# ProReal Secur 2

**Festverzinsliche Inhaberschuldverschreibung**

Werbemitteilung. Eine Veröffentlichung der ProReal Secur 2 GmbH
©Squareblobres

» **Wichtiger Hinweis**
Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

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

# Liebe Leserin, lieber Leser,

die Nachfrage nach zinsstabilen Investments ist weiterhin allgegenwärtig. Vor allem das Segment der Wohnimmobilien hat sich dabei in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder als äußerst krisenfestes Investment bewährt.

In diesem Marktumfeld stoßen die Vermögensanlagen der ONE GROUP auf unverändert großes Anlegerinteresse. Deshalb erscheint nun innerhalb kürzester Zeit das neueste Produkt aus der erfolgreichen Kurzläuferserie: der ProReal Secur 2.

Der Investitionsansatz der ONE GROUP hat sich in den zurückliegenden Jahren bewährt und wird auch beim ProReal Secur 2 unverändert weitergeführt. Im Mittelpunkt stehen zwei strukturelle Marktlücken, die Sie als Anleger schließen und dadurch profitieren können: die Angebotslücke an Wohnraum sowie die Finanzierungslücke aufseiten der Projektentwicklungen.

Die Angebotslücke an Wohnraum, gerade in den Metropolregionen, ergibt sich aus einer unzureichenden Neubauaktivität bei gleichzeitig anhaltendem Zuzug aus In- wie Ausland. Gleichzeitig entsteht eine Finanzierungslücke, da sich Banken aufgrund voranschreitender Bankenregulierung zunehmend bei der Finanzierung von neuen Wohnbauprojekten zurückhalten. Durch das häufige Wegfallen dieser traditionell wichtigen Kapitalquelle sind Projektentwickler auf Alternativen angewiesen.

An dieser Stelle greift der Investitionsansatz der ProReal-Serie. Anleger werden selbst zum kurzfristigen Finanzierer, anstatt Bestandsimmobilien im aktuellen Marktumfeld zu erwerben. Sie umgehen somit eine langfristige Kapitalbindung sowie zeitaufwendige und risikobehaftete Vermietungen.

Dieses Angebot überzeugt immer mehr Investoren: Mehr als 12.000 Anleger haben seit 2012 an unserer Seite insgesamt mehr als 600 Mio. € investiert. Unser Mutterkonzern SORAVIA, ein führendes und seit 140 Jahren etabliertes Immobilienunternehmen, gewährt uns Zugriff auf seine beachtliche Projektpipeline von rund 3,9 Mrd. €. So sind auch den künftigen Investitionsmöglichkeiten des ProReal Secur 2 kaum Grenzen gesetzt.

Bereits fünf Produkte mit einem Anlagevolumen von über 230 Mio. € wurden an die Anleger zurückgeführt. Sämtliche Produkte entwickeln sich prospektgemäß.* Diese Erfolgsserie möchten wir gerne mit Ihnen fortsetzen.

Herzlichst Ihr

Malte Thies
Geschäftsführer One Group GmbH

## Highlights auf einen Blick

» **Geplante Laufzeit:** rund 4 Jahre (bis 31.12.2025)**
» **Geplante Verzinsung:** 5,75 % p. a. ab 01.09.2021
» **Mindestzeichnung:** 10.000 €
» **Bewährter Investitionsansatz aus der erfolgreichen ProReal-Serie**
» **Börsenhandel nach Platzierungsphase geplant**

*Insgesamt wurden fünf Emissionen mit zusammen rund 230 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt und über 70 Mio. € Zinsauszahlungen getätigt.
**Die Laufzeit beträgt rund 4 Jahre bis zum Ablauf des 31.12.2025 (Grundlaufzeit) und kann einmalig 12 Monate durch die Emittentin verlängert werden.

# Wohnimmobilien erweisen sich als krisenfest

**Seit Jahren kennt der Trend bei Wohnimmobilienpreisen in deutschen und österreichischen Großstädten nur eine Richtung: nach oben! Auch die zurückliegenden Monate konnten diesem Trend nichts anhaben. Ein Grund ist die sich weiter vergrößernde Angebotslücke, beruhend auf einer Kombination aus hoher Nachfrage und unzureichendem Wohnungsbau. Hinzu kommt: Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis.**

Der Wohnungsmarkt zeigt sich von der Corona-Pandemie und den Folgen bislang völlig unbeeindruckt. Die langfristig vorherrschenden Trends der positiven Mietenentwicklung scheinen ungebrochen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen insgesamt weiter an. Die Zinsen bleiben nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau.

**Nachfrage ungebrochen hoch**

In den deutschsprachigen Metropolregionen wird auch in Zukunft ein Mangel an Wohnraum herrschen. So sind in Deutschland im Jahr 2020 zwar mehr als 306.000 Wohnungen neu errichtet worden. Mit einem Zuwachs um 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge fort. Doch um die große Nachfrage nach Wohnraum in den Städten zu befriedigen, müssten nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen fertiggestellt werden.

Dadurch wird sich die bestehende Angebotslücke Jahr für Jahr weiter vergrößern. Fehlendes Bauland sowie der anhaltende Einwohnerzuwachs befeuern den Wohnungsmarkt – und das nicht nur in den deutschen Metropolen, sondern auch und vor allem in der österreichischen Hauptstadt Wien. Für den starken Zuzug in die Ballungszentren gibt es verschiedene Gründe, sei es die Lebensqualität oder das Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot. Setzt sich das Homeoffice auch über Corona hinweg durch, werden die Wohnqualität und das Raumangebot der eigenen Wohnung eine noch größere Rolle spielen und die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich steigen. Zu guter Letzt haben niedrige Zinsen auf klassische Sparprodukte sowie günstige Finanzierungskosten in Kombination mit einer bislang allgemein guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen dazu geführt, dass Wohnimmobilien als Anlageform von privaten wie institutionellen Investoren weiterhin geschätzt wurden.

**Auch Österreichs Wohnungsmarkt boomt**

In Österreich und vor allem in Wien ist die Lage grundsätzlich keine andere als in den deutschen Städten, ja zum Teil noch herausfordernder. Seit 2010 ist die Einwohnerzahl der Stadt Wien um 13 Prozent gewachsen, das entspricht mehr als 220.000 Bewohnern. Die Wachstumsrate war damit fast doppelt so hoch wie in Berlin. Inzwischen hat Österreichs Hauptstadt mit mehr als 1,9 Mio. Einwohnern Hamburg als zweitgrößte deutschsprachige Stadt abgelöst. Vor allem auf junge Zuwanderer übt Wien große Anziehungskraft aus. Nach Anzahl der Studenten ist Wien nach Berlin die zweitgrößte Universitätsstadt der EU. Ein Fünftel des Bruttoinlandsprodukts Österreichs wird in Wien erwirtschaftet; die Stadt hat einschlägigen Rankings zufolge mit die höchste Lebensqualität der Welt. Das Besondere an Wien im Vergleich zu deutschen Metropolen: Die Stadt hält mehr als 220.000 kommunale Wohnungen selbst, 200.000 weitere Wohnungen von insgesamt 930.000 Wohneinheiten sind im Besitz von Genossenschaften. Diese Wohnungen stehen Zuzüglern aber nur im Glücksfall zur Verfügung, der private Wohnungsmarkt ist somit umso enger. In der Stadt wurden in den vergangenen Jahren zumeist zwischen 5.000 und 10.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, neue Quartiersentwicklungen bieten Investoren Chancen.

**Attraktives Marktumfeld für Investoren**

Insgesamt bietet die Marktlage in Deutschland und Österreich eine gute Ausgangsposition für Investoren. Die Aussichten für den Wohnungssektor scheinen dabei weiterhin klar positiv: Gemäß aktuellem Wohnimmobilienindex IMX von ImmoScout24 sind sowohl Kauf- als auch Mietpreise im zweiten Quartal 2020 deutschlandweit über alle Immobilientypen hinweg wieder deutlich gestiegen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen vom ersten zum zweiten Quartal 2020 deutschlandweit um 2,5 Prozent. Dieser Trend setzte sich in allen fünf untersuchten Metropolen ungebrochen fort, sowohl in Berlin als auch in Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München. In Österreich ist fast jeder Zweite derzeit aktiv auf der Suche nach einer neuen Immobilie. Das zeigen die Auswertung der Suchprofile auf der Immobilienplattform ImmoScout24 sowie eine Innofact-Umfrage. Ein Viertel der Befragten benötigt demnach auch mehr Platz für Homeoffice oder Kinder. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das in Corona-Zeiten sogar an Relevanz gewonnen hat.

## Die Top-5-Fakten zum deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt

1. Der Wohnimmobilienmarkt erweist sich in beiden Ländern auch angesichts der schwersten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten als stabil und krisenfest.

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

3. Durch die Corona-Krise steigt das Bedürfnis nach klugen und nachhaltigen Wohnkonzepten, die beispielsweise auch das Arbeiten von zu Hause ermöglichen.

4. Trotz steigender Bautätigkeit wird der Bedarf in den Metropolen nicht gedeckt. Die Folge ist ein wachsender Nachfrageüberhang, der zu steigenden Preisen und Mieten führt, aber auch zu hohen Erfolgsaussichten für neue Projektentwicklungen.

5. Die Zinsen werden im Euroraum auf unabsehbare Zeit sehr niedrig bleiben, nicht zuletzt aufgrund der geldpolitischen Maßnahmen als Reaktion auf die Corona-Krise.

**Risikohinweis:** Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der vom ProReal Secur 2 (5,75 %) finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

# ProReal Secur 2 (5,75 %) Angebot im Überblick

- **Geplante Laufzeit:** rund 4 Jahre (bis 31.12.2025)*
- **Geplante Verzinsung:** 5,75 % p. a. (ab 01.09.2021)
- **Auszahlungen:** jährlich, nachträglich per 31.12. geplant (erstmals am 03.01.2022)
- **Geplante Rückzahlung:** 100 % zum 31.12.2025**
- **Mindestbeteiligung:** 10.000 € (Stückelung: 1.000 €)
- Zugang zu vorhandener Projektpipeline
- Diversifikation über mehrere Bauvorhaben geplant***
- ISIN / WKN: DE000A3E5UP2 / A3E5UP
- **Zeichnungsphase:** 11/2021 bis 11/2022 geplant
- **Investitionszweck:** alternative Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Immobilienprojekten
- Bewährter Investitionsansatz aus der erfolgreichen Kurzläuferserie
- **Zahlstelle:** Quirin Privatbank AG
- **Wichtiger Hinweis:** Der Erwerb dieser Inhaberschuldverschreibung ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

*Die Laufzeit beträgt rund 4 Jahre bis zum Ablauf des 31.12.2025 (Grundlaufzeit) und kann einmalig 12 Monate durch die Emittentin verlängert werden. **Vorbehaltlich etwaiger Verlängerungen. ***Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wertpapierprospektes stehen die konkreten Immobilienprojekte der ProReal Secur 2 GmbH (5,75 %) noch nicht fest (Blindpool).

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



## Ohne Kapital kein Wohnraum

**Der Markt für Projektentwicklungen im Wohnsegment boomt. Neuer Wohnraum wird dringend benötigt. Um die gewünschten Neubauvorhaben umsetzen zu können, benötigen Projektentwickler vor allem eines: ausreichend Kapital. Dabei sind sie zunehmend auf alternative Finanzierungsmittel angewiesen.**

Steigende Nachfrage und ein viel zu knappes Angebot: Für Projektentwickler ist das aktuelle Marktumfeld in Metropolregionen äußerst attraktiv, wenn es darum geht, sich im Wohnungsbau zu engagieren. Doch so attraktiv das Umfeld aus hoher Nachfrage, geringem Angebot und hohen Verkaufspreisen auch scheint, es herrscht dennoch ein Finanzierungsengpass.

**Alternative Kapitalgeber gesucht**

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen zunehmend restriktiv bei der Kreditvergabe für Neubauentwicklungen. Die Unsicherheit der zurückliegenden Monate im Zuge der Corona-Pandemie trug ein Zusätzliches dazu bei, dass Finanzinstitute extrem vorsichtig bei Neukreditvergaben sind. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der gewerblichen Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung von Banken und Sparkassen ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von privaten und semiprofessionellen Investoren geschlossen wird.

Deshalb erfreuen sich verschiedene alternative Finanzierungsformen zunehmender Beliebtheit. Dem Immobilienberatungsunternehmen BF.direkt zufolge ist die Nachfrage nach derartigen Alternativen in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. 47 % der befragten Immobilienfinanzierer gaben im Quartalsbarometer Q3/2021 an, dass Alternativfinanzierungen im Vergleich zum klassischen Bankkredit derzeit stärker nachgefragt werden.

**ONE GROUP – der Finanzierungspartner**

Hier kommt die ONE GROUP ins Spiel. Sie stattet mit den Geldern aus der ProReal-Serie mehrere Neubauvorhaben in deutschen oder österreichischen Metropolregionen mit Alternativkapital aus. Damit schließt sie zwei Lücken auf einmal: die Angebotslücke beim Wohnraum und die Finanzierungslücke im Zusammenhang mit seiner Errichtung.

## Die Folge …

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

**„Non-banks sind aus dem Finanzierungsmarkt als Kapitalgeber nicht mehr wegzudenken."**

Einfach mit dem Smartphone QR-Code scannen und den kompletten Artikel auf finanzwelt.de lesen.

Quelle: FAP Mezzanine Report 2020 und finanzwelt.de

# ProReal – Erfolg in Serie

**Die Verlässlichkeit unserer Produkte sowie der zeitgemäße und marktgerechte Investitionsansatz schlagen sich in der hohen Nachfrage der Investoren nieder: Alle Emissionen der ProReal-Serie verlaufen prospektkonform.**

Die ONE GROUP ist mit ihrer ProReal-Serie deshalb so erfolgreich, weil sie dem Anleger drei wesentliche Aspekte aus einer Hand bietet: die Immobilienprojekte, die Investitionslösung und die nachgewiesene Leistungsbilanz aus neun Produktgenerationen. Die Kurzläuferserie ist mit ihren überschaubaren Laufzeiten von durchschnittlich drei Jahren, ihren regelmäßigen Auszahlungen und ihrem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil eine echte Alternative im Segment der Immobilieninvestitionen.

Mittlerweile zählt die ONE GROUP über 12.000 Anleger, die uns seit 2012 ihr Vertrauen geschenkt und insgesamt mehr als 600 Mio. € Kapital in die Produkte der ProReal-Serie investiert haben. Die Verlässlichkeit unserer Produkte sowie der zeitgemäße und marktgerechte Investitionsansatz schlagen sich in der hohen Nachfrage der Investoren nieder. Fünf ProReal-Emissionen sind bereits vollständig zurückgezahlt. Alle Emissionen verlaufen prospektkonform. Insgesamt wurden mehr als 230 Mio. €* zurückgezahlt.

| Produkt (Jahr der Platzierung) | Laufzeit in Jahren | Emissionsvolumen | Agio | Zins-/Auszahlungen p. a. des Nominalkapitals ohne Agio | Gesamtmittelrückfluss Nominalkapital ohne Agio**** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ProReal Deutschland Fonds 1 (2012) | 1 | 7,8 Mio. € | 5,0 % | 8,5 % | **108,5 %** | **Erfolgreich abgeschlossen!** |
| ProReal Deutschland Fonds 2 (2013) | 3 | 25,5 Mio. € | 5,0 % | 8,4 % | **132,6 %** *(127,6 % zzgl. 5,0 % Agio)* | **Erfolgreich abgeschlossen!** |
| ProReal Deutschland Fonds 3 (2014) | 4 | 75,0 Mio. € | 5,0 % | 7,5 % | **135,4 %** *(130,4 % zzgl. 5,0 % Agio)* | **Erfolgreich abgeschlossen!** |
| ProReal Deutschland Fonds 4 (2016) | 3 | 71,9 Mio. € | 3,0 % | 6,0–6,5 % | **122,2 %** | **Erfolgreich abgeschlossen!** |
| ProReal Deutschland 5 (2018) | 3 | 51,1 Mio. € | 3,5 % | 6,0 % | **121,0 %** | **Erfolgreich abgeschlossen!** |
| ProReal Deutschland 6 (2019) | 3** | 62,5 Mio. € | 3,5 % | 6,0 % | **Im Plan** | **Rückzahlung avisiert** |
| ProReal Private 1 (2019) | 3,5** | 17,0 Mio. € | 1,5 % | 7,0 % | **Im Plan** | Prospektkonform |
| ProReal Deutschland 7 (2019) | 3** | 105,0 Mio. € | 3,5 % | 6,0 % | **Im Plan** | Prospektkonform |
| ProReal Deutschland 8 (2020) | 3** | 32,5 Mio. € | 3,5 % | 6,0 % | **Im Plan** | Prospektkonform |
| ProReal Europa 9 (2020) | 3** | 100,0 Mio. € | 3,5 % | 6,0 % | **Im Plan** | Prospektkonform |
| ProReal Private 2 (2020) | 5** | 23,0 Mio. € | 1,5 % | 7,0 % | **Im Plan** | Prospektkonform |
| ProReal Secur 1 (2020) | 4** | 50,0 Mio. €*** | – | 5,75 % | | in Einwerbung |
| ProReal Europa 10 (2021) | 3** | 75,0 Mio. €*** | 3,5 % | 5,75 % | | in Einwerbung |
| ProReal Private 3 (2021) | 4,5** | 15,0 Mio. €*** | 1,5 % | 6,0–7,0 % | | in Einwerbung |

*Insgesamt wurden fünf Emissionen mit zusammen rund 230 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt und über 70 Mio. € Zinsauszahlungen getätigt.
**Geplante Laufzeit ohne Berücksichtigung möglicher Verlängerungsoptionen. ***Geplantes Emissionsvolumen ohne mögliche Aufstockungsoption.
****Musterbeteiligung gemäß den jeweiligen Verkaufsprospekten.
**Wichtiger Hinweis:** Alle Angaben vor Steuern. Die Wertentwicklungen früherer aufgelegter Fonds bzw. Vermögensanlagen sind kein Indiz für die künftige Entwicklung aktuell angebotener Vermögensanlagen. Stand: Juli 2021

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



# ONE GROUP und SORAVIA auf eine Blick

Gemeinsam mit dem starken Partner SORAVIA und der vorhandenen Projektpipeline in Höhe von 3,9 Mrd. € eröffnet die ONE GROUP Privatanlegern eine alternative Investmentchance im Wohnimmobiliensegment – einem Umfeld, das sich insbesondere in den vergangenen Monaten eindrucksvoll als stabiler Fels in der Brandung erwiesen hat.

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

## ONE GROUP

- **Mehr als 600 Mio. € eingeworbenes Kapital gesamt**
- **Mehr als 300 Mio. € Kapital an Anleger aus- und zurückgezahlt***
- **100 % Leistungserfüllung bei allen bisher aufgelegten Produkten**
- **Mehr als 150 Mio. € Kapitaleinwerbevolumen seit Q4/2020**
- **Mehr als 12.000 zufriedene Investoren**
- **Mehr als 50 % Mehrfachzeichner**

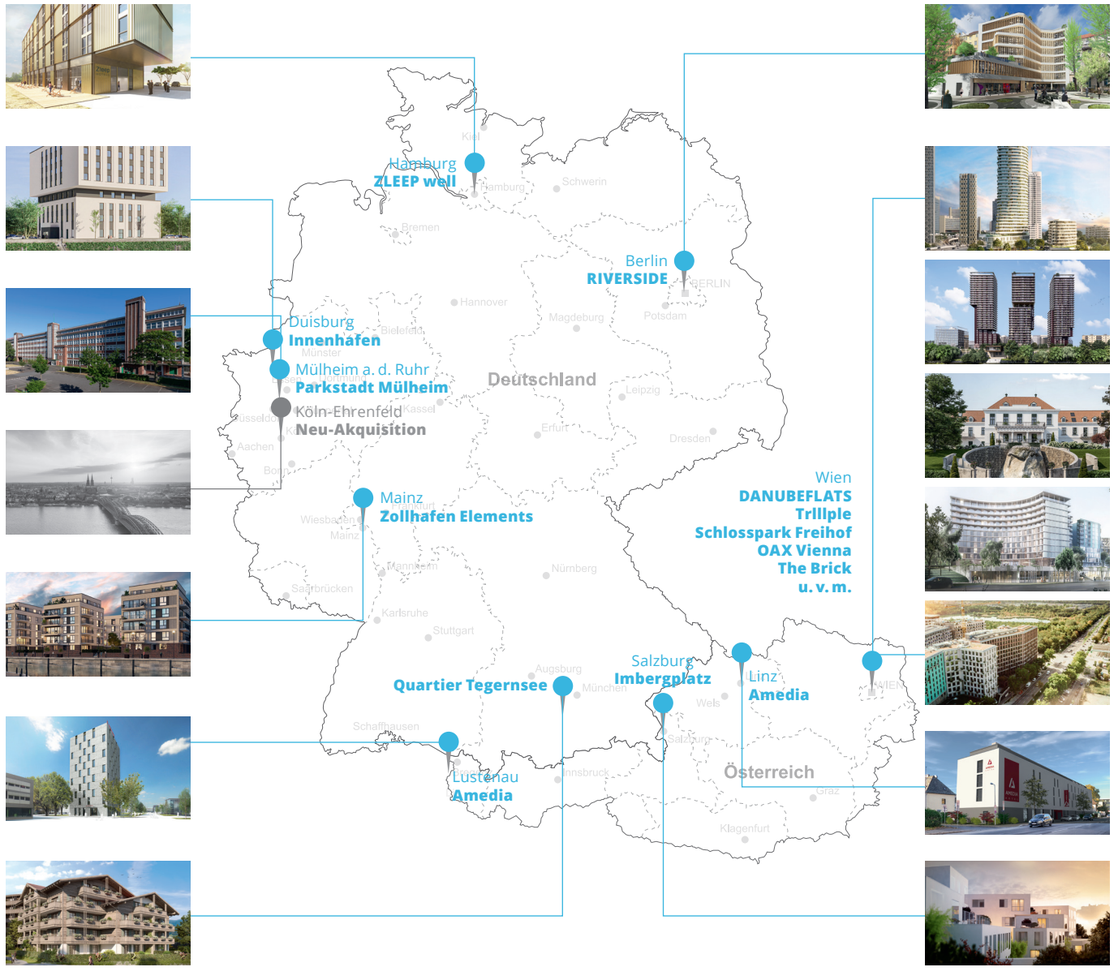
## SORAVIA

- **6,5 Mrd. € realisiertes Projektvolumen**
- **Rund 3,9 Mrd. € Projektvolumen in Entwicklung**
- **92,8 Mio. € Eigenkapital auf Konzernebene**
- **2,78 Mrd. € Assets under Management**
- **44,5 Mio. € Konzernergebnis (EBT im Geschäftsjahr 2020)**
- **Mehr als 100 Mio. € stille Reserven im Gesamtkonzern**
- **14.300 realisierte Wohnungen**

*Insgesamt wurden fünf Emissionen mit zusammen rund 230 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt und über 70 Mio. € Zinsauszahlungen getätigt.
Quellen: ONE GROUP Leistungsbilanz April 2021 und Unternehmensangaben per Mai 2021; SORAVIA Equity Konzern Geschäftsbericht 2020 und Unternehmensangaben per Mai 2021

# **Exklusives Investitionsportfolio** (Auszug)

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




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

**Fotos:** isochrom (Zleep well), SORAVIA (Duisburg und The Brick), Dirk Krüll (Parkstadt Mülheim), Shutterstock Inc. (Köln), Zeiger Marketing (Zollhafen Elements), Planquadr.at (Quartier Tegernsee, Imbergplatz), Dietrich Untertrifaller Architekten (Amedia Lustenau), Arquitectura Norte (Berlin), Squarebytes (DANUBEFLATS), ZOOM VP (TrIIIple, Schlosspark Freihof), AllesWirdGut / feld72 (OAX Vienna), Amedia Hotels GmbH (Amedia Hotel Linz)

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



# **Natürlich nachhaltig mit ResponsiBuilding**

**Bei SORAVIA werden nicht nur innovative Immobilienprojekte vorangetrieben, auch Nachhaltigkeit wird in all ihren Facetten eingeschlossen. Ob ökologische Verträglichkeit, langfristige Wirtschaftlichkeit oder soziale und gesellschaftliche Anforderungen – in zukunftsweisende Konzepte werden diese Aspekte ganzheitlich integriert.**

### Wasserkraft der besonderen Art

Eines dieser Konzepte wird aktuell im Rahmen der Projekte TrIIIple und AUSTRO TOWER realisiert. Zur Kühlung und Heizung der vier Türme wird das thermische Potenzial des angrenzenden Donaukanals genutzt. Dem entnommenen Wasser wird mithilfe einer Wärmepumpe Energie entzogen und umgewandelt. Bis zu 15.000.000 Kilowattstunden Wärme und Kälte soll das System so jährlich liefern.

### Frische Luft aus dem Orbit

Nicht nur Wasser bietet Potenziale. Gemeinsam mit ATMOS Aerosol Research testet SORAVIA ein völlig neues Konzept zur Verbesserung der Luftqualität. Mithilfe von Satelliten, die die Zusammensetzung der Luft messen, wird ein maßgeschneidertes Begrünungskonzept für das Projekt TrIIIple entworfen, von dem das Viertel künftig profitiert: Das grüne Areal ist frei zugänglich.

### Auszeichnung für höchste Nutzungsqualität

Das brandneue Wienerberger AG-Headquarter in THE BRICK wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem ÖGNI-KRISTALL Award ausgezeichnet. Damit ist THE BRICK das bestprämierte Bürogebäude Österreichs, das seine Nutzerinnen und Nutzer wortwörtlich „ausgezeichnet" in den Mittelpunkt stellt.

ResponsiBuilding by SORAVIA EQUITY

# Stabilitätsmerkmale der ProReal-Serie

### Diversifikation

- Zugang zur Projektpipeline der SORAVIA mit über 3,9 Mrd. € Verkaufsvolumen
- Streuung über mehrere Bauvorhaben geplant
- Investitionsfokus: Metropolen in Deutschland und Österreich

### Stabilität

- Wohnsegment auch in Krisenzeiten stabil
- Mehr als 100 Mio. € stille Reserven im Gesamtkonzern
- Die SORAVIA beabsichtigt aus den Bauvorhaben insgesamt Gewinne von 600 Mio. € zu erzielen. Planabweichungen würden im ersten Schritt die erwarteten Projektgewinne der SORAVIA negativ beeinflussen.

### Performance

- Bisher verlaufen alle Produkte der ProReal-Serie prospektkonform
- Bis dato wurden bereits 23 Projektinvestments erfolgreich zurückgeführt
- Hiermit wurde die Erstellung von 2.000 Wohneinheiten unterstützt

### Eigeninteresse

Die SORAVIA und die Projektpartner glauben fest an den Erfolg der von der ProReal-Serie finanzierten Bauvorhaben. Sie sind selbst signifikant engagiert. Per 28.02.2021 sind in der Projektpipeline in Summe über 140 Mio. € an Eigenkapital und Haftungsübernahmen integriert.

### 140 Jahre Erfahrung

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

### Nachhaltigkeit

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

**Risikohinweis:** Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der vom ProReal Secur 2 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

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



# Risikohinweise

Der ProReal Secur 2 (5,75 %) ist eine Inhaberschuldverschreibung (Anleihe) mit fester Verzinsung. Es handelt sich dabei um eine mittelfristige schuldrechtliche Beziehung. Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Anleihen (Anleger) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der ProReal Secur 2 GmbH (5,75 %, Emittentin). Es bestehen daher keine Mitspracherechte der Anleger.

**Maximalrisiko**

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

**Allgemeine Prognose- und Marktrisiken**

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die Immobilienentwicklungen sowie die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Secur 2 (5,75 %) GmbH noch nicht fest. Hieraus ergeben sich besondere Planungsunsicherheiten (Blindpoolrisiko).

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

Auch kann ein starker Wettbewerb dazu führen, dass die Soravia ihre Geschäftstätigkeit nicht oder nicht in dem geplanten Umfang umsetzen kann oder durch starken Wettbewerb Umsätze geringer ausfallen, als erwartet.

**Projektentwicklungs- und Finanzierungsrisiken**

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

**Liquiditäts- und Auszahlungsrisiko**

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

**Handelbarkeit**

Es ist ein Listing der Anleihe im Freiverkehr geplant. Allerdings ist die Liquidität dieses Marktsegmentes eher gering. Die Handelbarkeit der Anleihe ist daher eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die Anleihe nicht vor Ende der Laufzeit veräußern kann.

Stand: November 2021

# Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar und soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Secur 2 GmbH (5,75 %, Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission.

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

Auszahlungen an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin geringer als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen. Diese hängen insbesondere von der Verzinsung und Rückzahlung der Beteiligungen oder der vergebenen Finanzierungen ab, über die die Emittentin in Immobilienprojekte investiert.

Maßgeblich für die Zeichnung der Inhaberschuldverschreibung ist ausschließlich der Wertpapierprospekt vom 18.11.2021, nebst gegebenenfalls veröffentlichten Nachträgen. Der Wertpapierprospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Der Wertpapierprospekt ist in deutscher Sprache erhältlich und wird bei der ProReal Secur 2 GmbH (5,75 %), Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, im Internet unter www.onegroup.de und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand: November 2021

One Group GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg
Tel. +49 40 6966669-900 • info@onegroup.de • www.onegroup.de

Überreicht durch: