher bis zum 31. Dezember 2029 verlängert werden.

Für den Fall, dass die Anleiheschuldnerin ihre Ziele innerhalb der vorgeschlagenen Verlängerung der Laufzeit nicht erreichen kann, soll die Möglichkeit bestehen, die Laufzeit einseitig für einen begrenzten, weiteren Zeitraum zu verlängern. Die Anleiheschuldnerin soll berechtigt sein, die Laufzeit der Schuldverschreibungen zweimal für jeweils ein weiteres Jahr zu verlängern, nämlich bis zum 31. Dezember 2030 bzw. 31. Dezember 2031.

1.5 Anpassung der Fälligkeit der Zinsen

Wie unter Abschnitt 1.1 ausgeführt, ist es notwendig, die Fälligkeiten der Zinszahlungen auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, um der Emittentin (und mittelbar der Hauptschuldnerin) weiteren zeitlichen und finanziellen Spielraum für die Verwertung des Immobilienportfolios einzuräumen. Die Emittentin soll daher die Option haben, nach ihrem Ermessen zu entscheiden, ob die Zinsen am jeweiligen Zinstermin gezahlt werden oder auf den Zinstermin des letzten Zinslaufs verschoben werden. Die Berechnung eines Zinslaufs erfolgt am jeweiligen Zinstermin. Bei Aufschub werden auch die aufgelaufenen Zinsen zum vereinbarten Zinssatz verzinst.

1.6 Weitere Begründung

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Einladung zur Gläubigerversammlung geht die Emittentin davon aus, dass die Maßnahmen ausreichend sind, um die Emittentin neu auszurichten und diese sowie ihre Investitionsstrukturen zu stabilisieren.

Gleichzeitig sieht die Emittentin die Maßnahmen als notwendig an, um die Auswirkungen auf die Anleihegläubiger so gering wie möglich zu halten.

Die ProReal Secur 1 GmbH, die ProReal Secur 2 GmbH und die ProReal Secur 4 GmbH, welche die Nettoerlöse der von ihnen emittierten Anleihen ähnlich wie die Emittentin an die Hauptschuldnerin der Emittentin weitergereicht haben, stellen im Rahmen gleichlaufend geplanter Gläubigerversammlungen ihren jeweiligen Anleihegläubigern dieselben Maßnahmen ebenfalls zur Abstimmung.

Anschließend sollen sowohl die Emittentin als auch die ProReal Secur 1 GmbH, die ProReal Secur 2 GmbH und die ProReal Secur 4 GmbH einer weiteren Anpassung der mit der Hauptschuldnerin der Emittentin bestehenden Darlehensverträge zustimmen. Dasselbe gilt auch für die Emittentinnen der Private Anleihen. All diese Darlehensgeber der Hauptschuldnerin (einschließlich der Emittentin) sollen einer Anpassung der bestehenden Darlehensverträge mit der Hauptschuldnerin zustimmen, um eine finanzielle Stabilisierung der Hauptschuldnerin zu erreichen.

Dennoch kann die Emittentin nicht ausschließen, dass – insbesondere sofern sich der Immobilienmarkt nicht wie derzeit vorhergesehen im laufenden Jahr 2026 sowie in den Folgejahren erholt – zu einem späteren Zeitpunkt weitere Maßnahmen erforderlich werden. Diese können sowohl die Emittentin und/oder die mit ihr verbundenen Unternehmen als auch ihre Finanzierungspartner betreffen. Sofern weitere, derzeit noch unbekannte Restrukturierungsmaßnahmen vor der Wirksamkeit der Änderung der Anleihebedingungen erforderlich werden, wird die Emittentin die Anleihegläubiger umgehend informieren.

Die von der Emittentin vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen dienen vor allem der Stabilisierung des finanzierten Immobilienportfolios und eröffnen die Möglichkeit, auf Ebene der Projektgesellschaften notwendige Investoren zur Fertigstellung einzelner Projekte zu gewinnen. Auch wenn weitere zukünftige Sanierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, insbesondere wenn der Markt sich im laufenden Jahr 2026 sowie in den Folgejahren nicht weiter erholen sollte, wird aus Sicht der Emittentin die Aussicht auf maximale Werterhaltung und Rückführung der Schuldverschreibungen durch die geplanten Änderungen signifikant erhöht. Demgegenüber führt die Nichtumsetzung der vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass kurzfristig ein vorinsolvenz- oder insolvenzrechtliches Verfahren über das Vermögen der Emittentin eingeleitet werden muss, was zu einem unmittelbaren und deutlichen Wertverlust führen würde.

2. TAGESORDNUNG

2.1 Eröffnung der Gläubigerversammlung

Zu diesem Punkt 2.1 der Tagesordnung ist keine Beschlussfassung vorgesehen. Es kann eine Aussprache erfolgen.

2.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit der Gläubigerversammlung

Zu diesem Punkt 2.2 der Tagesordnung ist keine Beschlussfassung vorgesehen.

Die Gläubigerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die anwesenden bzw. vertretenen Anleihegläubiger wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

Sofern der Vorsitzende in der Gläubigerversammlung die mangelnde Beschlussfähigkeit feststellen sollte, kann er gemäß § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**Schuldverschreibungsgesetz**“ oder „**SchVG**“) eine zweite Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung einberufen. In einer solchen zweiten Gläubigerversammlung gelten verringerte Beschlussfähigkeitsvoraussetzungen.

2.3 Beschlussgegenstand

Die Anleiheschuldnerin schlägt gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 SchVG i.V.m. Ziff. 13.3. und 12.1. der Anleihebedingungen vor, wie folgt in einem Beschluss (2.3.1, 2.3.2 und 2.3.3) zu beschließen:

2.3.1 Verlängerung der Laufzeit

- (a) Die Laufzeit der Schuldverschreibungen wird bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.
- (b) Ziff. 4.1. der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

„4.1. **Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 3 – 7,00%“ beginnt am 01. November 2022 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9. und 10. am 31. Dezember 2029. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden „**Rückzahlungstag**“ genannt) zurückzuzahlen; mithin am 04. Januar 2030.“

2.3.2 Recht zur weiteren Verlängerung der Laufzeit

- (a) Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils ein Jahr bis zum 31. Dezember 2030 bzw. bis zum 31. Dezember 2031 zu verlängern.
- (b) Nach Ziff. 4.4. der Anleihebedingungen wird folgender neuer Absatz mit der Ziff. 4.5. eingefügt:

„4.5. **Verlängerung der Laufzeit:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate bis zum 31. Dezember 2030 bei einmaliger Verlängerung bzw. bis zum 31. Dezember 2031 bei zweimaliger Verlängerung zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleihegläubiger bedarf. Eine solche Verlängerung der Laufzeit ist nach Ziff. 11 bekanntzumachen. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich in einem solchen Fall, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am dritten Bankarbeitstag nach dem Ende der verlängerten Laufzeit zurückzuzahlen.“

2.3.3 Anpassung der Fälligkeit der Zinsen

Ziff. 3.3. der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

„3.3. **Fälligkeit der Zinszahlungen und Zinsläufe:** Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der dritte Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinslauf“ genannt. Der erste Zinslauf läuft vom 01. November 2022 bis zum 31. Dezember 2022 („**Erster Zinslauf**“). Der zweite Zinslauf läuft vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 („**Zweiter Zinslauf**“). Der dritte Zinslauf läuft vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 („**Dritter Zinslauf**“). Der vierte Zinslauf läuft vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 („**Vierter Zinslauf**“). Der fünfte Zinslauf läuft vom 01. Januar 2026 und bis zum 31. Dezember 2026 („**Fünfter Zinslauf**“). Der sechste Zinslauf läuft vom 01. Januar 2027 bis zum 31. Dezember 2027 („**Sechster Zinslauf**“). Der siebte Zinslauf läuft vom 01. Januar 2028 bis zum 31. Dezember 2028 („**Siebter Zinslauf**“). Der achte Zinslauf läuft vom 01. Januar 2029 bis zum 31. Dezember 2029 („**Achter Zinslauf**“ bzw. „**Letzter Zinslauf**“, sofern keine einseitige Verlängerung gem. Ziff. 4.5 erfolgt)). Sollte die einseitige Verlängerung durch die Emittentin gem. Ziff. 4.5 erfolgen, läuft dann ein neunter Zinslauf vom 01. Januar 2030 bis zum 31. Dezember 2030 („**Neunter Zinslauf**“ bzw. „**Letzter Zinslauf**“) bzw. ein zehnter Zinslauf vom 01. Januar 2031 bis zum 31. Dezember 2031 („**Zehnter Zinslauf**“ bzw. aufgrund der zweimaligen Verlängerung gem. Ziff. 4.5 dann „**Letzter Zinslauf**“). Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 für den Ersten, Zweiten, Dritten und Vierten Zinslauf werden jährlich nachträglich am jeweiligen Zinstermin fällig. Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 für den Fünften Zinslauf bis einschließlich Letzten Zinslauf werden am jeweiligen Zinstermin berechnet. Die Emittentin ist berechtigt, nach eigenem Ermessen an jedem Zinstermin die fälligen Zinsen entweder zu zahlen oder auf den 04. Januar 2030 bzw. bei einmaliger Verlängerung gem. Ziff. 4.5 auf den 06. Januar 2031 bzw. bei zweimaliger Verlängerung gem. Ziff. 4.5 auf den 06. Januar 2032 zu verschieben. Die Emittentin hat den Anleihegläubigern spätestens 5 Bankarbeitstage vor dem jeweiligen Zinstermin nach Ziff. 11 mitzuteilen, ob die Zinsen gezahlt oder aufgeschoben werden. Sofern die Zinszahlungen aufgeschoben werden, werden diese jeweils am 04. Januar 2030 bzw. bei einmaliger Verlängerung gem. Ziff. 4.5 am 06. Januar 2031 bzw. bei zweimaliger Verlängerung gem. Ziff. 4.5 am 06. Januar 2032 fällig. Im Falle eines Aufschubs der Zinszahlung werden die aufgeschobenen Zinsbeträge ab

dem ursprünglichen Zinszahlungstermin bis zur Fälligkeit der Schuldverschreibungen mit dem für die Schuldverschreibungen geltenden Zinssatz verzinst. Die so aufgelaufenen Zinsen sind zusammen mit den aufgeschobenen Zinsbeträgen bei Fälligkeit der Schuldverschreibungen zu zahlen.”

2.4 Zustimmung der Anleiheschuldnerin

Zu diesem Punkt 2.4 der Tagesordnung ist keine Beschlussfassung vorgesehen.

3. ERLÄUTERUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen für die Gläubigerversammlung, Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernisse

Nach Ziff. 13.3. und Ziff. 12.1. der Anleihebedingungen können die Anleihegläubiger mit Zustimmung der Anleiheschuldnerin (soweit erforderlich) aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. SchVG in seiner jeweiligen gültigen Fassung die Anleihebedingungen ändern oder sonstige Maßnahmen nach dem SchVG beschließen. Infolgedessen können die Anleihegläubiger gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 SchVG Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen. Gemäß § 5 Abs. 3 S. 1 SchVG können die Anleihegläubiger unter anderem den folgenden Maßnahmen zustimmen:

- der Veränderung der Fälligkeit der Zinsen,
- der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung.

Die Anleihegläubiger können Beschlüsse gemäß Ziff. 12.1. der Anleihebedingungen in einer Gläubigerversammlung gemäß §§ 5 ff. SchVG fassen.

Die mit dieser Einladung einberufene Gläubigerversammlung ist in Bezug auf den Beschlussvorschlag zu Punkt 2.3 der Tagesordnung nur dann beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleihegläubiger wertmäßig mindestens die Hälfte (50 %) der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

Sofern der Vorsitzende in der Gläubigerversammlung die mangelnde Beschlussfähigkeit feststellen sollte, weist die Anleiheschuldnerin darauf hin, dass der Vorsitzende beabsichtigt, gemäß § 15 Abs. 3 SchVG unverzüglich eine zweite Gläubigerversammlung zum Zwecke der erneuten Beschlussfassung einzuberufen. Diese zweite Gläubigerversammlung wäre in Bezug auf den Beschlussvorschlag zu Punkt 2.3 der Tagesordnung beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleihegläubiger wertmäßig mindestens 25 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

3.2 Rechtsfolgen des Zustandekommens des Beschlusses

Wenn die anwesenden bzw. vertretenen Anleihegläubiger den Beschluss zu Punkt 2.3 der Tagesordnung fassen, hat das insbesondere folgende Rechtsfolgen:

Die Gläubiger entscheiden mit einer sog. „qualifizierten“ Mehrheit von 75% der vertretenen Schuldverschreibungen über die Änderungen der Anleihebedingungen („**Erforderliche Mehrheit**“). Ein mit der Erforderlichen Mehrheit gefasster Beschluss der Anleihegläubiger ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich, auch wenn sie an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt oder gegen den Beschlussvorschlag gestimmt haben (§ 5 Abs. 2 S. 1 SchVG).

3.3 Teilnahmeberechtigung, Persönliche Teilnahme, Stimmrechte und Nachweise

Zu der Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder der Ausübung der Stimmrechte ist jeder Anleihegläubiger berechtigt. Zur Feststellung ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts müssen Anleihegläubiger ihre Inhaberschaft an Schuldverschreibungen der Anleihe zum Zeitpunkt der Abstimmung im Rahmen der Gläubigerversammlung spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung nachweisen.

Eine Anmeldung vor der Gläubigerversammlung ist entgegen Ziff. 7.7.8 des Private Placement Memorandums vom 30. November 2022 nicht notwendig. Zur Erleichterung und Beschleunigung der Prüfung der Teilnahmeberechtigung und damit zur möglichst weitgehenden Reduzierung von Wartezeiten beim Einlass zur Gläubigerversammlung werden die Anleihegläubiger gebeten, der Anleiheschuldnerin den nachstehend genannten Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk und ggf. eine Vollmacht **bis spätestens 17. März 2026 (18:00 Uhr, MEZ)** an die folgende E-Mail-Adresse:

E-Mail: anmeldung@computershare.de

oder postalisch an:

ProReal Secur 3 GmbH
c/o Computershare, Operations Center
80249 München

zu übersenden, wobei eine Übersendung per E-Mail ausreichend ist. Nach Eingang der erforderlichen Nachweise wird für den Anleihegläubiger eine Stimmkarte beim Einlass zur Gläubigerversammlung hinterlegt.

Wir empfehlen aus Gründen der Effizienz und Einfachheit, statt der physischen Teilnahme die Ausübung ihres Stimmrechts über einen Stimmrechtsvertreter zu beauftragen (bitte sehen Sie unten unter Abschnitt 3.7). Anleihegläubiger können außerdem einen anderen Dritten zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung bevollmächtigen. Das Musterformular für die Bevollmächtigung ist auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

abrufbar.

3.4 Stimmrecht

An der Gläubigerversammlung nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Schuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00 gewährt eine Stimme. Im Übrigen gilt § 6 SchVG.

3.5 Auskunftsrecht der Anleihegläubiger

Die Emittentin weist die Anleihegläubiger darauf hin, dass sie gemäß § 16 Abs. 1 SchVG verpflichtet ist, jedem Anleihegläubiger auf Verlangen in der Gläubigerversammlung Auskunft zu erteilen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung

eines Gegenstands der Tagesordnung oder eines Vorschlags zur Beschlussfassung erforderlich ist.

3.6 Nachweise der Inhaberschaft und Sperrvermerk

Anleihegläubiger müssen ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung durch Besonderen Nachweis ihrer Depotbank sowie einem Sperrvermerk nachweisen, die jeweils in Textform (§ 126b BGB) beizubringen sind.

3.6.1 Besonderer Nachweis:

Ein Besonderer Nachweis ist eine Bescheinigung der Depotbank, die den Namen und die Anschrift des Anleihegläubigers enthält und den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen oder die Anzahl der gehaltenen Schuldverschreibungen angibt, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

3.6.2 Sperrvermerk:

Der erforderliche Sperrvermerk des depotführenden Instituts ist ein Vermerk, wonach die vom betreffenden Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen vom Ausstellungstag an bis mindestens zum Ende des Tages der Gläubigerversammlung am 18. März 2026 beim depotführenden Institut gesperrt gehalten werden.

Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des Besonderen Nachweises und des Sperrvermerks rechtzeitig mit ihrem depotführenden Institut in Verbindung setzen. In der Praxis kann diese Ausstellung, je nach Depotbank, mehrere Tage dauern.

Anleihegläubiger, die den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk nicht spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung in Textform (§ 126b BGB) vorgelegt oder per E-Mail an anmeldung@computershare.de übermittelt haben oder ihre Schuldverschreibungen nicht oder nicht rechtzeitig haben sperren lassen, sind nicht stimmberechtigt. Auch Bevollmächtigte von Anleihegläubigern können in diesen Fällen weder teilnehmen noch das Stimmrecht ausüben.

Ein als Vordruck verwendbares Musterformular für den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk, das von dem depotführenden Institut verwendet werden kann, ist auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

abrufbar. Die Verwendung des Musterformulars ist nicht zwingend.

3.7 Stimmrechtsausübung durch Stimmrechtsvertreter

Anleihegläubiger können sich in der Gläubigerversammlung durch von der Anleiheschuldnerin benannte Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die

Stimmrechtsvertreter sind zwar von der Anleiheschuldnerin benannt, handeln bei der Ausübung ihrer Pflichten aber unabhängig und ausschließlich auf Weisung der sie bevollmächtigenden Anleihegläubiger.

Anleihegläubiger, die von der Möglichkeit Gebrauch machen wollen, sich von den benannten Stimmrechtsvertretern in der Gläubigerversammlung vertreten zu lassen, müssen den benannten Stimmrechtsvertretern eine Vollmacht mit Weisungen zur Ausübung des Stimmrechts zu dem Beschlussgegenstand der Tagesordnung und mit dem Recht zur Erteilung einer Untervollmacht erteilen. Die benannten Stimmrechtsvertreter stehen nicht zur Verfügung, um in der Versammlung über die reine Abstimmung hinausgehende Handlungen vorzunehmen, Fragen zu stellen oder Erklärungen abzugeben.

Auch bei der Stimmabgabe durch Bevollmächtigte sind ferner spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung ein Besonderer Nachweis und ein Sperrvermerk des Vollmachtgebers vorzulegen. Die Vollmacht des jeweiligen Vollmachtgebers sowie die konkreten Weisungen zur Ausübung des Stimmrechts an die Stimmrechtsvertreter bedürfen der Textform (§ 126b BGB). Ein entsprechendes Formular hierfür ist auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

abrufbar.

Die Verwendung dieses Formulars ist nicht zwingend, wir empfehlen Ihnen aber aus Gründen der Effizienz und Einfachheit die Verwendung der Stimmrechtsvollmacht mit Versand per E-Mail an die unten angegebene Emailadresse. Die Anleihegläubiger, welche von der Möglichkeit der Stimmrechtsausübung durch den Stimmrechtsvertreter Gebrauch machen wollen, haben der Anleiheschuldnerin die Stimmrechtsvollmacht mit Weisungen an die Stimmrechtsvertreter **bis spätestens 17. März 2026 (18:00 Uhr, MEZ)** an die folgende E-Mail-Adresse:

E-Mail: anmeldung@computershare.de

oder postalisch an:

ProReal Secur 3 GmbH
c/o Computershare, Operations Center
80249 München

zu übersenden, wobei eine Übersendung per E-Mail ausreichend ist.

3.8 Vertretung durch Bevollmächtigte

Anleihegläubiger können sich in der Gläubigerversammlung durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl vertreten lassen (§ 14 SchVG).

Das Stimmrecht kann durch den Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Vollmacht und etwaige Weisungen des Vollmachtgebers an den Bevollmächtigten bedürfen der Textform (§ 126b BGB). Die Vollmachtserteilung ist spätestens bei Einlass zur

Gläubigerversammlung in Textform nachzuweisen. Auch bei der Stimmabgabe durch Bevollmächtigte sind ferner spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung ein Besonderer Nachweis und ein Sperrvermerk des Vollmachtgebers vorzulegen.

Die Anleihegläubiger, welche von der Möglichkeit der Bevollmächtigung eines Dritten Gebrauch machen wollen, werden gebeten, der Anleiheschuldnerin die Vollmacht **bis spätestens 17. März 2026 (18:00 Uhr, MEZ)** an die folgende E-Mail-Adresse:

E-Mail: anmeldung@computershare.de

oder postalisch an:

ProReal Secur 3 GmbH
c/o Computershare, Operations Center,
80249 München

zu übersenden, wobei eine Übersendung per E-Mail ausreichend ist. Ein Formular für die Erteilung einer Vollmacht kann auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

abgerufen werden. Die Verwendung des Formulars ist nicht zwingend.

3.9 Vertreter juristischer Personen oder Personengesellschaften

Gesetzliche Vertreter von Anleihegläubigern, die juristische Personen oder Personengesellschaften nach deutschem Recht (z.B. Aktiengesellschaft, GmbH, Kommanditgesellschaft, Offene Handelsgesellschaft, Unternehmersgesellschaft, GbR) oder nach ausländischem Recht (z.B. Limited nach englischem Recht) sind, werden gebeten, sich durch die entsprechenden Unterlagen, z.B. Bestellsurkunden und ggf. durch Vorlage eines Handelsregistrauszugs zu legitimieren. Das kann durch Übersendung bzw. Vorlage eines aktuellen Auszugs aus dem einschlägigen Register (z.B. Handelsregister, Vereinsregister) oder durch eine andere gleichwertige Bestätigung (z.B. Certificate of Incumbency, Secretary Certificate) geschehen. Die Vorlage dieses Nachweises ist nicht Voraussetzung für die Teilnahme an der Abstimmung.

3.10 Gesetzliche Vertreter oder Amtswalter

Sofern Anleihegläubiger durch einen sonstigen gesetzlichen Vertreter (z.B. ein Kind durch seine Eltern, ein Mündel durch seinen Vormund) oder durch einen Amtswalter (z.B. ein Insolvenzschuldner durch seinen Insolvenzverwalter) vertreten werden, wird der gesetzliche Vertreter oder Amtswalter gebeten, spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung zusätzlich zum Nachweis der Gläubigereigenschaft des von ihm Vertretenen seine gesetzliche Vertretungsbefugnis in geeigneter Weise nachzuweisen (z.B. durch Kopie der Personenstandsunterlagen oder der Bestellsurkunde).

3.11 Anreise und Parkmöglichkeiten bei persönlicher Teilnahme

Aus Gründen der Effizienz und Einfachheit, empfehlen wir die Verwendung der Stimmrechtsvollmacht wie unter Abschnitt 3.7 oben beschrieben.

Sollten Sie trotzdem persönlich teilnehmen wollen, verweisen wir auf Abschnitt 3.3 oben sowie:

- Sollten Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Hamburger Hauptbahnhof anreisen:
 - S-Bahn Haltestelle „Stadthausbrücke“ 0,1 km
 - U-Bahn Haltestelle „Rödingsmarkt“
- Sollten Sie mit dem PKW anreisen, empfehlen wir Ihnen folgende Parkhäuser:
 - Parkhaus Steigenberger Hotel Hamburg: Admiralitätsstr.4,
 - CONTIPARK Tiefgarage Deutsch-Japanisches Zentrum: An der Stadthausbrücke 1) (Einfahrtshöhe 2,00m, E-Ladesäulen verfügbar)
 - Parkhaus Fleethof: Stadthausbrücke 3
 - Parkhaus Rödingsmarkt: Rödingsmarkt 14

3.12 **Gegenanträge und Ergänzungsverlangen**

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, zu der Tagesordnung und dem Beschlussgegenstand, über den nach dieser Einladung Beschluss gefasst wird, eigene Beschlussvorschläge zu unterbreiten („**Gegenantrag**“). Gegenanträge sollten so rechtzeitig angekündigt werden, dass diese noch vor Beginn der Gläubigerversammlung auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin veröffentlicht werden können. Rechtzeitig angekündigte Gegenanträge wird die Anleiheschuldnerin unverzüglich bis zum Tag der Gläubigerversammlung auf ihrer Internetseite unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

den übrigen Anleihegläubigern zugänglich machen.

Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, können verlangen, dass neue Gegenstände zur Beschlussfassung bekannt gemacht werden („**Ergänzungsverlangen**“). Diese neuen Gegenstände müssen spätestens am dritten Tag vor der Gläubigerversammlung bekannt gemacht sein. Die Anleiheschuldnerin weist darauf hin, dass sie keinen Einfluss auf die Veröffentlichungszeiten des Bundesanzeigers hat. Die entsprechenden Anleihegläubiger haben selbst Sorge dafür zu tragen, dass das Ergänzungsverlangen rechtzeitig an die Emittentin übermittelt wird und damit fristgerecht veröffentlicht werden kann.

Bei Stellen eines Gegenantrags oder eines Ergänzungsverlangens sind zwingend der Besondere Nachweis über die Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen und ein Sperrvermerk beizufügen. Im Falle eines Ergänzungsverlangens haben die Anleihegläubiger, die beantragen, einen weiteren Gegenstand zur Beschlussfassung zu stellen, ferner nachzuweisen, dass sie gemeinsam mindestens 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

Gegenanträge und Ergänzungsverlangen sind an die Anleiheschuldnerin zu richten und können per Post oder E-Mail oder sonst in Textform an die Anleiheschuldnerin unter der folgenden Adresse übermittelt werden:

E-Mail: anmeldung@computershare.de

oder postalisch an:

ProReal Secur 3 GmbH
c/o Computershare Operations Center
80249 München

3.13 Angabe der ausstehenden Schuldverschreibungen

Das derzeit ausstehende Volumen der Schuldverschreibungen beträgt EUR 2.925.000,00 und ist eingeteilt in 2.925 Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00.

Die Anleiheschuldnerin hält derzeit keine eigenen Schuldverschreibungen. Darüber hinaus stehen weder der Anleiheschuldnerin noch den mit ihr verbundenen Unternehmen derzeit Schuldverschreibungen zu. Es werden derzeit ferner keine Schuldverschreibungen für Rechnung der Anleiheschuldnerin oder mit ihr verbundener Unternehmen (§ 271 Abs. 2 HGB) gehalten.

3.14 Weitere Informationen

Die Anleihegläubiger erhalten weitere Informationen zur Gläubigerversammlung auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

<https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/>

3.15 Datenschutzhinweise

Seit dem 25. Mai 2018 gilt europaweit die Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO). Der Schutz der personenbezogenen Daten der Anleihegläubiger und deren rechtskonforme Verarbeitung haben für die Anleiheschuldnerin einen hohen Stellenwert.

Die Anleiheschuldnerin verarbeitet auf Grundlage der geltenden Datenschutzgesetze personenbezogene Daten, um den Anleihegläubigern und ihren Bevollmächtigten die Teilnahme an der Gläubigerversammlung sowie die Ausübung ihrer Rechte im Rahmen der Gläubigerversammlung zu ermöglichen. Verarbeitet werden folgende Datenkategorien der Anleihegläubiger und ihrer Bevollmächtigten: Kontaktdaten, Name und Wohnort, Anzahl und Nennbetrag der gehaltenen Schuldverschreibungen, Informationen zu dem depotführenden Institut der Anleihegläubiger und ggf. Daten zu einem benannten Vertreter oder Bevollmächtigten. Für die Verarbeitung ist die Anleiheschuldnerin die verantwortliche Stelle. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c) DSGVO.

Zum Zwecke der Vorbereitung und Durchführung der Gläubigerversammlung beauftragt die Anleiheschuldnerin verschiedene Dienstleister. Diese erhalten von der Anleiheschuldnerin nur solche personenbezogenen Daten, die für die Ausführung der

beauftragten Dienstleistung erforderlich sind. Die Dienstleister sind verpflichtet, diese Daten ausschließlich nach Weisung der Anleiheschuldnerin zu verarbeiten. Im Übrigen werden personenbezogene Daten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Anleihegläubigern, ihren Bevollmächtigten und Vertretern im Zusammenhang mit der Gläubigerversammlung zur Verfügung gestellt, namentlich über das Teilnehmerverzeichnis. Die personenbezogenen Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Pflichten gespeichert und anschließend gelöscht.

Betroffene, hier Anleihegläubiger, ihre Bevollmächtigten und Vertreter haben ein jederzeitiges Auskunfts-, Berichtigungs-, Einschränkung-, Widerspruchs- und Löschungsrecht bezüglich der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie ein Recht auf Datenübertragung nach Kapitel III der DSGVO.

Diese Rechte können Sie gegenüber der Anleiheschuldnerin unentgeltlich über die folgende E-Mail-Adresse

service@proreal-secur.de

geltend machen. Zudem steht Ihnen ein Beschwerderecht bei den Datenschutz-Aufsichtsbehörden nach Art. 77 DSGVO zu.

4. WICHTIGE HINWEISE

Diese Einladung zur Gläubigerversammlung stellt kein Angebot dar. Insbesondere stellt die Veröffentlichung weder ein öffentliches Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb, Kauf oder zur Zeichnung von Schuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren dar.

Die obigen Vorbemerkungen sowie sämtliche Ausführungen zum Hintergrund für die Einberufung und Erläuterung des Beschlussgegenstands in dieser Einladung zur Gläubigerversammlung (siehe Abschnitt 1.) sind von der Emittentin freiwillig erstellt worden, um den Anleihegläubigern die Hintergründe für den Beschlussgegenstand und den konkrete Beschlussvorschlag zu erläutern. Weder die Emittentin noch ihre gesetzlichen Vertreter, Angestellten, Berater und Beauftragten noch irgendeine andere Person sichern die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Informationen zu. Die betreffenden Ausführungen sind keinesfalls als abschließende Grundlage für das Abstimmungsverhalten der Anleihegläubiger zu verstehen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Ausführungen alle Informationen enthalten, die für eine Entscheidung über den Beschlussgegenstand erforderlich oder zweckmäßig sind.

Diese Einladung zur Gläubigerversammlung ersetzt nicht eine eigenständige Prüfung und Bewertung des Beschlussgegenstandes sowie eine weitere Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen, finanziellen und sonstigen Verhältnisse der Emittentin durch jeden einzelnen Anleihegläubiger. Jeder Anleihegläubiger sollte seine Entscheidung über die Abstimmung zum Beschlussgegenstand in der Gläubigerversammlung nicht allein auf der Grundlage dieser Einladung zur Gläubigerversammlung, sondern unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen über die Emittentin nach Konsultation mit seinen/ihren eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern treffen.

Diese Einladung zur Gläubigerversammlung ist seit dem 23. Februar 2026 auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter <https://onegroup.de/proreal-secur-3-gmbh/> veröffentlicht und wird im Bundesanzeiger voraussichtlich bis zum 25. Februar 2026 veröffentlicht. Die hierin enthaltenen Informationen sind nach Kenntnis der Emittentin, soweit nichts anderes angegeben ist, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuell, können jedoch nach dem Veröffentlichungsdatum unrichtig werden. Weder die Emittentin noch ihre gesetzlichen Vertreter, Angestellten, Berater und Beauftragten noch irgendeine andere Person übernehmen eine Verpflichtung zur Aktualisierung der Informationen in dieser Einladung zur Gläubigerversammlung oder zur ergänzenden Information über Umstände nach dem Datum der Veröffentlichung dieser Einladung zur Gläubigerversammlung.

Weder die Emittentin noch ihre gesetzlichen Vertreter, Angestellten, Berater und Beauftragten noch irgendeine andere Person übernehmen irgendeine Haftung im Zusammenhang mit den Ausführungen. Insbesondere haften sie nicht für Schäden, die mittelbar oder unmittelbar im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Ausführungen entstehen, insbesondere nicht für Schäden aufgrund von Investitionsentscheidungen, die auf der Grundlage der Informationen in den Ausführungen getroffen werden, oder für Schäden, die durch Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der in den Ausführungen enthaltenen Informationen verursacht werden.

Die Ausführungen enthalten Angaben betreffend die Emittentin, welche zum Datum dieser Einladung zur Gläubigerversammlung aktualisiert wurden und daher von in der Vergangenheit durch die Emittentin veröffentlichten Informationen abweichen können.

Die angegebenen Kennzahlen sind indikativ und beziehen sich auf den Großteil des Portfolios. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Werte abweichen können. Weder die Emittentin noch ihre gesetzlichen Vertreter, Angestellten, Berater und Beauftragten noch irgendeine andere Person übernehmen irgendeine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Die Ausführungen enthalten ferner bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Angaben über die Absichten, Überzeugungen oder gegenwärtigen Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne, Liquidität, Strategie, Profitabilität sowie ihre zukünftigen Aussichten, ihr zukünftiges Wachstum und die zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen jedoch Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die gegebenenfalls in der Zukunft nicht eintreten werden.

Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung dieser Einladung zur Gläubigerversammlung können in Rechtsordnungen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Die Einladung zur Gläubigerversammlung sowie andere damit im Zusammenhang stehende Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in Länder versandt oder dort veröffentlicht, verbreitet oder verteilt werden, wenn und soweit eine solche Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig sind und diese nicht vorliegen. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in der Einladung zur Gläubigerversammlung oder anderen damit im Zusammenhang stehenden Unterlagen enthaltenen Angaben und Bedingungen.

Personen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, die diese Einladung zur Gläubigerversammlung einsehen oder an der Gläubigerversammlung teilnehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende diesbezügliche Verbote und Beschränkungen zu informieren und diese einzuhalten.

Ferner dürfen die Schuldverschreibungen in den USA, Kanada, Japan, Neuseeland und Australien (sowie ggf. in weiteren Rechtsordnungen) - vorbehaltlich des Eingreifens rechtlicher Ausnahmetatbestände - weder angeboten noch verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden. Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der USA registriert.

Vorstehendes gilt in gleicher Weise, falls es bis zum Ablauf einer gegebenenfalls erforderlichen zweiten Gläubigerversammlung in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu Änderungen des Beschlussvorschlags kommen sollte.

Hamburg, den 23. Februar 2026

ProReal Secur 3 GmbH

Die Geschäftsführung

Joachim Winter